TRIBUNALE DI BRESCIA	
Esecuzione Immobiliare n. 257-2020	
Riunita alla procedura n. /	
Giudice delegato: Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO	
Anagrafica	
Creditore procedente: Guber Banca S.P.A.	
Rappresentato dall'Avvocato Maurizio Miceli Sopo	
Esecutato Omissis	
Rappresentato dall'Avvocato /	
Intervenuti alla data di stima /	
Esperto incaricato: Geom. Giordano Conter, iscritto all'albo dei Geometri della	
Provincia di Brescia al nº 4627, con studio in Via A. De Gasperi nº1 Castel Mella (BS),	
Tel. 0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – po-	
sta certificata giordano.conter@geopec.it	
Timbro e firma	
Geometri III. 4627	STATE OF STA



Date		
Nomina dell'esperto :	10/09/2020	
Conferimento d'incarico di stima e giuramento :	29/09/2020	
Data della consegna del rapporto di valutazione :	03/11/2020	
Udienza per la determinazione della modalità di vendita :	05/02/2021	
Identificazione dei lott	i	
Gli immobili oggetto della presente sono individuati da s	sei unità immobiliari con le	
relative corte.		
 Si ritiene corretto predisporre i seguenti lotti: il lotto n°1 for	rmato da abitazione al piano	
 terra identificata alla particella 66 subalterno 1 e 3 specific	cando che il sedime dell'im-	
 mobile ricomprende anche parte della corte comune part	icella 65 (<u>ne consegue che</u>	be49586
prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio pro	ovvedere all'aggiornamento	c78abcd
catastale come meglio descritto di seguito) e il lotto n°2 for	mato da abitazione al piano	c6996f1c
primo e secondo identificata alla particella 66 subalterno 2	!	177aace7
Vi sono poi tre unità immobiliari produttive contigue che p	potrebbero essere messe in	rial#: 27d
vendita in unico lotto ovvero singolarmente. A parere de	el sottoscritto, si ritiene più	CA 3 S
appetibile la vendita separata in tre lotti distinti anche col	medesimo impiego attuale	S.P.A. NG
(oggi utilizzate da tre ditte distinte) e per questo vengono	formati il lotto n°3, labora-	BAPEC (
 torio identificato alla particella 64 subalterno 3, lotto n°4,	laboratorio identificato alla	Da: ARL
particella 64 subalterno 4 e lotto n°5, fabbricato per attività	à industriale identificato alla	Emesso
particella 61.		Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
Tutte queste unità immobiliari hanno la peculiarità della	promiscuità degli impianti	TER GI
(unico impianto elettrico, riscaldamento a GPL con unico s	erbatoio, acqua derivata da	Da: CO
		Firmato
2		_



unico pozzo) e delle corti ove vi sono accessi obbligati che necessitano di specifiche	
definizioni e regolamenti in sede di vendita con l'esatta definizione delle eventuali ser-	
<u>vitù.</u>	
	240 878 878
	78 abode
	6006f
	- Corect
	ial#: 2774.
	Z d
	Firmath Da. CONTER GIORDANG Emesson Da. ARI RAPEC & D.A. NG CA. 3. Satisl#: 974773aaca77600644 of
	Coordinate
	CNA
	i i
3	i ii



 LOTTO NR. 1 di 5	
 Descrizione sintetica	
 Trattasi di appartamento al piano terra con porticato esclusivo e corte comune con	
 altre unità immobiliari.	
Ubicazione	
 Gottolengo (BS) Via Cascina Maria Rosa nº14 (in alcuni documenti identificato come	
Frazione Solaro n°7)	
Identificativi catastali	
Foglio 4 Sez. NCT particella 66 subalterno 1 e 3 specificando che il sedime dell'immo-	
bile ricomprende anche parte della corte comune particella 65 (<u>ne consegue che prima</u>	
della messa in asta dell'immobile è obbligatorio provvedere all'aggiornamento cata-	
stale come meglio descritto di seguito).	0649586
Quota di proprietà 1/1	96f1cc78abcdbe49586
Diritto di proprietà Proprietà	06996f1
Divisibilità dell'immobile No	177aace7
Più probabile valore in libero mercato €. 311.000,00 (euro trecentoundici-	orial#: 276
mila/00).	3 S
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.	S.P.A.
280.000,00 (euro duecentottantamila/00).	BAPEC \$
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Da: ARU
L'immobile, visto lo stato di fatto, le dimensioni e l'ubicazione è da ritenersi commer-	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27477aace7c69
ciabile; deve essere considerato che l'attuale mercato edilizio è in regressione e non	JRDANO
 agevola le compravendite.	ITER GIO
Adut documentale e Due Diligence	Da: CO
	Firmato
4	



Conformità edilizia	□ Si	⊠ No	
Conformità catastale	□ Si	⊠ No	
Conformità titolarità	⊠ Si	□ No	
Formalità e vincoli rilevanti opponi	bili all'acc	quirente	
Immobile occupato	⊠ Si	_ □ No	
Spese condominiali arretrate	□ Si	⊠ No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	⊠ Si	□ No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ Si	⊠ No	
Limitazioni			
Assunzioni limitative	□ Si	⊠ No	
Condizioni limitative	□ Si	⊠ No	
Riepilogo delle iscrizioni e t	rascrizion	i	949586
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 43			78abcdbe
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 1			6996f1cc
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSION	-		7aace7c
FONDIARIO			ial#: 27d7
			CA 3 Seri
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 2	29066 Registr	o Generale 47369	P.A. NG
- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio			APEC S.
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRES			a: ARUB
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 1			messo
blico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 1			Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 S∌rial#: 27∮77aace7c6996f1qc78abcdbe49586
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSI			ER GIOF
			a: CONT
			Firmato [
		I	



TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030	
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO	
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	be49586
	0.78abcd
	10699661
	d77aace
	erial#: 27
	8 C A 3
	ς, Α, Δ,
	BAPEC
	Da. AR
	Emesso
	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1cc78abcdbe49586
	NTER GI
	o Da: CO
	Firmat
6	



		LOTTO NR. 2 di 5		
	Descrizione sintetica			
	Trattasi di appartamento al	piano primo composto da ingresso, c	cucina, soggiorno,	
	pranzo, ripostiglio, bagno, due	e camere con accesso da portico e scala	a esclusiva esterna	
	ove vi è anche una lavande	ria. Da scala interna si accede al piar	no secondo ove è	
	presente una mansarda, un b	agno e un sottotetto.		
	Ubicazione			
	Gottolengo (BS) Via Cascina	Maria Rosa nº14 (in alcuni documenti	identificato come	
	Frazione Solaro nº7)			
	Identificativi catastali	Foglio 4 Sez. NCT particella 64 suba	alterno 2.	
	Quota di proprietà	1/1		
	Diritto di proprietà	Proprietà		c6996f1qc78abcdbe49586
	Divisibilità dell'immobile	No		cc78abcc
	Più probabile valore in liber	o mercato €. 168.000,00 (euro ce	ntosessantotto-	706996f1
	mila/00).			d77aace
	Più probabile valore di merca	to in condizioni di vendita forzata (vald	ore base d'asta)	erial#: 27
	€. 151.000,00 (euro cento	ocinquatunomila/00).		S C A 3 S
	"Giudizio" sintetico sulla comi	merciabilità dell'immobile		S.P. A.
	L'immobile, visto lo stato di fi	atto, le dimensioni e l'ubicazione è da	ritenersi commer-	BAPEC
	ciabile; deve essere consider	ato che l'attuale mercato edilizio è in i	regressione e non	Da: ARU
	agevola le compravendite.			Emesso
	Adut do	ocumentale e Due Diligence		Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sşrial#: 27d77aace7
	Conformità edilizia	□ Si	⊠ No	YTER GIC
	Conformità catastale	□ Si	⊠ No	Da: CO
_				Firmato
		7		-



Conformità titolarità	⊠ Si	□ No	
Formalità e vincoli rilevanti opponil	oili all'acqui	irente	
Immobile occupato	⊠ Si	□ No	
Spese condominiali arretrate	□ Si	⊠ No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	⊠ Si	□ No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ Si	⊠ No	
Limitazioni			
Assunzioni limitative	□ Si	⊠ No	
Condizioni limitative	□ Si	⊠ No	
Riepilogo delle iscrizioni e tr	ascrizioni		
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 437	75 Registro Ge	nerale 19119 -	
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18	3276/6153 del	16/04/2008 -	e49586
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO			c78abcdl
FONDIARIO			c6996f1c
			77aace7
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 2	9066 Registro (Generale 47369	rial#: 27¢
- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	48203/24883 d	lel 17/12/2015	CA 3 Se
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRES	SA DI EREDITA	\'	S.P.A. NG
			BAPEC \$
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 1	3168 Registro (Generale - Pub-	Da: ARU
blico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 1	8/08/2016 - AT	TO PER CAUSA	Emesso
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIO	ONE		RDANO
			TER GIO
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 1:	3290 Registro (Generale 21030	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 S∌rial#: 27¢77aace7c6996f1qc78abcdbe49586
			Firmato



Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO	
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	9849586
	578abcdb
	9996119
	77aace7
	ial#: 27ď
	CA 3
	<u>ወ</u> የ የ
	APEC \$
	Ja: ARUE
	Firmaty Da: CONTER GIÓRDANO, Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdbe49586
	RDANO I
	TER GIÖ
	a: CONT
	-imato
9	



