

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 (unità produttiva)

Caratteristiche generali dell'immobile

Trattasi di unità produttiva a piano primo composto da un unico locale al rustico.

Struttura in elevazione: CAP

Solai : CAP

Copertura : a tegoli prefabbricati non controsoffittato

Murature perimetrali : CAP



Coibentazioni/Isolamenti :

Divisori tra unità : muratura

Infissi esterni : metallo

Infissi interni : assenti

Pavimenti e rivestimenti : calcestruzzo

Impianto riscaldamento :

Impianto sanitario :

Impianto gas :

Impianto elettrico :

Impianto climatizzazione :

Altri impianti :

Allaccio fognatura :

Fonti rinnovabili :

Finiture esterne : spaccato di marmo

N. totale piani : 2 per il fabbricato, solo piano primo per il lotto considerato

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 unità produttiva a piano primo composto da un unico locale al rustico.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario San Paolo

Tipologia Catasto Terreni Fabbricati

Foglio 3 Sezione NCT Particella 238 Subalterno 21

Confini

Nord Vuoto su piano terra Sud Vuoto su piano terra

Est sub. 23, 9, 2, 4 Ovest Vuoto su piano terra

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

Consistenza

Rilievo Interno Solo esterno

Diretto in loco con collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale



Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 26 / 11 / 2019

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda³²

SIL - Superficie Interna Lorda³³

SIN - Superficie Interna Netta³⁴

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale mq 1.203,91

Superficie commerciale³⁵ mq 1.203,91

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano³⁶ Piano primo

Ascensore³⁷ Presente Assente Vetustà dell'ascensore (anni) 13

N. servizi³⁸ assenti

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)

Condizionamento Assente Presente : 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 type="checkbox"/> Minimo ⁴⁰	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴¹
		<input type="checkbox"/> Massimo ⁴²
Manutenzione unità immobiliare⁴³		
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁴	<input checked="" 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	
<input checked="" type="checkbox"/> Non desumibile Visura Cened in data 25/02/2020		
<input checked="" type="checkbox"/> Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione estiva e/o al riscaldamento.		
Inquinamento		
Atmosferico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Acustico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Elettromagnetico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Ambientale	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Presente
Esposizione prevalente dell'immobile⁴⁷		



	<input type="checkbox"/> Minimo ⁴⁸	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁴⁹	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁰
Luminosità dell'immobile⁵¹			
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁵²	<input checked="" type="checkbox"/> Medio ⁵³	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁴
Panoramicità dell'immobile⁵⁵			
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁵⁶	<input type="checkbox"/> Medio ⁵⁷	<input type="checkbox"/> Massimo ⁵⁸
Funzionalità dell'immobile⁵⁹			
	<input type="checkbox"/> Minimo ⁶⁰	<input type="checkbox"/> Medio ⁶¹	<input checked="" type="checkbox"/> Massimo ⁶²
Finiture dell'immobile⁶³			
	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo ⁶⁴	<input type="checkbox"/> Medio ⁶⁵	<input type="checkbox"/> Massimo ⁶⁶
<u>3. Audit documentale e Due Diligence</u> ⁶⁷			
<i>3.1 Legittimità edilizia – urbanistica</i> ⁶⁸			
Anno di costruzione / ristrutturazione totale			
	<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato successivo 01/09/1967		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato anteriore 01/09/1967		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967 :		
	<input type="checkbox"/> Fabbricato costruito prima del 31/10/1942 :		
Titoli autorizzativi esaminati			
	<input checked="" type="checkbox"/> DIA 91/05 del 06/09/2005		
	<input checked="" type="checkbox"/> DIA 39/06 del 31/03/2006		
	<input checked="" type="checkbox"/> Certificato Abitabilità		
	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> 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 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: l'unità si presenta allo stato attuale al rustico. Necessita di essere ultimata con opere murarie e impiantistiche, meglio elencate, definite e stimate nel computo metrico estimativo allegato alla presente, per poter asservire alla funzione per il quale è stato progettato. Il costo delle



pratiche necessarie per l'ultimazione dell'immobile (pratica autorizzativa, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, variazione catastale, certificazione finale e richiesta dell'agibilità) è stimato per un totale di €. 8.000,00.

In relazione alle verifiche di ultimazioni degli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto.

D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

3.2 Rispondenza catastale⁶⁹

Immobile identificato in mappa al Foglio 3 Sezione NCT particella 238

Sub. 21 categoria in corso di costruzione



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 : Francesco Durante

- Data atto : 14/10/2003

- Repertorio : 54877

- Raccolta : 27178

- Estremi Registrazione : a Chiari il 23/10/2003 N. 1946 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/10/2003 N. 51624/31358

Titolo di provenienza

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Francesco Durante

- Data atto : 14/10/2003

- Repertorio : 54877

- Raccolta : 27178

- Estremi Registrazione : a Chiari il 23/10/2003 N. 1946 serie 1T

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 23/10/2003 N. 51624/31358

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: l'immobile fa parte di un complesso immobiliare, vi sono



servitù di tipo condominiale in merito agli impianti.

Vincoli No Sì se Sì quali

Oneri No Sì se Sì quali

Pesi No Sì se Sì quali

Gravami No Sì se Sì quali

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato

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

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

L'immobile è parte di un complesso immobiliare ove sono inserite servitù apparenti per impianti.

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

- I millesimi generali dell'unità sono 152,471, i millesimi del sub.01 sono 505,707, i millesimi del sub.02 sono 640,462, i millesimi del sub.09 sono 933,599;

- 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 €. 4.988,00;

- Non ci sono spese di manutenzione straordinaria 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 €. 5.000,00 all'anno;



- Non vi sono situazioni particolari per l'immobile da segnalare



L'unità si presenta attualmente al rustico e necessita di ultimazione come precedentemente segnalato e quantificato nell'analisi estimativa allegata.

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

ISCRIZIONE del 12/08/2010 - Registro Particolare 9251 Registro Generale 35432

Pubblico ufficiale ESPOSITO PAOLA Repertorio 40336/14306 del 11/08/2010

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 8135 del 11/11/2010 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 6911 del 27/12/2012 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO CON SOSPENSIONE PAGAMENTO, VARIAZIONE TASSO E PROROGA)

3. Annotazione n. 523 del 21/01/2016 (ATTO DI PROROGA DELLA DURATA DELL'AMMORTAMENTO DI MUTUO FONDIARIO)

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:

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



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

L'unità si presenta attualmente al rustico e necessita di ultimazione come precedentemente segnalato e quantificato nell'analisi estimativa allegata.

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.