

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

☒ Provincia : Brescia ☒ Comune : Torbole Casaglia

☐ Frazione :  ☒ Numero : SNC

☒ Via/Piazza : via Cesare Battisti (Lotto B1)

☒ Via/Piazza : via Cesare Battisti (Lotto B2)

☒ Via/Piazza : via Cesare Battisti (Lotto B3)

☒ Via/Piazza : via Montesuello (Lotto B4)

☒ Via/Piazza : via Montesuello (Lotto B5)

☒ Via/Piazza : via Montesuello (Lotto B6)

ASTE GIUDIZIARIE.it

☒ Urbana ☒ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferica

☐ Extra urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☒ 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 singolo ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale ☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico ☒ fabbricato condominio

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.

- ☒ Divisoria tra unità : nessuna fisica, strisce colorate a terra tra i posti auto scoperti
- ☒ Pavimenti e rivestimenti : asfalto

☒ N. totale piani : 1, piano terra

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: Torbole Casaglia

Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

Lotto B1

Foglio 16

Sezione NCT

Particella 158

Subalterno 711

Lotto B2	Foglio 16	Sezione NCT	Particella 158	Subalterno 712	
Lotto B3	Foglio 16	Sezione NCT	Particella 158	Subalterno 721	
Lotto B4	Foglio 16	Sezione NCT	Particella 158	Subalterno 804	
Lotto B5	Foglio 16	Sezione NCT	Particella 158	Subalterno 807	
Lotto B6	Foglio 16	Sezione NCT	Particella 158	Subalterno 808	
Confini					
Lotto B1	Nord sub. 712		Sud sub. 710		
	Est via Cesare Battisti		Ovest marciapiede sub. 575		
Lotto B2	Nord sub. 713		Sud sub. 711		
	Est via Cesare Battisti		Ovest marciapiede sub. 575		
Lotto B3	Nord sub. 722		Sud sub. 720		
	Est sub. 573		Ovest via Cesare Battisti		
Lotto B4	Nord via Montesuello		Sud marciapiede sub. 575		
	Est marciapiede sub. 575		Ovest sub. 805		
Lotto B5	Nord via Montesuello		Sud marciapiede sub. 575		
	Est sub. 806		Ovest sub. 839		
Lotto B6	Nord via Montesuello		Sud marciapiede sub. 575		
	Est sub. 839		Ovest sub. 809		
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				
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009					

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☒ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 18 / 11 / 2020

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda³²

☐ SIL - Superficie Interna Lorda³³

☐ SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Lotto B1 Superficie principale mq 13,00

Superficie commerciale³⁵ mq 13,00

Lotto B2 Superficie principale mq 13,00

Superficie commerciale³⁶ mq 13,00

Lotto B3 Superficie principale mq 13,00

Superficie commerciale³⁷ mq 13,00

Lotto B4 Superficie principale mq 12,00

Superficie commerciale³⁸ mq 12,00

Lotto B5 Superficie principale mq 12,00

Superficie commerciale³⁹ mq 12,00

Lotto B6 Superficie principale mq 12,00

Superficie commerciale⁴⁰ mq 12,00

Caratteristiche qualitative**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**☒ Livello di piano⁴¹ Piano terraAscensore⁴² ☐ Presente ☒ Assente ☐ Vetustà dell'ascensore (anni)N. servizi⁴³ /**Impianti in dotazione**Riscaldamento ☒ Assente ☐ Presente : Vetustà (anni) _____

Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteElettrico ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteIdraulico ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteAntifurto ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente

Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteImpianto geotermico ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ AssenteDomotica ☐ Presente : Vetustà (anni) _____ ☒ Assente**Manutenzione fabbricato⁴⁴**☐ Minimo⁴⁵ ☐ Medio⁴⁶ ☒ Massimo⁴⁷**Manutenzione unità immobiliare⁴⁸**☐ Minimo⁴⁹ ☐ Medio⁵⁰ ☒ Massimo⁵¹**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 estiva e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico ☒ Assente ☐ Presente

Acustico ☒ Assente ☐ Presente

Elettromagnetico ☒ Assente ☐ Presente

Ambientale ☒ Assente ☐ Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵²

☐ Minimo⁵³ ☐ Medio⁵⁴ ☒ Massimo⁵⁵

Luminosità dell'immobile⁵⁶

☐ Minimo⁵⁷ ☐ Medio⁵⁸ ☒ Massimo⁵⁹

Panoramicità dell'immobile⁶⁰

☒ Minimo⁶¹ ☐ Medio⁶² ☐ Massimo⁶³

Funzionalità dell'immobile⁶⁴

☐ Minimo⁶⁵ ☐ Medio⁶⁶ ☒ Massimo⁶⁷

Finiture dell'immobile⁶⁸

☐ Minimo⁶⁹ ☒ Medio⁷⁰ ☐ Massimo⁷¹

3. Audit documentale e Due Diligence⁷²

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷³

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

☒ Concessione edilizia n.2633 in data 21/12/2001

☒ DIA in variante alla precedente Concessione edilizia in data 10/01/2003 al n.203 di protocollo

