

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PER IMMOBILI RESIDENZIALI

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. R.g. 301 / 2023

Riunita alla procedura n. -- / --

Giudice delegato: **Dott. Andrea Giovanni Melani**

Anagrafica

Creditore
procedente:

[REDACTED]

Rappresentato
dagli Avvocati

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

Rappresentato
dall'Avvocato

(Non nominato)

Esperto
incaricato

Ing. Gianni Bassi Andreasi
Via Molinetto, 51/b
Tel e fax : 030-43866
C.F. - BSSGNN58C12B157U
Pec: gianni.bassiandreas@ingpec.eu
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al nr. 1908

Date

Nomina dell'esperto in data: 06 settembre 2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 11 settembre 2023

Data sopralluogo immobili: 17 ottobre 2023

Accesso agli atti Comune di Serle: 22 e 28 novembre 2023

Data consegna del rapporto di valutazione: 06 dicembre 2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 11 gennaio 2024

 pdfelement

Identificazione dei lotti**UNICO LOTTO**

Descrizione sintetica Appartamento cielo-terra, box auto, cantina e corte esclusiva in complesso a schiera.

Ubicazione Comune di SERLE (BS), (Loc. Castello), via Castello.

Identificativi catastali - **NCT - Foglio 08 - Particella 287 subalterno 7** - Piano S1-T-1, Categoria A/2 – classe 3 - Consistenza vani 6,0 – Sup. Catas. 109 mq – escl. Aree scoperte 95 mq – Rendita Euro 309,87.
 - **NCT - Foglio 08 - Particella 287 subalterno 26** - Piano S1, Categoria C/6 – classe 2 Consistenza mq 34,0 – Sup. Catas. 38 mq – Rendita Euro 26,34.
 - **Quota indivisa pari a 2/74** (due settantaquattresimi) dell'area urbana destinata a strada private interna, censita nell'NCT del commune di Serle come segue:
NCT – Foglio 8, particella 288, area urbana di mq 386.

Quota di proprietà $\frac{1}{2}$ p.p. + $\frac{1}{2}$ p.p.

Diritto di proprietà Piena proprietà

Divisibilità immobile NON divisibile

Più probabile valore in libero mercato partendo dai termini stabiliti in convenzione: € 124.597,20 (centoventiquattromilacinquecentonovantasette/20).

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta): € 99.677,76 (novantanovemilaseicentosettantasette/76).

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

L'immobile si trova nel Comune di SERLE (BS), in via Castello, questa localizzata nella zona alta del paese posto in zona collinare. Trattasi di un'unità inserita in un complesso condominiale di tipologia a schiera, edificato tra il 2005 e 2006, denominato "Case per tutti" intervento di edilizia convenzionata Lotto 2, formato da due corpi di fabbrica affiancati paralleli, ciascuno composto da varie unità abitative. Gli accessi, sia carrai che pedonali, alle singole unità sono indipendenti. L'accesso all'autorimessa dell'immobile avviene attraverso un cortile che dipartendosi dalla via pubblica attraversa uno spazio lastricato esclusivo. Il compendio immobiliare è dotato di spazi cortilizi di pertinenza alle singole unità abitative, in parte destinati alla viabilità commune di distribuzione. Le condizioni generali dell'edificio, in esame, risultano in discreto stato di manutenzione, non sono stati rilevati segni di degrado o danneggiamenti.

Il sito e le caratteristiche dell'immobile conferiscono una commerciabilità bassa all'immobile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina **26** _____

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si vedi pagina -- _____

Condizioni limitative ☐ No ☒ Si vedi pagina 25-26 _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

