

LOTTO B6

ASTE GIUDIZIARIE.it

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

- Provincia : Brescia Comune : San Paolo
- Frazione : Località :
- Quartiere : Via/Piazza : via Guglielmo Marconi
- Civico n. : 24

Zona

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

Mappa geografica (Google Maps)



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- Residenziale Direzionale⁴ Commerciale



Turistico – ricettivo Industriale Artigianale

Terziario⁵ Sportiva Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

Terreno

Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):

nuovo⁷ ristrutturato⁸ seminuovo⁹

usato¹⁰ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è indipendente in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea

fabbricato rurale fabbricato a schiera fabbricato bifamigliare

fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)¹⁴

villa villino villetta a schiera

autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato)

posto auto coperto (tettoia) posto auto scoperto

cantina (locale di sgombero) altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di posto auto scoperto a piano terra.

Struttura in elevazione:

Solai : Predalles

Copertura :

Murature perimetrali :



Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità : nessuna

Infissi esterni :

Infissi interni :

Pavimenti e rivestimenti : Calcestruzzo

Impianto riscaldamento :

Impianto sanitario :

Impianto gas :

Impianto elettrico :

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne :

N. totale piani : 1, piano terra

Altro :

Dimensione¹⁵ Piccola Media Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

Lato acquirente

Privato Società Cooperativa Ente

Lato venditore

Privato Società Cooperativa Ente

Forma di mercato¹⁷

Concorrenza monopolistica¹⁸ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹



Oligopolio²⁰ Monopolio²¹ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

Assente Up Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

Recupero²⁵ Espansione²⁶ Contrazione²⁷ Recessione²⁸

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

Descrizione sintetica dell'immobile³⁰

Trattasi di posto auto scoperto a piano terra.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario San Paolo

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 15 Sezione NCT Particella 15 Subalterno 33

Confini

Nord sub. 31 Sud sub. 35

Est sub. 1 Ovest sub. 1

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo Interno ed esterno (solo per controllo) Solo esterno

Diretto in loco Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale



Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 11 / 12 / 2019

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda³²

SIL - Superficie Interna Lorda³³

SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 13,00

Superficie commerciale³⁵ mq 13,00

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁶ Piano terra

Ascensore³⁷ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi³⁸

W.c. Lavabo Bidet Doccia

Doccia con idromassaggio Vasca

Vaso a pavimento Vasca con doccia Vasca con idromassaggio

Scaldabagno elettrico Vetustà del bagno (anni)

Impianti in dotazione

Riscaldamento Assente Presente : Vetustà (anni) _____

Se presente indicare la tipologia

Centralizzato Autonomo

Alimentazione: metano gas propano liquido



	<input type="checkbox"/> olio combustibile <input type="checkbox"/> elettrico	
	<input type="checkbox"/> pompa di calore <input type="checkbox"/> biocombustibili	
	<input type="checkbox"/> teleriscaldamento	
Elementi radianti		
	<input type="checkbox"/> radiatori <input type="checkbox"/> pavimento/soffitto <input type="checkbox"/> aria <input type="checkbox"/> 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) _____	
Solare termico (produzione acqua calda)		
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Elettrico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Idraulico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Antifurto	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Pannelli solari (fotovoltaico)		
	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Impianto geotermico	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Domotica	<input type="checkbox"/> Presente : Vetustà (anni) _____ <input checked="" type="checkbox"/> Assente	
Manutenzione fabbricato³⁹		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰ <input type="checkbox"/> Medio ⁴¹ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴²	
Manutenzione unità immobiliare⁴³		
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴ <input type="checkbox"/> Medio ⁴⁵ <input type="checkbox"/> Massimo ⁴⁶	
Classe energetica Classe desunta dall'ACE		
	<input type="checkbox"/> A+ <input type="checkbox"/> A <input type="checkbox"/> B <input type="checkbox"/> C	
	<input type="checkbox"/> D <input type="checkbox"/> E <input type="checkbox"/> F <input type="checkbox"/> G	



Non desumibile Visura Cened in data 25/02/2020

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari

alla climatizzazione estiva e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico Assente Presente

Acustico Assente Presente

Elettromagnetico Assente Presente

Ambientale Assente Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁷

Minimo⁴⁸ Medio⁴⁹ Massimo⁵⁰

Luminosità dell'immobile⁵¹

Minimo⁵² Medio⁵³ Massimo⁵⁴

Panoramicità dell'immobile⁵⁵

Minimo⁵⁶ Medio⁵⁷ Massimo⁵⁸

Funzionalità dell'immobile⁵⁹

Minimo⁶⁰ Medio⁶¹ Massimo⁶²

Finiture dell'immobile⁶³

Minimo⁶⁴ Medio⁶⁵ Massimo⁶⁶

3. Audit documentale e Due Diligence⁶⁷

***3.1 Legittimità edilizia – urbanistica*⁶⁸**

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

DIA Piano di recupero 134/00 del 3/11/2000

DIA Ristrutturazione 31/03 del 17/03/2003

DIA Piano di recupero – Variante 55/04 del 07/05/2004

Certificato Abitabilità prot. 18 del 03/01/2005

Presente Assente

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Comune di San Paolo

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 05 / 09 / 2019

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Vigente Adottato

Convenzione Urbanistica No Si

Cessioni diritti edificatori No Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici No Si

Vincoli ambientali No Si

Vincoli paesaggistici No Si

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pcc.eu, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



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:

3.2 Rispondenza catastale⁶⁹

Immobile identificato in mappa al Foglio 15 Sezione NCT particella 15

Sub. 33 categoria C/6 classe 1 consistenza 13 mq Rendita € 12,76

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili Estratto mappa

Tipo Mappale Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 27 / 06 / 2019

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia



di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119,
posta elettronica alberto@studiogandossi.it – posta certificata alberto.gandossi@ing-pec.eu, 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:

3.3 Verifica della titolarità⁷⁰

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Franco Treccani

- Data atto : 17/11/2005

- Repertorio : 125917

- Raccolta : 35004

- Estremi Registrazione : a Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia 1 il 05/12/2005 N.