☒ Concessione edilizia in data 12/09/2002 al n.2657/2002 Conc. e n.10379 di protocollo

☒ Concessione in sanatoria rilasciata in data 29/05/2003 al n.2670/2003 e n.5213 di protocollo

☒ Certificato Abitabilità prot. n.1558 del 10/02/2004

☐ Presente ☒ Assente

Indicare la documentazione visionata: tutto quanto sopra elencato

Fonte documentazione visionata Comune di Torbole Casaglia

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 26 / 11 / 2020 e 02 / 12 / 2020

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 RISPONDENZA 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-pec.eu, 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:

3.2 Rispondenza catastale⁷⁴

Immobile identificato in mappa al Foglio 16 Sezione NCT particella 158

Lotto B1 ☒ Sub. 711, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, Rendita € 26,86

Lotto B2 ☒ Sub. 712, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, Rendita € 26,86

Lotto B3 ☒ Sub. 721, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, Rendita € 26,86

Lotto B4 ☒ Sub. 804, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Rendita € 24,79

Lotto B5 ☒ Sub. 807, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Rendita € 24,79

Lotto B6 ☒ Sub. 808, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, Rendita € 24,79

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) 23 / 10 / 2020

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 titolarità⁷⁵

Inquadramento della titolarità

- Tipo di atto : Compravendita
- Notaio : Aldo Garioni
- Data atto : 19/12/2005
- Repertorio : 43548
- Raccolta : 17975

- Estremi Registrazione : a Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia 2 il 20/12/2005 N.

12462 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 22/12/2005 N. 74334/45500

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 19/12/2005

- Repertorio : 43548

- Raccolta : 17975

- Estremi Registrazione : a Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia 2 il 20/12/2005 N.

12462 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 22/12/2005 N. 74334/45500

☒ 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 immobiliare, 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:

Sui lotti: Lotto B2, Lotto B3, Lotto B4, Lotto B5, Lotto B6 (sono presenti dei blocchi in calcestruzzo nel sedime del posto auto con la dicitura "Parcheggio privato").

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate non ci sono contratti/comodati registrati ed in essere. Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 11 / 11 / 2020

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁶

I posti auto scoperti sono parte di un complesso immobiliare ove sono inserite servitù apparenti per impianti.

L'immobile fa parte del condominio "Cascina Corte Grande", l'amministratore condominiale ha fornito le seguenti documentazioni:

- I millesimi di proprietà del lotto B1 (sub 711) sono 0,3

- I millesimi di proprietà del lotto B2 (sub 712) sono 0,3

- I millesimi di proprietà del lotto B3 (sub 721) sono 0,29

- I millesimi di proprietà del lotto B4 (sub 804) sono 0,28

- I millesimi di proprietà del lotto B5 (sub 807) sono 0,28

- I millesimi di proprietà del lotto B6 (sub 808) sono 0,28

- Vi sono al 04/02/2020 arretrati non corrisposti per le spese condominiali di competenza delle unità in oggetto che ammontano a circa €. 10,00 per ciascun lotto;

- Le spese condominiali annue ordinarie ammontano a circa €. 15,00 per ciascun lotto;
- copia del regolamento di condominio.

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

Comune a tutti i Lotti:

TRASCRIZIONE del 22/12/2005 - Registro Particolare 45500 Registro Generale 74334

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 43548/17975 del 19/12/2005

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 22/07/2020 - Registro Particolare 15693 Registro Generale 24803

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C/O CORTE D'APPELLO BRESCIA Repertorio 4193/2020 del 08/07/2020

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 Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

³⁶ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

³⁷ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

³⁸ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

³⁹ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

⁴⁰ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata: $S1 + \sum n \cdot Si$

⁴¹ 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).

⁴² 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.

⁴³ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁴ 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).

⁴⁵ 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

⁴⁶ 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).

⁴⁷ 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.

⁴⁸ 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).

⁴⁹ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁵⁰ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁵¹ 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.

⁵² Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵³ 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.

⁵⁴ 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.

⁵⁵ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵⁶ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁷ 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.

⁵⁸ 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.

⁵⁹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁶⁰ 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).

⁶¹ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁶² 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.

⁶³ 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.

⁶⁴ 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).

⁶⁵ 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.

⁶⁶ 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.

⁶⁷ 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.

⁶⁸ 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).

⁶⁹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁷⁰ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁷¹ 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.

⁷² 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

⁷³ 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.

⁷⁴ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenza catastale 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.

⁷⁵ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti 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.

⁷⁶ 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.