- Convenzione urbanistica per la cessione di proprietà, su superficie fondiaria, stipulata con il Comune di Serle con atto in data 15 marzo 2004 nn. 16848/2971 di Rep. Notaio [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 1 in data 30 marzo 2004 serie 1 al n.1049 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Brescia, in data 14 aprile 2004 ai nn.18505/11064.
- Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo, con atto in data 06 giugno 2007 nn. 114969/15578 di Rep. Notaio [REDACTED] iscritta a Brescia in data 27/06/2007 ai nn. 36685/9402, di euro 140.000,00 (centoquarantamila), oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di euro 280.000,00 durata 30 anni, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di procedura.
- Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto [REDACTED] del 28 aprile 2011, repertorio n. 308/2211 ed iscritta a Brescia in data 17/05/2011 ai nn. 20554/4523, a favore di [REDACTED], per la somma di euro 23.207,39 oltre ad interessi e spese per somma complessiva di euro 46.414,78, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di procedura.
- Ipoteca Legale ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto [REDACTED] del 22 agosto 2012, repertorio n. 667/2212 ed iscritta a Brescia in data 06/09/2012 ai nn. 31215/5410, a favore di [REDACTED], per la somma di euro 20.297,07 oltre ad interessi e spese per somma complessiva di euro 40.594,14, a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di procedura.
- Trascrizione di pignoramento immobili, Uff. giud. Unep Corte di Appello di Brescia, registro di Brescia, in data 17 luglio 2023 ai nn. 31578/22175 a favore di [REDACTED], a carico di [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a ½ di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di procedura.

Indice

1. Inquadramento dell'immobile	7
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	11
3. Audit documentale e Due Diligence	19
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica	19
3.2 Rispondenza catastale	22
3.3 Verifica della titolarità	24
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	26
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	27
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	28
7. Analisi estimativa	29
8. Riepilogo dei valori di stima.....	31
9. Dichiarazione di rispondenza	32
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	33
11. Note di riferimento	34

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

- | | |
|---|----------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | : BRESCIA |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | : SERLE |
| <input type="checkbox"/> Frazione | : -- |
| <input type="checkbox"/> Località | : CASTELLO |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | : -- |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via | : Via Castello |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | : 95a |

Zona

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

☐ **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 condominiale indipendente
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☒ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ 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 lavanderia)
- ☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile*Descrizione sintetica*

<input checked="" type="checkbox"/> Struttura in elevazione	: PILASTRI e TRAVI in cemento armato
<input checked="" type="checkbox"/> Solai	: LATEROCEMENTO Prefabbricati
<input checked="" type="checkbox"/> Copertura	: A FALDE CON TEGOLE
<input checked="" type="checkbox"/> Murature perimetrali	: MURATURA IN LATERIZIO PORIZZATO
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	: <i>NON PREVISTI in progetto</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Divisori tra unità	: TAVOLATI IN LATERIZIO
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi esterni	: IN LEGNO - VETROCAMERA
<input checked="" type="checkbox"/> Infissi interni	: IN LEGNO con specchiatura cieca
<input checked="" type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	: MATTONELLE SMALTATE
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	: TERMOSIFONI CON CALDAIA AUTONOMA
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto sanitario	: ESISTENTE E FUNZIONANTE A NORMA
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto gas	: ESISTENTE E FUNZIONANTE A NORMA
<input checked="" type="checkbox"/> Impianto elettrico	: ESISTENTE E FUNZIONANTE A NORMA
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	: NO
<input type="checkbox"/> Altri impianti	: NO
<input checked="" type="checkbox"/> Allaccio fognatura	: indipendente
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	: NO
<input checked="" type="checkbox"/> Finiture esterne	: intonaco al civile tinteggiato, pilastri richiamo in pietra
<input checked="" type="checkbox"/> N. totale piani	: p. Semint. + p.terra + 1°
Altro	: --

☐ **Dimensione¹⁵**

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta¹⁶**

- ☒ Lato acquirente

- ☒ Privato
- ☐ Società
- ☐ Cooperativa
- ☐ Ente
- ☐ Non specificabile

- ☒ 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

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

La tipologia richiama le villette a schiera con tetto a spioventi e prospetti mossi da rientranze che identificano le singole unità, luci corredate da imposte in legno, portici e terrazze prospetti sud e balconi ai piani superiori lato nord.