	LOTTO NR. 3 di !	5			
Descrizione sintetica					
Trattasi di laboratorio con anne	sse tettoia.				
Ubicazione	Gottolengo (BS) Via	Frazione Solaro	o n°7		
Identificativi catastali	Foglio 4 Sez. NCT p	articella 64 sub	alterno 3.		
Quota di proprietà	1/1				
Diritto di proprietà	Proprietà				
Divisibilità dell'immobile	No				
Più probabile valore in libero	mercato €. 201	.000,00 (euro	duecentouno-		
mila/00).					
Più probabile valore di mercato	in condizioni di vend	lita forzata (vald	ore base d'asta) €.		
181.000,00 (euro centottan	tunomila/00).			20 P	POTOTO O
"Giudizio" sintetico sulla comme	erciabilità dell'immobi	ile		6008f1/c/78ab/cd/e86	יייייייייייייייייייייייייייייייייייייי
L'immobile, visto lo stato di fatt	co, le dimensioni e l'u	bicazione è da	ritenersi commer-		
ciabile; deve essere considerate	o che l'attuale merca	to edilizio è in i	regressione e non	477 9 pa 6 pa	2222
agevola le compravendite.				7Hierie	FIGHT.
Adut doc	umentale e Due	Diligence		7 4 5)) [
Conformità edilizia		□ Si	⊠ No	\ \ \ \ \ \ \ \ \	
Conformità catastale		□ Si	⊠ No	BADEC	7
Conformità titolarità		⊠ Si	□ No	G G	20.00
Formalità e vincol	i rilevanti oppo	nibili all'acc	quirente	99 94 E.L.	200011
Immobile occupato		⊠ Si	□ No	ON A CONTRACTOR	יובה ביינות
Spese condominiali arretrate		□ Si	⊠ No	Firmate Day CONTER GLORDANG Emasso Day ARI RADEC & D.A. NG CA 3 Satislity 27477aare7	1
Servitù, vincoli, oneri, pesi, grav	vami	⊠ Si	□ No	C.	Ca. C.
				E E	3



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ Si	⊠ No	
Limitazioni			
Assunzioni limitative	□ Si	⊠ No	
Condizioni limitative	□ Si	⊠ No	
Riepilogo delle iscrizioni e tr	ascrizioni		
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 437	75 Registro Gene	erale 19119 -	
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18	3276/6153 del :	16/04/2008 -	
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE	A GARANZIA	DI MUTUO	
FONDIARIO			
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29	9066 Registro Ge	enerale 47369	
- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	48203/24883 de	el 17/12/2015	be49586
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRE	SSA DI EREDIT <i>A</i>	λ'	c78abcd
			c6996f1c
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13	3168 Registro Ge	enerale 20897	d77aace7
- Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990	del 18/08/2016		erial#: 27
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUN	ICIATA SUCCESS	SIONE	3 CA 3 S
			S.P.A. N
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13	3290 Registro Ge	enerale 21030	UBAPEC
- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio	3535 del 09/06/	/2020 - ATTO	o Da: ARI
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMEN	ITO IMMOBILI		OEmess
			IORDAN
			Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
			to Da: C(
			Firma



	LOTTO NR. 4 di 5			-
Descrizione sintetica				
Trattasi di laboratorio con ufficio	o, servizi igienici e spogliatoio, centra	ale termica.		
Ubicazione	Gottolengo (BS) Via Frazione Solaro) n°7		
Identificativi catastali	Foglio 4 Sez. NCT particella 64 suba	alterno 4.		
Quota di proprietà	1/1			
Diritto di proprietà	Proprietà			
Divisibilità dell'immobile	No			
Più probabile valore in libero	<i>mercato</i> €. 141.000,00 (euro cer	ntoquarantuno-		
mila/00).				
Più probabile valore di mercato	in condizioni di vendita forzata (valo	re base d'asta) €.		
127.000,00 (euro centovent	cisettemila/00).		94058	2000000
"Giudizio" sintetico sulla comme	erciabilità dell'immobile		778.hod	5000000
L'immobile, visto lo stato di fatt	o, le dimensioni e l'ubicazione è da r	ritenersi commer-	2 Cainth 27 H77 2007 COOKH AND AND ERE	
ciabile; deve essere considerate	o che l'attuale mercato edilizio è in r	egressione e non	Food	ו ממיייי
agevola le compravendite.				I IGITT. A.
			ů c	5
Adut doc	umentale e Due Diligence		4 C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	7
Conformità edilizia	□ Si	⊠ No		2
Conformità catastale	□ Si	⊠ No		20.00
Conformità titolarità	⊠ Si	□ No		2000
			ONAGO CONTRACTOR OF THE CONTRA	2112
Formalità e vincol	i rilevanti opponibili all'acq	uirente	0	5
Immobile occupato	⊠ Si	□ No	Č	, c,
			\$ 6 2. 2. 3.	1
		I		



Spese condominiali arretrate	□ Si	⊠ No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	⊠ Si	□ No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ Si	⊠ No	
Limitazioni			
Assunzioni limitative	□ Si	⊠ No	
Condizioni limitative	□ Si	⊠ No	
Riepilogo delle iscrizioni e tra	ascrizioni		
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 437	5 Registro Ge	enerale 19119 -	
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18	276/6153 de	16/04/2008 -	
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE	c78abcdbe49586		
FONDIARIO	1c78abc		
			NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29	066 Registro	Generale 47369	7d77aace
- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	48203/24883	del 17/12/2015	Serial#: 2
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRES	SSA DI EREDI	TA'	IG CA 3 S
			S.P.A.
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13	168 Registro	Generale 20897	UBAPEC
- Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990	del 18/08/20	16	Emesso Da: ARUBAPEC
ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUN	CIATA SUCCE	SSIONE	O Emess
			Firmate Da: CONTER GIORDANO
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13	290 Registro	Generale 21030	NTER G
- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio	3535 del 09/0	06/2020 - ATTO	to Da: CC
			Firma
19			-



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
	(0
	dbe4958
	1902 1908 19
	7,069961
	 d77aace
	eprial#: 2.
	G CA 3 &
	&. A. S.
	u BAPEC
	o Da: AR
	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
	ORDANG
	NTER GI
	o Da: CO
	Firmat
14	



	LOTTO NR. 5 di 5			
Descrizione sintetica				
Trattasi di fabbricato specifico	per attività industriale con	n tettoia e sei	rvizi	
Ubicazione				
Gottolengo (BS) Via Frazione S	olaro nº7			
Identificativi catastali	Foglio 4 Sez. NCT partic	cella 61		
Quota di proprietà	1/1			
Diritto di proprietà	Proprietà			
Divisibilità dell'immobile	No			
Più probabile valore in libero	mercato €. 322.000,0 0	(euro trec	centoventidue-	
mila/00).				
Più probabile valore di mercato	o in condizioni di vendita i	forzata (valor	e base d'asta) €.	pe49586
290.000,00 (euro duecento	novanamila/00).			c78abcdt
"Giudizio" sintetico sulla comm	erciabilità dell'immobile			ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdbe49586
L'immobile, visto lo stato di fat	to, le dimensioni e l'ubica	nzione è da ri	tenersi commer-	177aace7
ciabile; deve essere considerat	to che l'attuale mercato e	dilizio è in re	egressione e non	rial#: 27¢
agevola le compravendite.				CA 3 S
Adut doc	cumentale e Due D	iligence		S.P.A. NG
Conformità edilizia		□ Si	⊠ No	BAPEC \$
Conformità catastale		□ Si	⊠ No	Da
Conformità titolarità		⊠ Si	□ No	Emesso
				Da: CONTER GIÓRDANO
Formalità e vinco	li rilevanti opponib	ili all'acq	uirente	ITER GIC
Immobile occupato		⊠ Si	□ No	
				Firmato
I .			I	



Spese condominiali arretrate	□ Si	⊠ No	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	⊠ Si	□ No	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	□ Si	⊠ No	
Limitazioni			
Assunzioni limitative	□ Si	⊠ No	
Condizioni limitative	□ Si	⊠ No	
Riepilogo delle iscrizioni e tr	ascrizioni		
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375	Registro General	e 19119 Pub-	
blico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6:	153 del 16/04/20	008 IPOTECA	
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA	DI MUTUO FON	DIARIO	
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29	9066 Registro Ge	nerale 47369	e49586
Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	48203/24883 de	l 17/12/2015	78abcdb
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRES	SA DI EREDITA'		56996f1d
			77aace7
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13	3168 Registro Ge	nerale 20897	rial#: 27d
Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990) del 18/08/201	6 ATTO PER	CA 3 Se
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUC	CCESSIONE		P.A. NG
			3APEC \$
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13	3290 Registro Ge	nerale 21030	Da: ARU
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio	3535 del 09/06	5/2020 ATTO	Emesso
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMEN	TO IMMOBILI		RDANO
			TER GIO
			Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdbe49586
			Firmato
I .			



Indice	
LOTTO 1 di 5	
1. Inquadramento dell'immobile20	
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione23	
3. Audit documentale e Due Diligence27	
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica27	
3.2 Rispondenza catastale	
3.3 Verifica della titolarità	
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente36	
LOTTO 2 di 5	
Inquadramento dell'immobile	949586
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	c78abcdt
3. Audit documentale e Due Diligence	27d77aace7c6996f1cc78abcdbe49586
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica45	177aace7
3.2 Rispondenza catastale49	3 Serial#: 27¢
3.3 Verifica della titolarità50	0 A A 3 A 8 A 8 A 8 A 8 A 8 A 8 A 8 A 8 A
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	S.P. A.
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente53	Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA
LOTTO 3 di 5	Da: ARU
1. Inquadramento dell'immobile	Emesso
Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	ORDANO
3. Audit documentale e Due Diligence	rmate Da: CONTER GIÓRDANO
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica61	Da: CO
	mato



3.2 Rispondenza catastale65	
3.3 Verifica della titolarità67	
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente69	
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente69	
LOTTO 4 di 471	
1. Inquadramento dell'immobile71	
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione74	
3. Audit documentale e Due Diligence	
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica78	
3.2 Rispondenza catastale83	
3.3 Verifica della titolarità84	
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente86	be49586
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente86	cc78abcc
LOTTO 5 di 588	706996f1
1. Inquadramento dell'immobile	d77aace
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione91	erial#: 27
3. Audit documentale e Due Diligence95	0 CA 3
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica95	S.P.A. N
3.2 Rispondenza catastale99	UBAPEC
3.3 Verifica della titolarità	Da AR
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	Emesso
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente102	ORDANG
COMUNE A TUTTI I LOTTI	rmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27 d77aace7c6996f1qc78abcdbe43586
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini	Da: CO
	rmat



7. Analisi estimativa	
8. Riepilogo dei valori di stima	
9. Dichiarazione di rispondenza	
10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valutazione	
Note di riferimento	
	649586
	578abcdb
	26996/190
	77aace7c
	ial#: 27d
	CA 3 Sel
	A. A.
	3APEC \$
	Da. ARUE
	Emesso
	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC Ş.P.A. NĞ CA 3 Sərial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdpe49586
	TER GIÓ
	Da: CON
	Firmato
19	