9941 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 06/12/2005 N. 70584/43297

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Franco Treccani

- Data atto : 17/11/2005

- Repertorio : 125917



- Raccolta : 35004

- Estremi Registrazione : a Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia 1 il 05/12/2005 N.

9941 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 06/12/2005 N. 70584/43297

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

Usufrutto No

Nuda proprietà No

Condizioni limitanti

Servitù Non sono presenti servitù Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti: il posto auto scoperto fa parte di un complesso immo-

biliare, vi sono servitù di tipo condominiale in merito agli impianti.

Vincoli No Si se Si quali

Oneri No Si se Si quali

Pesi No Si se Si quali

Gravami No Si se Si quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'ese-

cutato, specificando gli estremi di registrazione

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 21 / 08 / 2019

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



Il posto auto scoperto è parte di un complesso immobiliare ove sono inserite servitù apparenti per impianti.

L'immobile fa parte del "Condominio Marconi", l'amministratore condominiale ha fornito le seguenti documentazioni:

- I millesimi generali dell'unità sono 0,447, i millesimi generali cortile sono 0,447;
- Non vi sono attualmente arretrati non corrisposti per le spese condominiali di competenza dell'unità in oggetto;
- Le spese da corrispondere per l'anno 2020 già preventivate sono pari a €. 3,73;
- Non ci sono spese di manutenzione straordinarie già deliberate o impreviste;
- Le spese medie annue fisse e di gestione per l'ordinaria amministrazione in capo all'unità immobiliare sono pari a circa €. 4,00 all'anno;
- Non vi sono situazioni particolari per l'immobile da segnalare
- Si allega copia del regolamento di condominio.

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

ANNOTAZIONE del 09/04/2003 - Registro Particolare 2574 Registro Generale 17493

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 110032 del 12/12/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1143 del 2002

ANNOTAZIONE del 09/04/2003 - Registro Particolare 2575 Registro Generale 17494

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 110032 del 12/12/2002

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

12
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1143 del 2002



TRASCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare 12172 Registro Generale 19336

Pubblico ufficiale DURANTE FRANCESCO Repertorio 54537/26898 del 16/04/2003

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA



ISCRIZIONE del 17/04/2003 - Registro Particolare 4313 Registro Generale 19337

Pubblico ufficiale DURANTE FRANCESCO Repertorio 54538/26899 del 16/04/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7901 del 28/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)
 2. Annotazione n. 9239 del 05/12/2003 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
 3. Annotazione n. 8626 del 22/09/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)
 4. Annotazione n. 2710 del 14/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)
 5. Comunicazione n. 451 del 15/01/2016 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/12/2015.
- Cancellazione totale eseguita in data 28/01/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)



ANNOTAZIONE del 28/10/2003 - Registro Particolare 7901 Registro Generale 52597

Pubblico ufficiale DURANTE FRANCESCO Repertorio 54688 del 04/07/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4313 del 2003

13
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ANNOTAZIONE del 05/12/2003 - Registro Particolare 9239 Registro Generale 60720

Pubblico ufficiale DURANTE FRANCESCO Repertorio 54538 del 16/04/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4313 del 2003

ANNOTAZIONE del 05/12/2003 - Registro Particolare 9246 Registro Generale 60727

Pubblico ufficiale DURANTE FRANCESCO Repertorio 54536 del 16/04/2003

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1143 del 2002

TRASCRIZIONE del 06/12/2005 - Registro Particolare 43297 Registro Generale 70584

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 125917/35004 del 17/11/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 20/01/2006 - Registro Particolare 1930 Registro Generale 3367

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 126107 del 05/12/2005

ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE

ISCRIZIONE del 31/12/2010 - Registro Particolare 13962 Registro Generale 55051

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 77/2210 del 21/12/2010

IPOTECA LEGALE derivante da AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL

D.LGS. 46/99 E DAL D. LGS. 193/01

Documenti successivi correlati:

14
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



1. Annotazione n. 3876 del 10/05/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)



ISCRIZIONE del 05/01/2016 - Registro Particolare 20 Registro Generale 147

Pubblico ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 148651/48330 del 28/12/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO



ISCRIZIONE del 14/01/2019 - Registro Particolare 168 Registro Generale 1269

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 174 del 11/01/2019

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

TRASCRIZIONE del 19/04/2019 - Registro Particolare 11307 Registro Generale 18020

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 3686 del 16/04/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



Note di riferimento

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione.*

L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.

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

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

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

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

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le*

imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie S_i, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot S_i$

³⁶ **Livello di piano:** indica il livello dell'unità principale rispetto alla sua porta accesso. Indicare se l'unità immobiliare in esame è sottostrada (-1, -2, ecc) al piano terra - rialzato (0) od ai piani sopraelevati (1,2,3, ecc).

³⁷ **Ascensore:** indicare se l'ascensore è assente (0) o presente (1), il numero degli ascensori serviti alla stessa u.i. (esempio: un ascensore ed un montacarichi) ed infine il grado di vetustà dell'ascensore espressa in anni.

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

³⁹ **Manutenzione del fabbricato:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

⁴² **Massimo:** le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

⁴³ **Manutenzione unità immobiliare:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla partizione edilizia). Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'appartamento tiene conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, soffitti e pareti), degli infissi (interni ed esterni), degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

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

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

⁴⁶ **Massimo:** le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.

deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)
- Eventuali controversie in atto.

⁷⁴ 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.