Con pianta regolare rettangolare e tetto a capanna a due falde, le quali, sulla facciata principale, sporgono di circa 0,50 metri, facendo da riparo alla terrazza del piano primo. L'aspetto esterno si presenta in discrete condizioni, intonacatura, tinteggiatura in buono stato, persiane d'oscuro in legno a una o due ante cieche in buono stato di manutenzione. La copertura del tetto è realizzata con struttura in legno, travi, travetti e assito e copertura ventilata ed isolata. Tutto il manto di rivestimento è in coppi. Canali di gronda, pluviali e scossaline sono in lamiera zincata.

Al piano primo, troviamo il balconcino, sul prospetto nord, a corredo di una stanza da letto, pavimentato con piastrelle e hanno parapetto in ferro a disegno semplice.

L'ingresso è sul lato sud, dal cortiletto di proprietà di circa 35 m², fronteggiante la strada chiusa di accesso. Attraverso una breve rampa di scale interna, si accede al, così definito, piano terra con portico sul lato sud di circa 2,5 m di profondità, con larghezza pari al prospetto dell'immobile in esame.

Sul lato sud, al livello del piano strada, vi è il cortiletto di pertinenza richiamato, pavimentato con blocchetti in pietrame, antistante l'autorimessa (subalterno n. 26).

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a muro, posta nel locale lavanderia (piano interrato), alimentata da gas di rete urbana. La caldaia serve anche l'impianto per il riscaldamento dell'acqua sanitaria. L'impianto elettrico è realizzato con gli standard relativi all'epoca di costruzione, è stato dotato come previsto da normativa il dispositivo salvavita. L'edificio è collegato alla rete fognaria comunale. Le condizioni di manutenzione dell'appartamento, nel complesso, sono discrete.

- Appartamento

Accesso dal cortiletto esclusivo, situato sul prospetto sud (piano strada). In precedenza si accedeva al piano superiore da una scala esterna in ferro poi rimossa. Ora l'accesso agli ambienti di residenza avviene dal locale autorimessa e lavanderia, attraverso il vano scala comunicante (piano interrato sul lato nord).

Distribuzione ambienti.

Piano terra:

soggiorno-pranzo, zona cucina, servizio con antibagno, (sup. 43,5 m² comprensiva dei muri e proiezione piana vano scala, altezza ambienti 2,70 m), portico sud m² 14,0.

Giardinetto su lato nord di circa 25 m².

Piano primo:

disimpegno, servizio, due camere da letto singole (una ricavata dalla chiusura abusiva dell'affaccio sul lato sud del portico esistente) ed una matrimoniale (sup. 57,2 m², comprensiva dei muri), altezza ambienti da m 2,70, bagno e disimpegno h 2,70 m.

Piano seminterrato (parte a livello strada su lato sud e parte interrato su lato nord):

lavanderia e autorimessa, divise da porta tagliafuoco dagli altri locali. Locale a bocca di lupo e piccolo disimpegno con sottoscala, altezza ambienti m 2,40. Totale superficie mq 56,0.

Il piano terra ha una pavimentazione in piastrelle, gres porcellanato, pareti con intonaco al civile, tinteggiatura in buone condizioni. Scala rivestita in marmo chiaro.

Gli infissi esterni sono in legno scuro, di discreto livello qualitativo, con vetro camera isolante.

Il bagno è piastrellato fino ad un'altezza di 2 m. Sanitari di discreto livello qualitativo, servito da vasca con box doccia.

Al primo piano si accede per un vano scala, con gradini a rivestimento in marmo di Botticino. La pavimentazione di tale piano è in gres porcellanato.

Intonaci al civile, con tinteggiatura in buone condizioni. Plafonatura locali tinteggiata e in buono stato. La copertura della camera ricavata dalla chiusura abusiva del portico e costituita dalla porzione di falda inclinata del tetto. Vi si legge la struttura in legno, solo i travetti sono a vista.

Il bagno è piastrellato fino ad un'altezza di 2 m. Sanitari di discreto livello qualitativo, servito da una vasca tradizionale.