<u>LOTTO 1 di 5</u>	
1. Inquadramento dell'immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ¹	
Localizzazione ²	
☑ Provincia : Brescia ☑ Comune : Gottolengo	
☐ Quartiere : ☑ Via/Piazza : Via Cascina Maria Rosa nº14 (in alcuni	
documenti identificato come Frazione Solaro nº7)	
Zona	
☐ Urbana ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferica	
⊠ Extra urbana	
□ Residenziale	0649586
Mappa geografica (google maps)	c78abcd
	Firmato Da: CONTER GlORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1cc78abcdbe49586
Destinazione urbanistica dell'immobile ³	Emesso
 ⊠ Residenziale	DRDANC
☐ Turistico − ricettivo ☐ Industriale ☐ Artigianale	ZTER GE
☐ Terziario ⁵ ☐ Sportiva ☐ Agricolo	Da: CO
	Firmato



Tipologia immobiliare ⁶	
□ Terreno	
□ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):	
□ nuovo ⁷ □ ristrutturato ⁸ □ seminuovo ⁹	
$oxtimes$ usato 10 $oxtimes$ rudere 11	
Indicare se l'immobile è □ indipendente ⊠ in condominio	
Tipologia edilizia dei fabbricati ¹²	
☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☐ fabbricato in linea	
☐ fabbricato rurale ☐ fabbricato a schiera ☒ fabbricato bifamigliare	
☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte	
Tipologia edilizia unità immobiliari ¹³	
$oximes$ appartamento $oximes$ appartamento (attico) $oximes$ appartamento (loft) 14	19586
□ villa □ villino □ villetta a schiera	oc.78abcdbe49586
□ autorimessa (garage/box) □ posto auto coperto (fabbricato)	099990
□ posto auto coperto (tettoia) □ posto auto scoperto	777aace77
□ cantina (locale di sgombero) □ altro	inial#: 27 d
Caratteristiche generali dell'immobile	ທີ່ ຕ ປ
Descrizione sintetica	e de la companya de l
Trattasi di appartamento al piano terra da zona giorno, dispegno, cinque camere, tre	APEC S
bagni, lavanderia, ripostiglio e portico esclusivo.	Da ARU
	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1
□ Copertura :	TER GIO
	Da: CO
	Fi mato
21	



□ Coibentazioni/Isolamenti :		_
□ Divisori tra unità :		_
⊠ Infissi esterni : legno		_
⊠ Infissi interni : legno		_
⊠ Pavimenti e rivestimenti : ceramica		_
⊠ Impianto riscaldamento : a caloriferi in ghisa e caldaia a gpl		
☑ Impianto sanitario : per i servizi igienici e cucina, da pozzo		
☐ Impianto gas :		_
☑ Impianto elettrico : opportunamente distribuito		_
☐ Impianto climatizzazione :		
□ Altri impianti :		_
☐ Allaccio fognatura :	7.77 Rahada 1958 6	- Tool of
☐ Fonti rinnovabili :	7.7 Rah	The same
☐ Finiture esterne :	7-60-06-1	
☑ N. totale piani: piano terra per il lotto, tre piani fuori terra per l'immobile.	3. Sarial#- 77 d77 aare7 r60061	
□ Altro :	in i	1
Dimensione ¹⁵ ☐ Piccola ☐ Media ☐ Gran	de g	1.5
Caratteri domanda e offerta ¹⁶	4 0 0	;
□ Lato acquirente □ Privato □ Società □ Coop	erativa a	1
⊠ Ente	i de	1
□ Lato venditore □ Privato □ Società	E E	
□ Cooperativa □ Ente	ON PAGE OF THE PAG	
Forma di mercato ¹⁷		· · · · ·
	19	1 11 11
22	Firms	
44		á



☐ Oligopolio ²⁰	☐ Monopolio ²¹	☐ Monopolio bilate	rale ²²	
Filtering ²³				
		□ Uр	□ Down	
Fase del mercato i	mmobiliare ²⁴			
⊠ Recupero ²⁵	☐ Espansione ²⁶	☐ Contrazione ²⁷	☐ Recessione ²⁸	
Altro				
2. Descrizione d	lell'unità immob	oiliare oggetto di	valutazione	
DATO IMMOBILIA	RE ²⁹			
Si veda quanto relazi	onato nell'analisi estir	mativa allegata.		
Descrizione sinteti	ca dell'immobile ³⁰			949586
Trattasi di appartame	ento al piano terra da	a zona giorno, dispegno	o, cinque camere, tre	o78abcd
bagni, lavanderia, rip	ostiglio e portico escl	lusivo.		0199961
Identificazione cat	astale ³¹			77 aace77
Comune Censuario	Gottolengo			ial#: 27d
Tipologia Catasto	☐ Terreni 🗵	☑ Fabbricati		စ် က လ
Foglio 4 Sezione NC	T Particella 66	Subalterno 1, 3 e p	parte di mappale 65	9 X Q
Prima della messa in	asta dell'immobile è	obbligatorio provvede	re all'aggiornamento	BAPEC \$
catastale.				Da ARU
Confini				Emesso
Nord Mappale 65	Sud M	lappale 65		Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1dc78abcdbe43586
Est mappale 65	Ovest M	lappale 65		TER GIO
Per maggior dettaglic	o si vedano gli elabora	ati catastali allegati.		Da: COON
				Firmato
		22		



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) 28/10/2020	
Criterio di misurazione	
□ SIL - Superficie Interna Lorda ³³	(0
□ SIN - Superficie Interna Netta ³⁴	dbe4958
Calcolo superfici di proprietà	10078abc
Superficie principale mq 366,00	706996
Superficie secondarie	7477aac
	Sərial#: 2
	0.00 A B
Superficie commerciale ³⁶ mq 396,59	
Caratteristiche qualitative	uВАРЕС
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	so Da: AF
☑ Livello di piano ³⁷ Terra	O Emess
Ascensore ³⁸ □ Presente □ Assente □ Vetustà dell'ascensore (anni)	OIO
N. servizi ³⁹ 3	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1dc78abcdbe49586
Primo bagno	ito Da: CC
	Firma



⊠ W.c.	⊠ Lavabo	⊠ Bidet	□ Doccia		_
☐ Doccia con idroma	ssaggio	⊠ Vasca			
☐ Vasca con doccia	□ Vasca con idromas	saggio			
☐ Scaldabagno elettr	ico ⊠ Vetus	tà del bagno (anni) >	20 anni		
Secondo bagno					
⊠ W.c.	⊠ Lavabo	⊠ Bidet	⊠ Doccia		
☐ Doccia con idroma	ssaggio	□ Vasca			
☐ Vasca con doccia	□ Vasca con idromas	saggio			
☐ Scaldabagno elettr	rico ⊠ Vetus	tà del bagno (anni) >	20 anni		
Terzo bagno					
⊠ W.c.	⊠ Lavabo	⊠ Bidet	□ Doccia		_
□ Doccia con idroma	ssaggio	⊠ Vasca			de4yood
☐ Vasca con doccia	□ Vasca con idromas	saggio		(c6996f1cc/8abcdbe49586
☐ Scaldabagno elettr	rico ⊠ Vetus	tà del bagno (anni) >	20 anni		/c699611
Impianti in dotazio	ne			ŀ	d//aace
Riscaldamento	☐ Assente ⊠ Pro	esente : Vetustà (anni)	> 20 anni		S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace
Se presente indicare I	a tipologia				も CA ca
	☐ Centralizzato	⊠ Autonomo			S.F.A. Z
Alimentazione:	□ metano	⊠ gas propano liquid	0	() ()	Da: ARUBAPEC
	□ olio combustibile	□ elettrico			
	□ pompa di calore	□ biocombustibili		l.	Emesso
	□ teleriscaldamento			(Da: CONTER GIORDANO Emesso
Elementi radianti					NIERG
⊠ radiatori	□ pavimento/soffitto	□ aria	□ altro		
	_			i	Firmato
	35				



	□ Presente □	☐ Assente		_
Se presente indicare s				_
	□ Totale	⊠ Parziale : Vetustà (a	anni) > 10 anni	
Solare termico (produ	zione acqua calda)			
	☐ Presente : Vetustà	(anni)		
Elettrico		(anni) > 20 anni	☐ Assente	
Idraulico	☑ Presente : Vetustà	(anni) > 20 anni	☐ Assente	
Antifurto	☐ Presente : Vetustà	(anni)		
Pannelli solari (fotovo	ltaico)			
	☐ Presente : Vetustà	(anni)		
Impianto geotermico	☐ Presente : Vetustà	(anni)		_
Domotica	□ Presente : Vetustà	(anni)		dbe4ybbc
Manutenzione fabb	ricato ⁴⁰			dc/gapcc
	☐ Minimo ⁴¹	⊠ Medio ⁴²	☐ Massimo ⁴³	/c699611
Manutenzione unita	à immobiliare ⁴⁴			d//aace
	☐ Minimo ⁴⁵	⊠ Medio ⁴⁶	☐ Massimo ⁴⁷	Serial#: Z
Classe energetica	Classe desunta dall'ACI	E		G CA 3 2
□ A +	□ A	□В	□С	S.L.A.
□ D	□ Е	⊠F	□ G	UBAPEC
□ Non desumibile				O Da AR
☐ Immobile non dota	ato di impianto termico	o e/o uno dei suoi sott	osistemi necessari	O Emess
alla climatizzazione in	vernale e/o al riscaldar	mento.		Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27d7/aace/c6996f1dc/8abcdbe49586
Inquinamento				ONIER
Atmosferico		Presente		ato Da: C
	26			FIT



