

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

FAC-SIMILE PER IMMOBILI RESIDENZIALI _ Rev.12/2013

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. ____/____

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato: _____

Anagrafica

Creditore procedente:

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Sig. _____
In qualità di
Residente in
Via
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Esecutato:

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Sig. _____
In qualità di
Residente in
Via
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

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

Intervenuti alla data di stima

Con sede in _____
Via _____
P.Iva _____
C.f. _____

Con sede in _____
Via _____
P.Iva _____
C.f. _____

Esperto incaricato

Via _____
CF _____
Tel _____
Fax _____
Mail _____
Pec _____

Iscritto all'Albo/Ordine di _____ nr. _____

Timbro e firma _____ 

Date

Nomina dell'esperto : ____ / ____ / ____

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : ____ / ____ / ____

Data della consegna del rapporto di valutazione : ____ / ____ / ____

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : ____ / ____ / ____

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. _____ di _____

Descrizione sintetica

Ubicazione

Identificativi catastali

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato

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

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

LOTTO NR. _____ di _____

Descrizione sintetica

Ubicazione

Identificativi catastali

Quota di proprietà

Diritto di proprietà

Divisibilità dell'immobile

Più probabile valore in libero mercato

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

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Adut documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____
- 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 se Si vedi pagina _____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina _____

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	6
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
3.	Audit documentale e Due Diligence	16
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	16
3.2	Rispondenza catastale	19
3.3	Verifica della titolarità	21
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	24
6.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	25
7.	Analisi estimativa	26
8.	Riepilogo dei valori di stima	28
9.	Dichiarazione di rispondenza	29
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	30
11.	Bibliografia	31
12.	Note di riferimento	32

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia :
- Comune :
- Frazione :
- Località :
- Quartiere :
- Via/Piazza :
- Civico n. :

Zona

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

Mappa geografica



Inserire georeferenziazione citando la fonte

Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale
- Direzionale⁴
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario⁵
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo⁷
- ristrutturato⁸
- seminuovo⁹
- usato¹⁰
- rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (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

Caratteristiche generali dell'immobile

	<i>Descrizione sintetica</i>
<input type="checkbox"/> Struttura in elevazione	:
<input type="checkbox"/> Solai	:
<input type="checkbox"/> Copertura	:
<input type="checkbox"/> Murature perimetrali	:
<input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti	:
<input type="checkbox"/> Divisori tra unità	:
<input type="checkbox"/> Infissi esterni	:
<input type="checkbox"/> Infissi interni	:
<input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti	:
<input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento	:
<input type="checkbox"/> Impianto sanitario	:
<input type="checkbox"/> Impianto gas	:
<input type="checkbox"/> Impianto elettrico	:
<input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione	:
<input type="checkbox"/> Altri impianti	:
<input type="checkbox"/> Allaccio fognatura	:
<input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili	:
<input type="checkbox"/> Finiture esterne	:
<input type="checkbox"/> N. totale piani	:
<input type="checkbox"/> Altro	:

Dimensione¹⁵

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

Forma di mercato¹⁷

- Concorrenza monopolistica¹⁸
- Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- Oligopolio²⁰
- Monopolio²¹
- Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

- Assente
- Up
- Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

- Recupero²⁵
- Espansione²⁶
- Contrazione²⁷
- Recessione²⁸

Altro

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

Identificazione catastale³¹

- Comune Censuario
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo
 - Sezione
 - Particella
 - Subalterno

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord
- Sud
- Est
- Ovest

Consistenza

- Rilievo
 - Interno ed esterno
 - Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

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

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) ____ / ____ / ____

Criterio di misurazione

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

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² _____,____

Superficie secondarie

Indice mercantile³⁵

<input type="checkbox"/> Balcone	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Terrazza	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Veranda	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soffitta ³⁶	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Mansarda ³⁷	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Soppalco	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Loggiato	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Taverna ³⁸	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Cantina ³⁹	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Sgombero ⁴⁰	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Portico	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Autorimessa (box)	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Posto auto scoperto	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area esclusiva	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Area condominiale coperta	m ²	_____,____	____ %
<input type="checkbox"/> Altro	m ²	_____,____	____ %

Superficie commerciale⁴²

m² _____,____



Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³ _____

Ascensore⁴⁴

- Presente
- Assente
- Vetustà dell'ascensore (anni) _____

N. servizi⁴⁵ _____

- W.c.
- Lavabo
- Bidet
- Doccia
- Doccia con idromassaggio
- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico
- Vetustà del bagno (anni) _____

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : Vetustà (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/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Elettrico

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Idraulico

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Antifurto

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Impianto geotermico

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Domotica

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente

Manutenzione fabbricato⁴⁶

Minimo⁴⁷

Medio⁴⁸

Massimo⁴⁹

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

Minimo⁵¹

Medio⁵²

Massimo⁵³

Classe energetica

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'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
 - 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 : nr _____ del _____
 - Assente
 - Motivo assenza _____

Indicare la documentazione visionata

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) ____ / ____ / ____

Situazione urbanistica

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Strumento urbanistico | <input type="checkbox"/> Vigente |
| | <input type="checkbox"/> Adottato |
| <input type="checkbox"/> Convenzione Urbanistica | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi della convenzione |
| <input type="checkbox"/> Cessioni diritti edificatori | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

Limitazioni urbanistiche

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Vincoli urbanistici | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli ambientali | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |
| <input type="checkbox"/> Vincoli paesaggistici | <input type="checkbox"/> No |
| | <input type="checkbox"/> Si se Si quali |

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto _____, iscritto all'Albo/Ordine _____ nr. _____, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di _____ ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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 al Foglio _____ Sezione _____ particella _____

Sub. _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ Rendita € _____

Sub. _____ categoria _____ classe _____ consistenza _____ Rendita € _____

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web :

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni

Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) ____ / ____ / ____

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto _____, iscritto all'Albo/Ordine _____ nr. _____, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

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

Note

3.3 Verifica della titolarità ⁷⁷

Inquadramento della titolarità

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

Titolo di provenienza

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

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

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari

- Usufrutto 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
- 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

- Sì
 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.

FAC-SIMILE

5. Formalità, vincoli, oneri a 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.

FAC-SIMILE

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.

FAC-SIMILE

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

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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

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.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO ____ / ____

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio ____ Sezione ____ Mappale _____

Subalterno ____ - cat. ____ , Classe ____ , consistenza _____ e rendita € _____

Subalterno ____ - cat. ____ , Classe ____ , consistenza _____ e rendita € _____

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € _____ diconsì Euro _____ (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € _____ diconsì Euro _____ (vedasi analisi estimativa allegato II)

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

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: _____

Iscritto all'Ordine/Albo: _____

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: ____/____/____

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborato fotografico degli interni
5. Copia atto di provenienza
6. Attestazione Agenzie Entrate comprovante l'assenza/presenza di contratti di locazione
7. Copia titoli autorizzativi
8. Copia permesso di agibilità / abitabilità
9. Copia eventuali convenzioni urbanistiche
10. Estratti strumenti urbanistici
11. Estratto CDU – Certificato Destinazione Urbanistica
12. Estratto mappa catastale
13. Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili
14. Scheda catastale
15. Visura storica per immobile
16. Relazione ipotecaria ventennale
17. Ispezioni telematiche
18. Eventuali spese condominiali arretrate
19. Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente)
20. Altre ed eventuali

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) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$*

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 interrati 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 $S1$ e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum \pi \cdot S_i$*

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.*