La camera che si affaccia sul lato nord presenta una porta finestra che da accesso al balconcino. Anche a questo piano gli infissi esterni sono in legno scuro, di discreto livello qualitativo, con vetro camera isolante. Porte interne in legno scuro, tamburate e con pannello cieco centrale.

Al piano interrato si trovano un locale lavanderia ed un'autorimessa, un locale ricavato dalla zona bocca di lupo lato nord. Tutti serviti da un piccolo disimpegno del vano scala. Le condizioni di manutenzione sono buone, non sono presenti punti di degrado od umidità. Pavimenti rivestiti con piastrelle in gres trattato superficialmente, le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati. La pavimentazione del locale autorimessa e in cemento liscio tipo industriale.

Terreno di competenza

Sul lato nord, un giardinetto davanti alla zona disimpegno, di circa 25,0 m², la sua larghezza è di 5,10 m pari al prospetto della porzione dell'immobile in esame, con una profondità di circa 5,0 m.

Sul lato sud, a livello piano strada, uno spazio antistante l'autorimessa, la sua larghezza è di 5,10 m pari al prospetto della porzione dell'immobile in esame, con una profondità di circa 6,80 m, pavimentato con blocchetti ferma terreno, con una superficie di 35,0 m².

Autorimessa (con lavanderia)

Vi si accede dal cancello carraio esclusivo.

L'accesso è comodo attraverso una porta basculante in lamiera zincata e verniciata. Pavimentazione in cemento liscio, pareti intonacate e tinteggiate di bianco. Il locale è comunicante con il piano interrato dell'appartamento. Superficie complessiva di 56 m².

Impianti

Impianto di riscaldamento a metano (rete comunale) con termosifoni in alluminio e caldaia a parete interna, posizionata in locale lavanderia, che produce anche acqua calda per gli usi domestici.

Rete idrica comunale.

Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.

Impianto di condizionamento aria al piano terra.

Superfici nette ambienti (SIN):

Piano	LOCALE	Superfici (mq)
p. terra	Soggiorno - cucina	26,66
	Atrio	2,40
	Bagno	4,00
	Vano scala	4,23
	Portico	13,90
p. 1°	Disimpegno	3,50
	Camera matrimoniale	14,82
	Camera 1	10,90
	Portico (Camera 2)	14,04
	Bagno	5,37
	Balconcino	3,36
p. int.	Bocca di lupo	4,90
	Lavanderia	3,91
	Autorimessa	33,60
	Atrio	2,29
	Vano scala	4,05

Identificazione catastale³¹

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune Censuario | SERLE – (BS) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Terreni
<input type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativo | <input checked="" type="checkbox"/> Sezione NCT
<input checked="" type="checkbox"/> Particella 287
<input checked="" type="checkbox"/> Subalterni 7 - 26 |

Confini

Indicare i confini catastali

- ☐ nord – strada interna (sub. 277)
- ☐ ovest – altra proprietà (sub. 6 - 25)
- ☐ est – altra proprietà (sub. 8 - 27)
- ☐ sud – strada accesso – sub. 277

Consistenza

- | | |
|----------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Interno ed esterno |
| | <input type="checkbox"/> Solo esterno |

- | | |
|--|---------------|
| <input type="checkbox"/> Diretto in loco | Collaboratore |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | |

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

- | | |
|---|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo (gg/mm/aa) | <u>17/10/2023</u> |
|---|-------------------|

Criterio di misurazione

- ☒ SEL³² - Superficie Esterna Lorda
☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda
☒ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta – *Solo informativa*

Calcolo superfici di proprietà

1 Superficie principale: m² 79,58 (SEL)

2 Superfici secondarie:

Indice mercantile³⁵

<input type="checkbox"/> Balcone 1	m ²	3,36	<u>30</u> %	- m ² 1,00
<input type="checkbox"/> Portico (p.t. + p.1)	m ²	27,97	<u>40</u> %	- m ² 11,18
<input type="checkbox"/> Giardino	m ²	26,50	<u>10</u> %	- m ² 2,65
<input type="checkbox"/> Disimp. P. int.	m ²	2,29	<u>50</u> %	- m ² 1,15
<input type="checkbox"/> Lavanderia	m ²	3,91	<u>50</u> %	- m ² 1,95
<input type="checkbox"/> Bocca di lupo	m ²	4,90	<u>25</u> %	- m ² 1,22
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	33,92	<u>100</u> %	- m ² 33,92
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	42,70	<u>10</u> %	- m ² 4,27
				<u>Tot. m² 57,34</u>