Acustico		□ Presente		
Elettromagnetico		□ Presente		
Ambientale	⊠ Assente	□ Presente		
Esposizione prevaler	nte dell'immobil	le ⁴⁸		
[☐ Minimo ⁴⁹	⊠ Medio ⁵⁰	☐ Massimo ⁵¹	
Luminosità dell'imm	obile ⁵²			
[☐ Minimo ⁵³	⊠ Medio ⁵⁴	☐ Massimo ⁵⁵	
Panoramicità dell'im	mobile ⁵⁶			
I	⊠ Minimo ⁵⁷	☐ Medio ⁵⁸	☐ Massimo ⁵⁹	
Funzionalità dell'imr	nobile ⁶⁰			
1	☐ Minimo ⁶¹	⊠ Medio ⁶²	☐ Massimo ⁶³	
Finiture dell'immobi	le ⁶⁴			De49586
[☐ Minimo ⁶⁵	⊠ Medio ⁶⁶	☐ Massimo ⁶⁷	oc.78abcdbe49586
Altro				1
				NG CA 3 Səriəl#: 27d77aace7c699
3. Audit documer	<u>ntale e Due D</u>	iligence 68		arial#: 27
3.1 Legittimità edi	ilizia – urbanis	etica 69		0 P
Anno di costruzione	/ ristrutturazio	ne totale		\(\frac{1}{2}\)
⊠ Fabbricato su	ccessivo 01/09/19	067		ARUBAPEC.
□ Fabbricato an	teriore 01/09/196	7		D as
☐ Fabbricato co	struito tra il 31/10)/1942 e 01/09/1967 :		Emesso
☐ Fabbricato co	struito prima del 3	31/10/1942 :		ORDANO
Titoli autorizzativi es	saminati			Da: CONTER GIORDANO
⊠ Permesso di c	ostruire 30/2007	del 07/07/07		O Si
				tima Lima
		27		



				_
⊠ Dia prot. 972 del 18/02	2/2003			
⊠ Dia prot. 483 del 24/01	1/2003			
☑ Dia prot. 482 del 24/01	1/2003			
	del 04/11/2002	1		
	del 23/08/1978	1		
☐ Certificato Abitabilità				
	□ Pres	ente : nr del		
	⊠ Asse	ente		
Motivo assenza Mai presentato				
Indicare la documentazione visio	onata Tutto q	uanto sopra elencato		
Fonte documentazione visionata		tecnico comunale		_
Data verifica urbanistica (gg/mn				49586
	-	specifica che la Dia prot. 482 del		8apcdbe
24/01/2003 prevedeva la realizz				99611967
•		7/07/07 si specifica che non sono mai		/aace /co
stati pagati gli oneri concessori e				#: 2/q//
	e non e mai stat	o nurato.		A 3 Seria
Situazione urbanistica				P. NG C
Strumento urbanistico		☐ Adottato		C S.P.
Convenzione Urbanistica	⊠ No	□ Si		HBAPE
Cessioni diritti edificatori	⊠ No	□ Si		Da: Ar
Limitazioni urbanistiche			ı	Emesso
Vincoli urbanistici	⊠ No	□ Si		Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdpe49586
Vincoli ambientali	⊠ No	□ Si		TEK GIÇ
Vincoli paesaggistici	⊠ No	□ Si		Da: CON
			i	Firmato



Altro	
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA	
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	
di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.	
0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta	
certificata giordano.conter@geopec.it, 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	be49586
stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: per il Permesso di	c6996f1qc78abcdbe49586
costruire 30/2007 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non è	
mai stato ritirato e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico	3 Serial#: 27 d77aaceī
comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato	erial#: 27
nella risposta: "in merito alle pratiche edilizie n. 30 del 09/07/2007 oggetto di proce-	CA 3 S
dura del Tribunale di BS, sono ad indicarle quanto segue: la prescrizione del diritto allo	v)
stesso è per il 09/07/2021 (termine decennale dalla fine lavori). L'ufficio dopo ampia	BAPEC
discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo	Da: AR
ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare la conformità delle opere eventual-	Emesso
mente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed agire di conseguenza come da	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC
dpr380/2001 da art.36 e seguenti. In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente	NTER GIG
sono caricati su di esso gli obblighi di versamento dei contributi di costruzione mai	Da: COI
	Firmato



versati (sempre che le opere di cui ai PDC 31 siano state ovviamente realizzate)		
Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si		
riporta la seguente risposta:		
Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo		
 esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che		
 è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui		
 all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:		
 - Ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD €. 8.062,00		
 - SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = €.		
 11.286,80		
- A.2) DIRITTI SEGRETERIA €. 50,00		
 - Totale complessivo dovuto €. 11.336,80	2449586	!
 Ciò detto, la concessione prevedeva l'ampliamento dell'appartamento e la realizzazione	c78abcd	
della piscina. Le opere sono state eseguite parzialmente e difformemente alla conces-	699661	
sione stessa.		
Ne consegue, oltre al pagamento di quanto sopra è indispensabile provvedere alla	ria# 270	
richiesta di sanatoria edilizia.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
È stata poi rilevata la presenza nella corte comune di un gazebo e di una tettoia non	4	
autorizzata.	A A P F C	i
Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote	Da: ARI	i
tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze	L See L	
tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.	Firmato Da: CONTER GLORDANO Emesso Da: ARL BAPEC S. P. A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aare7r6996frfcc78abcdbe43586	
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche	HR SG	i
sono sanabili	in i	
	Firmato	



□ No, perché	
☐ No, perche	
quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la re-	
golarizzazione delle difformità si necessita del ritiro del titolo PDC 30/2007 e sanatoria	
edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati nonché della de-	
molizione del gazebo e tettoia sulla corte comune. realizzazione di difformità riscon-	
trate tra il titolo rilasciato e lo stato di fatto nonché della demolizione del gazebo e	
tettoia sulla corte comune.	
Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da consi-	
derarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del	
06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di	10
PGT.	dbe49586
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur	996f1cc78abcdbe49586
nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni com-	e7.e6996f
plete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo	∑7 777aao
scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esau-	Sarial#.
stivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato	NG CA 3
rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'e-	کن من کخ
spressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle	RUBAPE
istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manife-	isso Da: A
stazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito	ANO Eme
dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-	3 GIÓRD.
grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6
normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto	rmato Da
	i.



momento in cui à stato occauito l'abuse, che non à mai nossibile determinare con		_
momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con		_
certezza. 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 pos-		
sibili 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 catastale ⁷⁰		
Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 66		
Sub. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 11 Vani Rendita € 653,32		_
	100	ipe4956c
specificando che il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte comune	c F	dc/8abcc
particella 65 (<u>ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio</u>	25000	27d77aace7c6996f1dc78abcdbe49586
provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito).	1.6	d//aace
Documentazione visionata	- TH	Serial#: 27
☐ Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio	c	3
☑ Da siti web : SISTER	,	S.P.A. NG CA
Elenco documentazione visionata		BAPEC
□ Visura storica Catasto Terreni ⊠ Visura storica Catasto Fabbricati	d	Da
		Emesso
⊠ Elenco immobili		GIORDANO
☐ Tipo Mappale ☐ Tipo Frazionamento	C	TEK GIT
□ Altro		Da: CONTER
		Firmato



Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020	
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE	
 Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	
 di Brescia al nº 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi nº1 Castel Mella (BS), Tel.	
0302550249 e 3385841980, posta elettronica <u>geometra@giordanoconter.it</u> – posta	
certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal	
Tribunale di Brescia 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	c78abcdbe49586
 ☐ Ia NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le se-	c78abcd
 guenti motivazioni: il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte co-	
 mune particella 65 (<u>ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbli-</u>	d77aace
 gatorio provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito),	erial#: 27
 parte dell'immobile è accatastata come F/3 unità in corso di costruzione, non è inserita	3 C A 3 S
 la piscina comune, difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato sulla scheda.	S.P.A. NC
 Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica ca-	BAPEC
 tastale: si veda analisi estimativa.	Da AR
 Note	Emesso
3.3 Verifica della titolarità 71	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$,P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1
della titolarità e provenienza	VTER GIG
- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Sergio Senini	Da: CO
	Firmate
33	



- Data atto : 30/12/1996 - Repertorio : 65121	
- Raccolta : 13645	
- Estremi Registrazione : Brescia 09/01/1987 n. 473	
- Estremi Trascrizione : Brescia 27/01/1987 RG 2679 e RP 2284	
Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provin-	
ciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386	
volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Ter-	
ritoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990	
Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	
48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066	949586
Registro Generale 47369	cc78abcdbe49586
	06996/10
☐ Quota di proprietà ☐ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [/]	NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari	rial#: 27¢
☐ Usufrutto ☐ No ☐ Si se Si indicare il nominativo	
□ Nuda proprietà □ No □ Si se Si indicare il nominativo	r. A. A. A.
Condizioni limitanti	34PEC \$
Servitù Non sono presenti servitù	Da ARU
⊠ Sono presenti servitù	Emesso
☑ da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente	Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$,P.A.
servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del	TER GIO
mappale 185 del medesimo foglio	Da: CON
	Firmato [



⊠ apparenti: il lotto ha	impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conse-	
 guenza formate servitù	condominiali.	
 Vincoli ⊠ No	□ Si	
 Oneri ⊠ No	□ Si	
 Pesi ⊠ No	□ Si	
 Gravami ⊠ No	□ Si	
 Stato del possesso d	el bene alla data della valutazione	
 □ Libero		
	are a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'ese-	
 cutato, specificando gli	estremi di registrazione	
 Tipo di contratto	Contratto di Locazione per uso Abitativo	
 €/anno	3.000,00	be49586
 Rata	Mensile anticipata scadenti il giorno 1 di ogni mese	oc78abcdbe49586
 Durata in anni	4 anni tacitamente rinnovabili	198690
Scadenza contratto	28 febbraio 2023	S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7
Estremi registrazione	2019/3T/1746	nia#: 27
Il canone di locazione i	n essere è allineato con canone di mercato	0.0 A 3.0 S.0
 ☐ Si		A A
Indicare se i contratti d	li cui sopra sono:	BAPEC
⊠ Registrati in	data antecedente al pignoramento dell'immobile	Da: ARUBAPEC
☐ Registrati in	data successiva al pignoramento dell'immobile	Emesso
Data verifica presso Ag	enzia Entrate (gg/mm/aa) 14/10/2020	Da: CONTER GIORDANO
Si specifica che il contra	itto d'affitto è riferito solamente al subalterno 1 e corte mappale	JTER GIC
 65 ma non al sub 3 (fal	obricato in corso di costruzioni) che è parte del lotto in oggetto	
		Firmato
	35	



nonché dell'unità immobiliare.	
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ⁷²	
 È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del	
mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del	
27/9/2016	
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	
 ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -	(0)
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -	dbe49586
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	qc78abo
FONDIARIO	7c699611
	d77aace
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369	erial#: 27
- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015	6 CA 3 S
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'	8. Y.
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale - Pub-	UBAPEC
blico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 - ATTO PER CAUSA	o Da: AR
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	C Emess
	ORDANG
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030	Z TER G
 Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f1qc78abcdbe43586
	Firmat
36	



ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	
LOTTO 2 di 5	
1. Inquadramento dell'immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ⁷³	
Localizzazione ⁷⁴	
☑ Provincia : Brescia	
⊠ Frazione : Solaro □ Località :	
☐ Quartiere : ☑ Via/Piazza : Via Cascina Maria Rosa nº14 (in alcuni	
documenti identificato come Frazione Solaro n°7)	be49586
Zona	cc.78abcc
□ Urbana □ Centrale □ Semicentrale □ Periferica	1,196699661
⊠ Extra urbana	d77aace
□ Residenziale	erial#: 27
Mappa geografica (google maps)	0 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9 9
	Y d'S
	BAPEC
	Da ARL
	Emesso
COLUMN CO	ORDANO
	lato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$,P.A. NG CA 3 Sérial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdbe49586
	Da: CO
	ato



Destinazione urbanistica dell'immobile ⁷⁵		
□ Residenziale □ Direzionale ⁷⁶ □ Commerciale		
☐ Turistico — ricettivo ☐ Industriale ☐ Artigianale		
□ Terziario ⁷⁷ □ Sportiva □ Agricolo		
Tipologia immobiliare ⁷⁸		
□ Terreno		
□ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):		
□ nuovo ⁷⁹ □ ristrutturato ⁸⁰ □ seminuovo ⁸¹		
⊠ usato ⁸² □ rudere ⁸³		
·		
Tipologia edilizia dei fabbricati ⁸⁴	9898	,
☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☐ fabbricato in linea	996f1cc78abcdbe49586	
☐ fabbricato rurale ☐ fabbricato a schiera ☒ fabbricato bifamigliare	9671cc78	
☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte	900 Bace 7000	
Tipologia edilizia unità immobiliari ⁸⁵	£ 27d778	
□ appartamento □ appartamento (attico) □ appartamento (loft) ⁸⁶	S C C C C C C C C C C C C C C C C C C C	
□ villa □ villino □ villetta a schiera	O O O	
□ autorimessa (garage/box) □ posto auto coperto (fabbricato)	ح م 	
□ posto auto coperto (tettoia) □ posto auto scoperto	3CH BAPE	1
□ cantina (locale di sgombero) □ altro	oo Oa Aa	
Caratteristiche generali dell'immobile	E E	1
Descrizione sintetica	Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace766	
Trattasi di appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno,	ATER G	
pranzo, ripostiglio, bagno, due camere con accesso da portico e scala esclusiva esterna	0 Da: 0	
	Firmato	11111
38		į



ove vi è anche una lavanderia. Da scala interna si accede al piano secondo ove è	
presente una mansarda, un bagno e un sottotetto.	
☐ Struttura in elevazione: muratura portante	
□ Copertura :	
□ Coibentazioni/Isolamenti :	
□ Divisori tra unità :	
☑ Infissi esterni : legno	
☑ Infissi interni : legno	
☑ Pavimenti e rivestimenti : ceramica	
☑ Impianto riscaldamento : a caloriferi in ghisa e caldaia a gpl	778ahrdhe40586
☑ Impianto sanitario : per i servizi igienici e cucina, da pozzo	0.78 a brod
□ Impianto gas :	7 7 60 0 6 f 1 ,
☑ Impianto elettrico : opportunamente distribuito	
☐ Impianto climatizzazione :	rial#- 97477
□ Altri impianti :	0 e e
□ Allaccio fognatura :	
□ Fonti rinnovabili :	A P D F O
☐ Finiture esterne :	P. A. R. I.
☑ N. totale piani: piano primo e secondo per il lotto, tre piani fuori terra per l'immobile	E
□ Altro :	ONTER GOODAN
Dimensione ⁸⁷ □ Piccola ⋈ Media ⋈ Grande	
Caratteri domanda e offerta ⁸⁸	CO
	ii
	ii.



□ Lato acquirente	⊠ Privato	⊠ Società	□ Cooperativa	
	⊠ Ente			
□ Lato venditore	⊠ Privato	□ Società		
	□ Cooperativa	□ Ente		
Forma di mercato ⁸⁹)			
⊠ Concorrenza mono	ppolistica ⁹⁰ □ Con	correnza monopolistica	a ristretta ⁹¹	
☐ Oligopolio ⁹²	☐ Monopolio ⁹³	☐ Monopolio bilatera	lle ⁹⁴	
Filtering ⁹⁵				
	⊠ Assente	□ Up	□ Down	
Fase del mercato in	mmobiliare ⁹⁶			
⊠ Recupero ⁹⁷	☐ Espansione ⁹⁸	☐ Contrazione ⁹⁹	☐ Recessione ¹⁰⁰	(0
				oc78abcdbe49586
Altro				cc78abc
				7,069961
2. Descrizione d	<u>ell'unità immobi</u>	liare oggetto di v	<u>valutazione</u>	d77aace
DATO IMMOBILIA	RE ¹⁰¹			erial#: 2.
Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.				S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996
Descrizione sintetica dell'immobile 102				
Trattasi di appartamento al piano primo composto da ingresso, cucina, soggiorno,				Emesso Da. ARUBAPEC
pranzo, ripostiglio, bagno, due camere con accesso da portico e scala esclusiva esterna				o Da: AR
ove vi è anche una l	lavanderia. Da scala i	nterna si accede al pia	ano secondo ove è	
presente una mansare	da, un bagno e un sott	totetto.		Da: CONTER GIORDANO
Identificazione cat	astale ¹⁰³			N TER G
Comune Censuario Go	ottolengo) Day
				Firmato
I .	40	i		



Tipologia Catasto □ Terreni □ Fabbricati	
Foglio 4 Sezione NCT Particella 66 Subalterno 2	
Confini	
Nord mappale 65 Sud mappale 65	
Est mappale 65 Ovest mappale 65	
Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.	
Consistenza	
Rilievo ☑ Interno ed esterno (solo per controllo) ☐ Solo esterno	
☐ Diretto in loco Collaboratore	
Desunto graficamente da:	
☑ Planimetria catastale	
⊠ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	26449586
☐ Elaborato grafico (generico)	c78abcd
□ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020	0906110
Criterio di misurazione	177aace7
	mia#: 27c
□ SIL - Superficie Interna Lorda ¹⁰⁵	ö e O
□ SIN - Superficie Interna Netta ¹⁰⁶	S K
Calcolo superfici di proprietà	BAPEC
Superficie principale mq 153,17	Da: ARU
Superficie secondarie	E Messos
Indice mercantile ¹⁰⁷	ORDANO
⊠ Soffitta ¹⁰⁸ mq 80,26 30 % mq 24,07	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27d77aace7c6996f1cc78abcdbe43886
☑ Lavanderia mq 10,27 50 % mq 5,14	D C C
41	



		-
⊠ Mansarda ¹⁰⁹ mq 42,72 65 % mq 27,76		_
☑ Portico mq 31,32 40 % mq 12,52		
⊠ Area condominiale¹¹¹0 scoperta mq 2.700		
Superficie commerciale ¹¹¹ mq 232,25		
Caratteristiche qualitative		
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione		
⊠ Livello di piano¹¹² 1 - 2		
Ascensore ¹¹³ □ Presente □ Vetustà dell'ascensore (anni)		
N. servizi ¹¹⁴ 2		
Bagno a piano primo		_
⊠ W.c. ⊠ Lavabo ⊠ Bidet ⊠ Doccia	the49586	
□ Doccia con idromassaggio □ Vasca	-c.78abcc	5222 50
□ Vasca con doccia □ Vasca con idromassaggio	7,669961	
□ Scaldabagno elettrico □ Vetustà del bagno (anni) > 20		
Bagno in mansarda	Sarial#: 2]	1
		,
□ Doccia con idromassaggio □ Vasca		:
□ Vasca con doccia □ Vasca con idromassaggio	I BAPEC	2
□ Scaldabagno elettrico □ Vetustà del bagno (anni) > 20	0 o	2
		-
Impianti in dotazione	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27d77aace7c6996f1cc78abcdbe43586	· ·
Riscaldamento □ Assente ⊠ Presente : Vetustà (anni) > 20		1111
Se presente indicare la tipologia		
42	Firms	
4/		ě.



	☐ Centralizzato			
Ma con unico serbatoi	o GPL			
Alimentazione:	□ metano	⊠ gas propano liquide	0	
	□ olio combustibile	□ elettrico		
	□ pompa di calore	□ biocombustibili		
	□ teleriscaldamento			
Elementi radianti				
□ radiatori	□ pavimento/soffitto	□ aria	□ altro	
☐ Condizionamento	☐ Presente : Vetustà	(anni)	☐ Assente	
Se presente indicare s	se			
		□ Parziale : Vetustà ((anni) > 20	
Solare termico (produ	zione acqua calda)			949586
	☐ Presente : Vetustà	(anni)		96f1cc78abcdbe49586
Elettrico		(anni) > 20	☐ Assente	06996f10
Idraulico		(anni) > 20	☐ Assente	3 Serial#: 27 d77 aace7 c69
Antifurto	☐ Presente : Vetustà	(anni)		mia#: 27c
Pannelli solari (fotovo	ltaico)			ő e e O
	☐ Presente : Vetustà	(anni)		d'o A'
Impianto geotermico	☐ Presente : Vetustà	(anni)	⊠ Assente	BAPEC
Domotica	□ Presente : Vetustà	(anni)		Da: ARU
Manutenzione fabb	ricato ¹¹⁵			Emesso
	☐ Minimo ¹¹⁶	⊠ Medio ¹¹⁷	☐ Massimo ¹¹⁸	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA
Manutenzione unita	à immobiliare ¹¹⁹			JTER GIG
	☐ Minimo ¹²⁰	⊠ Medio ¹²¹	☐ Massimo ¹²²	Da:
				Firmato
	43			