Superficie commerciale⁴²

m² 136,92

Caratteristiche qualitative

- ☒ Livello di piano Semint. – Terra – Primo
☒ Ascensore NON PRESENTE
☒ n.servizi N. 2 - SERVIZI IGIENICI

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☒ Livello di piano⁴³Seminterrato – terra - primo☒ Ascensore⁴⁴☐ Presente☒ Assente☐ Vetustà dell'ascensore (anni) --☒ N. servizi⁴⁵02☒ W.c.☒ Lavabo☒ Bidet☒ Doccia☐ Doccia con idromassaggio☒ Vasca☐ Vasca con doccia☐ Vasca con idromassaggio☐ Scaldabagno elettrico☐ Vetustà del bagno (anni) 17**Impianti in dotazione**☒ Riscaldamento☒ Presente : Vetustà (anni) 17☐ 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/soffitto☐ aria☐ altro

<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
	Se presente indicare se	
	<input type="checkbox"/> Totale	
	<input type="checkbox"/> Parziale	: Vetustà (anni) _____
<input type="checkbox"/> Solare termico (produzione acqua calda)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) <u>17</u>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input checked="" type="checkbox"/> Idraulico	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) <u>17</u>
	<input type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico)	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	
<input type="checkbox"/> Domotica	<input type="checkbox"/> Presente	: Vetustà (anni) _____
	<input checked="" type="checkbox"/> 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

☒ Non desumibile

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

☒ **Inquinamento**

☒ Atmosferico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Acustico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Elettromagnetico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Ambientale

☒ Assente

☐ Presente

- ☒ **Esposizione prevalente dell'immobile**⁵⁴
- ☐ Minimo⁵⁵
- ☒ Medio⁵⁶
- ☐ Massimo⁵⁷

- ☒ **Luminosità dell'immobile**⁵⁸
- ☐ Minimo⁵⁹
- ☒ Medio⁶⁰
- ☐ Massimo⁶¹

- ☒ **Panoramicità dell'immobile**⁶²
- ☐ Minimo⁶³
- ☒ Medio⁶⁴
- ☐ Massimo⁶⁵

- ☒ **Funzionalità dell'immobile**⁶⁶
- ☐ Minimo⁶⁷
- ☐ Medio⁶⁸
- ☒ Massimo⁶⁹

- ☒ **Finiture dell'immobile**⁷⁰
- ☐ Minimo⁷¹
- ☒ Medio⁷²
- ☐ Massimo⁷³

☐ **Altro**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita all'interno di compendio condominiale di discrete dimensioni, risalente alla metà degli anni 2000. Le condizioni manutentive generali, del complesso immobiliare, sulle parti esterne sono apparse discrete, non sono stati rinvenuti segni particolari di degrado e/o di problematiche in essere agli immobili.

Il corpo di fabbrica in cui è inserito l'immobile in esame si compone di 15 unità abitative, con corpi in aderenza, sviluppate su complessivi due piani fuori terra ed un piano seminterrato, con accessi principali dai cortili indipendenti.

Tutto il complesso immobiliare, unità abitative su due corpi di fabbrica, è caratterizzato dalla presenza di unità abitative ad esclusiva destinazione residenziale.

3. Audit documentale e Due Diligence⁷⁴**3.1 Legittimità edilizia – urbanistica**⁷⁵**Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967 : anno 2006
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
- ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :
- ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :

Titoli autorizzativi esaminati

- ☐ Licenza o Concessione Edilizia ----
- ☒ Permesso di Costruire n° 31/2004 del 27/04/2004 e Variante n°03 del 05/01/2006
- ☐ Denuncia Inizio Attività (DIA) -----
- ☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- ☐ Altro
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☒ Autorizz. Abitabilità
- ☒ Presente: Dichiaraz. Fine lavori e Richiesta Certificato di Agibilità - prot. nr. 268 del 19/01/2006
- ☐ Assente

Indicare la documentazione visionata PRATICA EDILIZIA ORIGINARIA

Fonte documentazione visionata Ufficio Tecnico COMUNE DI SERLE

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 22 e 28 / novembre 2023

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico ☒ Vigente
☐ Adottato
- ☒ Convenzione Urbanistica ☐ No
☒ Si – Comune di SERLE, 15 marzo 2004, nn. 16848/2971
di rep. Notaio [REDACTED] – Brescia
(vedi pag. 05 di relazione)
- ☐ Cessioni diritti edificatori ☒ No
☐ Si

Limitazioni urbanistiche

- ☒ Vincoli urbanistici ☐ No
☒ Si - Vedi Convenzione urbanistica (allegata)
- ☒ Vincoli ambientali ☒ No
☐ Si se Si quali
- ☒ Vincoli paesaggistici ☒ No
☐ Si se Si quali

Altro --

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Ing. Gianni Bassi Andreasi**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di PONCARALE (BS) 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:

Ing. Gianni Bassi Andreasi



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 : €

Note

3.2 Rispondenza catastale ⁷⁶

Immobile identificato in mappa di SERLE al Foglio 08 Sezione NCT particella 287

☒ Sub. 7 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 6,0 vani Rendita € 309,87

☒ Sub. 26 Categoria C/6 Classe 2 Consistenza mq 24. Rendita € 26,34

Documentazione visionata ☒ Direttamente presso Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio
☐ Da siti web:

Elenco documentazione visionata ☒ Visura Catasto Terreni
☐ Visura Catasto Fabbricati
☒ Scheda catastale
☒ Elaborato planimetrico di subalternazione
☐ Elenco immobili
☒ Estratto mappa
☐ Tipo Mappale
☐ Tipo Frazionamento
☐ Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 21/09/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Gianni Bassi Andreasi**, iscritto all'**Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 1908**, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in relazione alla documentazione visionata all'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:

- Chiusura con tamponamento (in cartongesso strutturale e inserimento di portafinestra) sul lato sud, dell'affaccio del portico al piano primo (vedi relazione fotografica (foto n. 2) allegata).
- Spostamento di porzione di tramezza vano scale piano terra con incorporamento piccola area (circa 1,0 m²) nel locale soggiorno-pranzo.
- Rimozione scala in ferro esterna, prevista nel progetto, per l'accesso al piano terra dal piano strada.

Note:

La parete in cartongesso, inserita al primo piano (sopra richiamata), è un manufatto facilmente rimovibile. Non comporta demolizioni e quindi ripristini significativi delle strutture ad essa collegate e/o interferenti.

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Scrittura privata di vendita, sottoscr. aut.
- Notaio : Dott. [REDACTED]
- Data atto : 06 giugno 2007
- Repertorio : N. 114.968
- Raccolta : N. 15.577
- Estremi registrazione : 25 giugno 2007 – Ag. Entrate Ufficio Brescia 1 – al n° 5965-15.
- Estremi Trascrizione : 27 giugno 2007 - BRESCIA ai nn. 36684/21499

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : 1) Compravendita - 2) Atto pubblico di Convenzione per la cessione di proprietà di area.
- Notaio : Dott.ssa [REDACTED]
- Data atto : 1) 02 marzo 2005 - 2) 15 marzo 2004
- Repertorio : 1) ----- 2) 16848
- Raccolta : 1) ----- 2) 3505
- Estremi Registrazione : -----
- Estremi Trascrizione : 1) 29 marzo 2005 – Brescia, Uff. Prov. Pubblicità Immobiliare ai nn. R.g. 15888 e r.p. 9530.
2) 14 aprile 2004 – Brescia, Uff. Prov. Pubblicità Immobiliare ai nn. R.g. 18505 e r.p. 11064