Classe energetica	Classe desunta dal	l'ACE		
□ A+	□ A	□ B	□С	
□ D	□ E	□ F	⊠G	
☐ Non desumibile				
☐ Immobile non dot	ato di impianto ter	mico e/o uno dei suoi sot	tosistemi necessari	
alla climatizzazione in	-			
Inquinamento	·			
Atmosferico		□ Presente		
Acustico		□ Presente		
Elettromagnetico		□ Presente		
Ambientale		□ Presente		
Esposizione preval	ente dell'immobi	le ¹²³		649586
	☐ Minimo ¹²⁴	⊠ Medio ¹²⁵	☐ Massimo ¹²⁶	.78abcdb
Luminosità dell'imi	nobile ¹²⁷			59961100
	☐ Minimo ¹²⁸	⊠ Medio ¹²⁹	☐ Massimo ¹³⁰	77aace70
Panoramicità dell'i	mmobile ¹³¹			ial#: 27ď
	⊠ Minimo ¹³²	☐ Medio ¹³³	☐ Massimo ¹³⁴	CA S S S
Funzionalità dell'in	ımobile ¹³⁵			ď. A. A. A.
	☐ Minimo ¹³⁶	⊠ Medio ¹³⁷	☐ Massimo ¹³⁸	BAPEC \$
Finiture dell'immol	oile ¹³⁹			Da. ARU
	☐ Minimo ¹⁴⁰	⊠ Medio ¹⁴¹	☐ Massimo ¹⁴²	Emesso
Altro				Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27477aace7c6996f1oc78abcdbe43586
				TER GIO
3. Audit docume	entale e Due D	Diligence 143		Da: CON
				Firmato
		44		



3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 144		
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		_
☑ Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07		_
☑ Dia prot. 972 del 18/02/2003		_
☑ Dia prot. 483 del 24/01/2003		_
☑ Dia prot. 482 del 24/01/2003	c	-
⊠ Concessione edilizia 47 del 04/11/2002	re7.6996f1.cc78abcdbe49586	
⊠ Concessione edilizia 58 del 23/08/1978		
☐ Certificato Abitabilità	76996	
☐ Presente : nr del		
	S.P.A. NG.CA 3. Sarial#: 27d77aa	
Motivo assenza Mai presentato	м С С	
Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato	4 0	
Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale	SUPERIOR STATE	
Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020	C C	
In merito alla documentazione visionata si specifica che la Dia prot. 482 del	is a second seco	
24/01/2003 prevedeva la realizzazione di cabina elettrica mai realizzata.	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC	
In merito al Permesso di costruire 30/2007 del 07/07/07 si specifica che non sono mai	NO.	
stati pagati gli oneri concessori e non è mai stato ritirato.	<u> </u>	
	E II	



Situazione urbanistica Strumento urbanistico	
Strumento urbanistico	
Convenzione Urbanistica	
Cessioni diritti edificatori ⊠ No □ Si Limitazioni urbanistiche Vincoli urbanistici ⊠ No □ Si Vincoli ambientali ⊠ No □ Si	
Limitazioni urbanistiche Vincoli urbanistici ⊠ No □ Si Vincoli ambientali ⊠ No □ Si	
Vincoli urbanistici ⊠ No □ Si Vincoli ambientali ⊠ No □ Si	
Vincoli ambientali ⊠ No □ Si	
Vincoli paesaggistici ⊠ No □ Si	
Altro	
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA	
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	
di Brescia al n° 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.	pe49586
0302550249 e 3385841980, posta elettronica <u>geometra@giordanoconter.it</u> – posta	c6996f1qc78abcdþe49586
certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal	7c6996f1c
Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico	d77aace
Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente	erial#: 27
DICHIARA	S.P.A. NG CA 3 Sęrial#: 27d77aa
□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa	S.P.A. N
ai titoli abilitativi edilizi citati.	Da: ARUBAPEC
☑ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della	
stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: per il Permesso di	Emesso
costruire 30/2007 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non è	Firmato Da: CONTER GIORDANO
mai stato ritirato e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico	NTER GI
comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato	. CO
	٥



nella risposta: "in merito alle pratiche edilizie n. 30 del 09/07/2007 oggetto di proce-		
 dura del Tribunale di BS, sono ad indicarle quanto segue: la prescrizione del diritto allo		
 stesso è per il 09/07/2021 (termine decennale dalla fine lavori). L'ufficio dopo ampia		
 discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo		
 ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare la conformità delle opere eventual-		
mente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed agire di conseguenza come da		
dpr380/2001 da art.36 e seguenti. In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente		
sono caricati su di esso gli obblighi di versamento dei contributi di costruzione mai		
versati (sempre che le opere di cui ai PDC 31 siano state ovviamente realizzate)		
Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si		
riporta la seguente risposta:	(0)	
 Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo	7c6996f1cc78abcdbe49586	
esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che	dc78abo	
è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui	7069961	
all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:	d77aace	
 - Ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD €. 8.062,00	erial#: 2	
- SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% = €.	G CA 3 5	
11.286,80	ტ. 	
- A.2) DIRITTI SEGRETERIA €. 50,00	UBAPEC	
- Totale complessivo dovuto €. 11.336,80	o Da: AR	
Ciò detto, la concessione prevedeva l'ampliamento dell'appartamento e la realizzazione	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27477aace	
della piscina. Le opere sono state eseguite parzialmente e difformemente alla conces-	ORDANG	
sione stessa.	NTER G	_
 Ne consegue, oltre al pagamento di quanto sopra è indispensabile provvedere alla	Da: CO	
	Firmat	



richiesta di sanatoria edilizia.		
 È stata poi rilevata la presenza nella corte comune di un gazebo e di una tettoia non		
autorizzata.		
Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote		
tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze		
tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.		
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche		
sono sanabili		
□ No, perché		
⊠ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la		
quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la re-		
golarizzazione delle difformità si necessita del ritiro del titolo PDC 30/2007 e sanatoria	10 d 3 E 8 E 8 E 8 E 8 E 8 E 8 E 8 E 8 E 8 E	
 edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato di fatto	7.7 Rah	
 nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.	P. Boader	
 Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da consi-	477 9 a a C T 7 2 a a c a a a a a a a a a a a a a a a a	
 derarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del	77 Hisih. 27	
06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di	4 C C	
 PGT.	₹ 0.0	:
 In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur	A A C H	i
 nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni com-	A A	1
 plete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo	Firmate Dar CONTER GLORDANG Emasso Dar ARI RAPEC S P.A. NG CA 3 Satial#: 27#77aare776906f14c78abc4he43586	
 scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esau-	D. C.	
 stivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato	2 2 2 2 1	
 rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire	O e C	; ;
	i E E	
10		



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, ma-		
nifestazione 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. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della		
normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto		
momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con		
certezza. 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		<u></u>
conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a pos-		dbe4958t
sibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione	1	dc/8abc
della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.		76699611
3.2 Rispondenza catastale ¹⁴⁵		/d77aace
Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 66		Serial#: Z
Sub. 2 categoria A/7 classe 3 consistenza 8,5 Vani Rendita € 504,84		G CA 3
Documentazione visionata		S.P.A. N
□ Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio		UBAPEC
☑ Da siti web : SISTER		O Da: AK
Elenco documentazione visionata	1	O Emess
□ Visura storica Catasto Terreni ⊠ Visura storica Catasto Fabbricati		ORDAN
		NTEK G
⊠ Elenco immobili		to Da: C.C
		Firma
	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 scrittografici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. 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 catastale 45 Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 66 Sub. 2 categoria A/7 classe 3 consistenza 8,5 Vani Rendita € 504,84 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	delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, ma- nifestazione 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. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con certezza. 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 pos- sibili 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 catastale⁴5 Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 66 ☑ Sub. 2 categoria A/7 classe 3 consistenza 8,5 Vani Rendita € 504,84 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 □ Visura storica Catasto Fabbricati



☐ Tipo Mappale ☐ Tipo Frazionamento		
□ Altro		,
Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020		
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE		
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia		
di Brescia al nº 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi nº1 Castel Mella (BS), Tel.		
0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta		
certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal		
Tribunale di Brescia 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	he49586	1
DICHIARA	96f1cc78abcdbe49586	2000
☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile		
⊠ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le se-	H77aace7	
guenti motivazioni: non è inserita nell'accatastamento la piscina comune.	nria#; 27	1
Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica ca-	W C	1 1 1 1 1
tastale: si veda analisi estimativa.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	
Note	BAPEC	1
3.3 Verifica della titolarità 146	Da AR	
Inquadramento della titolarità e provenienza	Emesso	
- Tipo di atto : Compravendita - Notaio : Sergio Senini	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c66	
- Data atto : 30/12/1996 - Repertorio : 65121	NTER	1
- Raccolta: 13645	Da: CO	1
	II.	
FO.	4	



- Estremi Registrazione : Brescia 09/01/1987 n. 473	
- Estremi Trascrizione : Brescia 27/01/1987 RG 2679 e RP 2284	
Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provin-	
ciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386	
volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Ter-	
ritoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990	
Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	
48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066	
Registro Generale 47369	(0
	0c/8abcdbe49586
□ Quota di proprietà □ Intera [1/1] □ Parte: indicare la quota [/]	10c78abc
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari	7,06996f
☐ Usufrutto ☐ No ☐ Si se Si indicare il nominativo	3 Serial#: 27 d77 aace7c6996f
□ Nuda proprietà □ No □ Si se Si indicare il nominativo	Serial#: 2
Condizioni limitanti	0 C A 3
Servitù Non sono presenti servitù	A C C C C C C C C C C C C C C C C C C C
⊠ Sono presenti servitù	ARUBAPEC
⊠ da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente	D O
servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del	OEmesso
mappale 185 del medesimo foglio	Da: CONTER GIORDANO
□ apparenti: il lotto ha impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conse-	N N TER G
guenza formate servitù condominiali.	ito Da: CC
	Firmato