- ☒ Quota di proprietà ☒ Intera [intesa come 1/2 + 1/2]
☐ Parte: indicare la quota [___/___]

- ☐ Usufrutto ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo

- ☐ Nuda proprietà ☒ No
☐ Si se Si indicare il nominativo _____

Condizioni limitanti

- ☒ Servitù ☐ Non sono presenti servitù
☒ Sono presenti servitù
☒ da titolo: Scrittura privata di vendita (allegata),
Passaggio su strada interna (mapp. 288) per accesso
ai parcheggi pubblici, una volta realizzati.
☐ apparenti:
- ☒ Vincoli ☐ No
☒ Si da Convenzione edilizia (allegata).
- ☒ 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 Al momento del sopralluogo - Residenza Sig.ra [REDACTED]
con i due figli.
- ☐ Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato,
specificando gli estremi di registrazione
- ☐ Tipo di contratto
- ☐ €/anno
- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione
- Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato
- ☐ Si
- ☐ No se No perché
- Indicare se i contratti di cui sopra sono:
- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile
- Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) ____ / ____ / ____

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.

Atto di Convenzione sottoscritta tra il Comune di Serle e l'Impresa costruttrice, per il Piano di Zona PEEP Castello con atto notarile sottoscritto in data 15/03/2004 Notaio [REDACTED] Registrato a Brescia 1 in data 30/03/2004, con il quale veniva convenzionata la cessione in proprietà tra il comune e la società di aree comprese in piano di zona ex legge n. 167/1962 e i criteri di assegnazione degli alloggi.

Non risulta sia mai stata sottoscritta alcuna Convenzione urbanistica, con atto notarile, delle opere di urbanizzazione interne al comparto e che abbia quindi normato la cessione delle aree ad esse finalizzate e la conseguente presa in carico delle stesse da parte dell'Amministrazione comunale.

L'impresa costruttrice è stata dichiarata fallita nel 2018 (proced. 83/2018 Trib. di BS). Le aree destinate alle opere di urbanizzazione sono tutt'ora in carico al fallimento sopracitato. Le stesse non risulta che siano state collaudate e non sono attualmente, come sopra richiamato, in carico all'amministrazione comunale. Le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria delle medesime non è mai stata attivata.



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.

E' stata accertata l'assenza di formalità, vincoli o oneri che richiedano la cancellazione o di loro non opponibili all'acquirente.

 **pdf**element

6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Cronologia:

21.09.2023 – Verifica dati catastali, accesso agli uffici Agenzia del territorio - Ufficio catasto di Rezzato per visure catastali.

17.10.2023 – Sopralluogo presso immobile (Serle – Loc. Castello) con proprietario ed il tecnico incaricato dal Custode giudiziario. Verifica stato di manutenzione complesso edilizio e dell'immobile in esame. Verifica contesto abitativo e possibilità di fruizione servizi primari.

22.11.2023 – Accesso ad Ufficio Tecnico del Comune di Serle, per verifica legittimità edilizia-urbanistica e richiesta documenti.

28.11.2023 – Presso Ufficio Tecnico del Comune di Serle, per verifica e richiesta ulteriori documenti non reperibili in primo accesso, chiarimenti su documento di Convenzione edilizia cui è interessato l'immobile in esame. Preso atto di adempimenti non completati da parte dell'impresa costruttrice, nello specifico il mancato completamento delle opere di urbanizzazione del complesso, concordate in documento di Convenzione Edilizia con il Comune. Tale problematica è tutt'ora in essere in quanto l'impresa costruttrice è fallita ed i terreni oggetto dei lavori di dette opera sono rimasti in carico (proprietà) alla stessa. La manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di urbanizzazione (ad oggi non collaudate) non viene effettuata, in quanto tali opere non sono state affidate, a suo tempo, al Comune con un'apposita convenzione di cessione tra le parti.

29.11.2023 – Contattato Studio Commercialisti – [REDACTED] per raccolta informazioni su Procedura di Fallimento che ha interessato l'impresa costruttrice del complesso (n. proc. 83/2018 Trib. BS). La procedura è attualmente ancora aperta.

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

Atto di Convenzione sottoscritta tra il Comune di Serle e l'Impresa costruttrice, per il Piano di Zona PEEP Castello con atto notarile sottoscritto in data 15/03/2004 Notaio [REDACTED] Registrato a Brescia 1 in data 30/03/2004, con il quale veniva convenzionata la cessione in proprietà tra il comune e la società di aree comprese in piano di zona ex legge n. 167/1962 e i criteri di assegnazione degli alloggi.

Condizioni limitative

Non sono state rilevate condizioni limitanti l'incarico.

Scelta del criterio di valutazione in applicazione.

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

Tenuto conto del documento di Convenzione in essere, il valore di riferimento per l'unità di misura adottata (€/mq) è quella richiamato e fissato nello stesso (vedi art. 8).

Valore: 1.187,00 €/mq (al momento della stesura del documento valore massimo consentito).

Valore medio ricavabile (*come termine di verifica e confronto*) tra valutazione imm. Ag. Entrate, Borsino Immobiliare.it e valori di mercato rilevati presso agenzie immobiliari per la zona interessata: 905,00 €/mq.

Valore al mq desumibile dal rapporto tra prezzo di vendita iniziale (*vedi Scrittura privata di vendita - allegata*) e superficie commerciale ricavata : 140.000,00 € / 136,92 mq = 1.022,49 €/mq.

Si è proceduto al calcolo della svalutazione del valore iniziale, per vetustà (17 anni) dell'immobile come descritto e stabilito nel documento di Convenzione (vedi art. 9). L'importo calcolato ha permesso di ricavare un dato di svalutazione del 11% sul valore di vendita iniziale.

Tale percentuale di svalutazione viene applicate al prezzo unitario ricavato:

$1.022,49 \text{ €/mq} \times 0,89 = 910,00 \text{ €/mq}$ valore coerente con quello ricavato dal prezzo medio di mercato).

Valore di stima dell'immobile: 910,00 €/mq x 136,92 mq = € 124.597,20.

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO 01/01**

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio **08** Sezione: NCT Mappale: **287**

Subalterno **7** - cat. A/2, Classe: 3 consistenza: 6,0 vani Rendita cat. **€309,87**

Subalterno 26 – cat. C/6 Classe: 2 cons. mq 34 R.c. **€26,34**

Il più probabile valore in libero mercato (V.l.m.) viene di fatto quantificato in €124.597,20.
(centoventiquattromilacinquecentonovantasette/20) -

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€99.677,76** (novantanovemilaseicentosettantasette/76).
(Valore deprezzato a 0,80 per vendita forzata).

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni condominiali.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di: BRESCIA

Iscritto all'Ordine degli: Ingegneri della Provincia di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 06/12/2023

10. Elenco della documentazione allegata al Rapporto di valutazione

1. Scrittura privata di vendita
2. Convenzione per la cessione in proprietà tra Comune di Serle e impresa costruttrice
3. Visura catastale del sub. 7 (appartamento) con planimetrie
4. Visura catastale del sub. 26 (autorimessa) con planimetria
5. Elaborato planimetrico di subalternazione
6. Estratto mappa catastale – Geoportale Prov. di Brescia
7. Cartiglio tavola n.3 progetto: p. int. – p. t. – copertura – Variante in corso d’opera
8. Pianta piano 1° in variante
9. Cartiglio tavola n.2 progetto: p. int. – p. t. – Variante in corso d’opera
10. Pianta piano interrato in variante
11. Pianta piano terra in variante
12. Permesso di costruire n° 31/2004 del 27/04/2004
13. Permesso di costruire (Variante) n° 03 del 05/01/2006
14. Dichiarazione fine lavori e richiesta certificato agibilità
15. Rilascio certificato agibilità
16. Relazione fotografica esterno immobili.

11. Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

⁴⁸ *Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria (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 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.

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.