			_
Vincoli ⊠ No	□ Si		
Oneri 🗵 No	□ Si		
Pesi ⊠ No	□ Si		
Gravami ⊠ No	□ Si		
Stato del possesso d	el bene alla data della valutazione		
□ Libero			_
			_
-	are a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'ese-		
cutato, specificando gli	estremi di registrazione		_
Tipo di contratto	Contratto di Locazione per uso Abitativo		_
€/anno	3.000,00		
Rata	Mensile anticipata scadenti il giorno 1 di ogni mese		
Durata in anni	4 anni tacitamente rinnovabili		649200
Scadenza contratto	28 febbraio 2023	-	/ oapcon
Estremi registrazione	2019/3T/1747		2930110
	n essere è allineato con canone di mercato		/aace/lo
□ Si	⋈ No Si veda analisi estimativa		al#: 21 q1
Indicare se i contratti d			Firmate Dat CONTEX GIORDAND Emesso Dat ARDBAPEC 5.P.A. NG CA 3 Senal#: Z/d7/aace/co99611dc/8abcdbe49386
	data antecedente al pignoramento dell'immobile		A. NG
			۲ ا
_	data successiva al pignoramento dell'immobile		ARUDA
Data verifica presso Ag	enzia Entrate (gg/mm/aa) 14/10/2020		SSO Da
4. Formalità, vinc	coli, oneri a carico dell'acquirente ¹⁴⁷		ויילאטן
È presente servitù ped	onale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del		ט ביי
mappale 185 del medes	simo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del		Da. CO
		ï	FILMAG



27/9/2016	
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	
 5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -	
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -	
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	
FONDIARIO	
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369	O
- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015	c78abcdbe49586
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'	
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale - Pub-	S.P.A. NG CA 3 S∌rial#: 27d77aace7c6996f1
blico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 - ATTO PER CAUSA	7d77aac
DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	Serial#: 2
	G CA 3 &
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030	G. A.
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO	- ПРАРЕС
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	o Da: AR
	Emess
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	IORDAN
	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC
	Da: CO
	Firmat
53	



LOTTO 3 di 5	
1. Inquadramento dell'immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ¹⁴⁸	
Localizzazione ¹⁴⁹	
□ Provincia : Brescia ⊠ Comune : Gottolengo	
⊠ Frazione : Solaro □ Località :	
☑ Quartiere : ☑ Via/Piazza : Frazione Solaro n°7	
Zona	
☐ Urbana ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferica	
⊠ Extra urbana ⊠ Agricola □ Industriale □ Artigianale	
□ Residenziale	
Mappa geografica (google maps)	9649586
STATE MALE STATE AND STATE	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f1oc78abcdbe43586
	SAPEC S.P.A. NC
Destinazione urbanistica dell'immobile ¹⁵⁰	Ja: ARUE
☐ Residenziale ☐ Direzionale ¹⁵¹ ☐ Commerciale	Emessoo
□ Turistico – ricettivo □ Industriale ⊠ Artigianale	RDANO
☐ Terziario ¹⁵² ☐ Sportiva ☐ Agricolo	TER GIÓ
	Da: CON.
	Firmato [



Tipologia immobiliare ¹⁵³	
□ Terreno	
☑ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):	
□ nuovo¹⁵⁴ □ ristrutturato¹⁵⁵ □ seminuovo¹⁵6	
oxtimes usato ¹⁵⁷ $oxtimes$ rudere ¹⁵⁸	
Indicare se l'immobile è □ indipendente ⊠ in condominio	
Tipologia edilizia dei fabbricati ¹⁵⁹	
☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☒ fabbricato in linea	
☐ fabbricato rurale ☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamigliare	
☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte	
Tipologia edilizia unità immobiliari ¹⁶⁰	
☐ appartamento ☐ appartamento (attico) ☐ appartamento (loft) ¹⁶¹	99586
□ villa □ villino □ villetta a schiera	996f1cc78abcdbe49586
□ autorimessa (garage/box) □ posto auto coperto (fabbricato)	0699670
□ posto auto coperto (tettoia) □ posto auto scoperto	3 Serial#: 27 d77 aace7,069
□ cantina (locale di sgombero) ⊠ altro Immobile produttivo	mia#: 27c
Caratteristiche generali dell'immobile	Ф С
Descrizione sintetica	Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA
Trattasi di laboratorio con annesse tettoie e corte comune con altre unità.	BAPEC
	Da: ARU
□ Solai :	Emesso
⊠ Copertura : C.a.p.	Da: CONTER GIORDANO
	JTER GIG
□ Coibentazioni/Isolamenti :	
	Firmato
l ee	



⊠ Divisori tra unità :	parte muratura parte	pannelli in lamiera		
⊠ Infissi esterni : me	etallo			
☐ Infissi interni :				
⊠ Pavimenti e rivesti	menti : pavimento ind	lustriale		
	nento : ad aria			
☐ Impianto sanitario	:			
⊠ Impianto gas : gp	per alimentazione im	pianto di riscaldament	0	
☑ Impianto elettrico	: esterno a vista in ca	nalina in comune con	unico contatore	
☐ Impianto climatizz	azione :			
□ Altri impianti :				
☐ Allaccio fognatura	:			
☐ Fonti rinnovabili :				A40588
☐ Finiture esterne :				7X8ah
⋈ N. totale piani : te	rra			9,000
□ Altro :				Tane TT
Dimensione ¹⁶²	⊠ Piccola	□ Media	☐ Grande	ial#. 77477 aara7 6006
Caratteri domanda	e offerta ¹⁶³			0 6 4
□ Lato acquirente	⊠ Privato	⊠ Società	□ Cooperativa	0 c
	⊠ Ente			AR BADEC
□ Lato venditore	⊠ Privato	□ Società		A A A
	□ Cooperativa	□ Ente		E
Forma di mercato¹	64			ONITER GIORDANO Emasso
	opolistica ¹⁶⁵ □ Cor	ncorrenza monopolistic	ca ristretta ¹⁶⁶	9 8 8 8 8
☐ Oligopolio ¹⁶⁷	☐ Monopolio ¹⁶⁸	☐ Monopolio bilater	ale ¹⁶⁹	
	-	-		Ei Bag
	5(5		



Filtering ¹⁷⁰				
		□ Up	□ Down	
Fase del mercato i	immobiliare ¹⁷¹			
⊠ Recupero ¹⁷²	☐ Espansione ¹⁷³	☐ Contrazione ¹⁷⁴	☐ Recessione ¹⁷⁵	
Altro				
2. Descrizione	dell'unità immob	iliare oggetto di	<u>valutazione</u>	
DATO IMMOBILIA	RE ¹⁷⁶			
Si veda quanto relaz	ionato nell'analisi estin	nativa allegata.		
Descrizione sintet	ica dell'immobile ¹⁷⁷	7		
Trattasi di laboratori	o con annesse tettoie	e corte comune ad altr	e unità.	pe49586
Identificazione ca	tastale ¹⁷⁸			dc78abcdbe49586
Comune Censuario				
Tipologia Catasto	□ Terreni 🗵] Fabbricati		3 Serial#: 27d77aace7c6996f1
Foglio 4 Sezione NC	T Particella 64 Subal	lterno 3		erial#: 27
Confini				CA 3 S
Nord Mappale 61	Sud Mapp	ale 65		S.P.A. NG CA
Est Mappale 65 e 61	Ovest Map	opale 61 e mappale 66	sub. 4	BAPEC (
Per maggior dettagli	o si vedano gli elabora	iti catastali allegati.		Emesso Da: ARUBAPEC
Consistenza				Emesso
Rilievo 🖂 I	nterno ed esterno (sol	o per controllo)	☐ Solo esterno	Da: CONTER GIORDANO
	Piretto in loco Collabora	atore		TER GI
Desunto graficament	te da:			
				 Firmato
I	5	57		-



☐ Planimetria catastale	
区 Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
☐ Elaborato grafico (generico)	
□ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020	
Criterio di misurazione	
□ SIL - Superficie Interna Lorda ¹⁸⁰	
□ SIN - Superficie Interna Netta ¹⁸¹	
Calcolo superfici di proprietà	
Superficie principale mq 412,30	
Superficie secondarie	
Indice mercantile ¹⁸²	9849586
	c78abcd
	06996110
Superficie commerciale ¹⁸⁴ mq 564,15	477aace7
Caratteristiche qualitative	erial#; 27
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	6 CA 3 Si
⊠ Livello di piano ¹⁸⁵ Terra	G. A.A. N. N.
Ascensore ¹⁸⁶ □ Presente □ Assente □ Vetustà dell'ascensore (anni)	BAPEC
N. servizi ¹⁸⁷ non presenti	Da: ARL
□ W.c. □ Lavabo □ Bidet □ Doccia	Emesso
□ Doccia con idromassaggio □ Vasca	Firmate Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
□ Vasca con doccia □ Vasca con idromassaggio	TER GIG
☐ Scaldabagno elettrico ☐ Vetustà del bagno (anni)	Da: CO
	Firmat
EQ.	



Impianti in dotazio	ne				_
Riscaldamento		esente : Vetustà (anni)	> 20		_
Se presente indicare I					_
	☐ Centralizzato				
Alimentazione:	□ metano	⊠ gas propano liquido)		
	□ olio combustibile	□ elettrico			
	□ pompa di calore	□ biocombustibili			_
	□ teleriscaldamento				
Elementi radianti					_
□ radiatori	□ pavimento/soffitto	⊠ aria	□ altro		_
□ Condizionamento	☐ Presente : Vetustà	(anni)	☐ Assente		_
Se presente indicare s	se				dpe4500
	⊠ Totale	□ Parziale : Vetustà (a	anni)	-	/coaget1cc/oapcape49000
Solare termico (produ	zione acqua calda)				1000001
	☐ Presente : Vetustà	(anni)			1011aan
Elettrico	⊠ Presente : Vetustà	(anni) > 20	☐ Assente		Derigi#. 4
Idraulico	☐ Presente : Vetustà	(anni)			っていき
Antifurto	□ Presente : Vetustà	(anni)			Z . Y . Y .
Pannelli solari (fotovo	ltaico)				UDALE.
	□ Presente : Vetustà	(anni)			חה שטן ס
Impianto geotermico	□ Presente : Vetustà	(anni)		L	CELIES
Domotica	□ Presente : Vetustà	(anni)			ייילקלוי
Manutenzione fabb	ricato ¹⁸⁸				יי רבו ער
	☐ Minimo ¹⁸⁹	⊠ Medio ¹⁹⁰	☐ Massimo ¹⁹¹		FIRMATO DAT CONTER GLORDANO EMESSO DATANDAPEC S.P.A. NG CA 3 SETAIRT Z 017 AAGE
					Ī



Manutenzione unit	tà immohiliare ¹⁹²			
Pranacenzione ann	☐ Minimo ¹⁹³	⊠ Medio ¹⁹⁴	☐ Massimo ¹⁹⁵	
Classe energetica			- Massimo	
□ A+	□ A	□ B	□ C	
□ D	□ E		□ G	
⊠ Non desumibile	Visura Cened 30/1			
		mico e/o uno dei suoi s	ottosistemi necessari	
alla climatizzazione ir	nvernale e/o al riscal	damento.		
Inquinamento				
Atmosferico		□ Presente		
Acustico		☐ Presente		Φ
Elettromagnetico	⊠ Assente	□ Presente		dbe4958
Ambientale		□ Presente		0c.78abcc
Esposizione preval	ente dell'immobil	e ¹⁹⁶		0699611
	☐ Minimo ¹⁹⁷	⊠ Medio ¹⁹⁸	☐ Massimo ¹⁹⁹	177aace7
Luminosità dell'im	mobile ²⁰⁰			inia#: 270
	☐ Minimo ²⁰¹	⊠ Medio ²⁰²	☐ Massimo ²⁰³	CA 3 Sa
Panoramicità dell'i	immobile ²⁰⁴			A, A, G
	⊠ Minimo ²⁰⁵	☐ Medio ²⁰⁶	☐ Massimo ²⁰⁷	3APEC \$
Funzionalità dell'ir	nmobile ²⁰⁸			Da: ARUE
	☐ Minimo ²⁰⁹		☐ Massimo ²¹¹	
Finiture dell'immo				NDANO E
	☐ Minimo ²¹³		☐ Massimo ²¹⁵	ER GO
Altro		i i iculo	_ 1 105511110	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe43586
Altiv				mato D
		60		Ϊ́



3. Audit documentale e Due Diligence 216		
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 217		
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		
☑ Permesso di costruire 31 del 09/07/2007		_
☐ Permesso di costruire 30 del 09/07/2007		
☑ Dia prot. 6126 del 12/11/2003		
☑ Dia prot. 483 del 24/01/2003	De49586	
☑ Dia prot. 482 del 24/01/2003	c78abcd	
☑ Concessione edilizia in sanatoria 45 del 21/12/1993	0699611	
☑ Concessione edilizia 17 del 16/05/1983		
⊠ Certificato Abitabilità	erial#: 27	
□ Presente : nr del	0 A	
⊠ Assente		
Motivo assenza: mai richiesta	BAPEC	
Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato	Da. ARU	
Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale	Emesso	
Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020	ORDANG	
In merito alla documentazione visionata si specifica che la Dia prot. 482 del	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1dc78abcdbe49586	
24/01/2003 prevedeva la realizzazione di cabina elettrica mai realizzata.	o Da: CO	
	Firmat	



In merito ai Permessi di costruire 30 e 31 del 07/07/07, si specifica che non sono mai	
stati pagati gli oneri concessori e non sono mai stati ritirati.	
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	
Altro	
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA	be49586
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	c78abcd
di Brescia al nº 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi nº1 Castel Mella (BS), Tel.	0699611
0302550249 e 3385841980, posta elettronica <u>geometra@giordanoconter.it</u> – posta	d77aace
certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal	erial#: 27
Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico	CA 3 S
Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente	8- R. A.
DICHIARA	BAPEC
□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa	Da. ARI
ai titoli abilitativi edilizi citati.	Emesso
⊠ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: per i Permessi di	NTER GI
costruire 30 e 31 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non sono	Da: CO
	Firmat



mai stato ritirati e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico	
 comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato	
nella risposta: "In merito alle pratiche edilizie n. 30 e N.31 DEL 09/07/2007 oggetto di	
procedura del Tribunale di BS, l'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi	
più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque	
verificare la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi	
rilasciati ed agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti.	
In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi	
di versamento dei contributi di costruzione mai versati (sempre che le opere di cui ai	
PDC 30/31 siano state ovviamente realizzate) .	
Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si	
riporta la seguente risposta:	t)e49586
Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo	c6996f1qc78abcdbe49586
esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che	
è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui	3 Sərial#: 27d77aace7
 all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:	erial#: 27
 A) ALLA ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD EURO 8.062,00	NG CA 3 S
 A.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% =	A. A.
 11.286,80 euro	UBAPEC
 A.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO	o Da. ARi
 B) ALLA CE 31/2007 GLI ONERI AMMONTANO AD EURO 1.857,35	Emesso
 B.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% =	irmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.
 2.600,29 euro	NTER GI
B.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO	Da: CO
	Firmato



Totale complessivo dovuto 13.987,09 euro	
 Ciò detto, i permessi di costruire 30 e 31 prevedevano opere di ampliamento degli	
 immobili parzialmente realizzati e realizzazione di piscina su corte comune.	
 È stata poi rilevata la divisione con il lotto 4 mediante posa di pannellatura metallica e	
nella corte comune è presente di un gazebo e di una tettoia non autorizzata.	
Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote	
tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze	
tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.	
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche	
sono sanabili	
□ No, perché	
⊠ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la	the 49586
 quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la re-	cc78abcc
golarizzazione delle difformità si necessita del ritiro dei titoli PDC 30 e 31/2007 e sa-	7069961
natoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato	d77aace
 di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.	erial#: 27
 Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da consi-	9 CA 3 S
 derarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del	Ž V u.
 06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di	ВАРЕС
 PGT.	Da: AR
 In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur	Emesso
 nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni com-	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 S≑rial#: 27d77aace7c6996f1qc78abcdbe49586
 plete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo	NTER GI
 scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato,	Da: CO
	Firmatc



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'e-		
spressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle		
istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manife-		
stazione 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. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della		
 normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto		
momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con		
certezza. 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		dbe49500
 prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In		oc/babc
 conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a pos-		1008801
sibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione		`d//aace │
della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.		eriai#: z
3.2 Rispondenza catastale ²¹⁸		75 E C A 3 6
Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 64 Sub.3 categoria		ν. Υ. Υ.
C/3 classe U consistenza 417 mq Rendita € 689,16	5	UBAPEC
 Documentazione visionata		Da: AR
☐ Direttamente presso Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio	L	Emesso
☑ Da siti web : SISTER		Firmato Da: CONTEK GIOKDANO Emesso Da: AKUBAPEC S.P.A. NG CA 3 S≑rial#: Z/d7/aace/co99611qc/8abcdbe44986
 Elenco documentazione visionata		N H H
□ Visura storica Catasto Terreni ⊠ Visura storica Catasto Fabbricati	(o Da: CC
	i	FILMA
65		



	⊠ Elaborato planimetrico di subalternazione	
⊠ Elenco immobili	⊠ Estratto mappa	
☐ Tipo Mappale	☐ Tipo Frazionamento	
□ Altro		
Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/0	09/2020	
DICHIARAZIONE DI F	RISPONDENZA CATASTALE	
Il sottoscritto Geom. Giordano Conte	r, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	
di Brescia al nº 4627, con studio in Via	Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.	
0302550249 e 3385841980, posta elet	tronica geometra@giordanoconter.it – posta	
certificata giordano.conter@geopec.it, i	n qualità di esperto valutatore incaricato dal	
Tribunale di Brescia in qualità di esperto	valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,	be49586
in funzione alla documentazione visionat	a presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale	oc.78abcdbe49586
di Brescia _ Territorio ed in base a quan	to rilevato in loco, con la presente	f 1
DI	CHIARA	NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c699
□ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla	a stato attuale dell'immobile	arial#: 27
⊠ la NON REGOLARITÀ catastale rispe	etto alla stato attuale dell'immobile per le se-	Ö P O
guenti motivazioni: la piscina presente	su corte comune non è inserita nella pratica	% 6 7 8
catastale, la dividente con il lotto 4 pres	enta una porta che nella realtà non c'è, l'iden-	Da: ARUBAPEC
tificativo non è corretto in quanto parte	dell'immobile è identificato in mappa come 61	
(la tettoia tra il lotto 3 e 5 è mappale 61) con conseguente elaborato errato.	Emesso
Nel caso di accertata irregolarità, specif	icare i costi per la variazione della pratica ca-	Da: CONTER GIORDANO
tastale: si veda quanto riportato nell'ana	alisi estimativa.	JER GIG
Note		Da: CO
		Firmato
I		l .



3.3 Verifica della titolarità ²¹⁹	
della titolarità e provenienza	
Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provin-	
ciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386	
volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Ter-	
ritoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990	
Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	
48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066	
Registro Generale 47369	
☐ Quota di proprietà ☑ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [/]	
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari	dbe49586
☐ Usufrutto ☐ No ☐ Si se Si indicare il nominativo	dc/8abo
□ Nuda proprietà □ No □ Si se Si indicare il nominativo	S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdbe49586
Condizioni limitanti	d77aace
Servitù Non sono presenti servitù	erial#: 2]
⊠ Sono presenti servitù	G CA 3 &
⊠ da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente	
servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del	ARUBAPEC
mappale 185 del medesimo foglio	D D
□ apparenti: il lotto ha impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conse-	OEmess
guenza formate servitù condominiali.	Da: CONTER GIORDANO Emesso
Vincoli ⊠ No □ Si	N N TER G
Oneri ⊠ No □ Si	
	Firmato



Pesi ⊠ No	□ Si	
Gravami ⊠ No	□ Si	
Stato del possesso d	el bene alla data della valutazione	
□ Libero		
	are a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'ese-	
cutato, specificando gli	estremi di registrazione	
L'immobile all'atto del s	opralluogo era occupato dalla ditta GAB Srl.	
Dalla ricerca eseguita i	n Agenzia della Entrate non è emerso contratto d'affitto ma	
durante il sopralluogo l	'occupante ha fornito contratto d'affitto stipulato con Omissis	
(proprietario precedent	e l'esecutata ora deceduto) in data 03/06/2011 registrato a	
Brescia 1 al numero 32	92 serie 3 in data 21/06/2011 e ha dichiarato di aver sempre	
pagato l'affitto all'esecu	tata dopo la morte del Sig. Omissis.	7c6996f1qc78abcdbe49586
Si riporta di seguito i da	ati del contratto	0c.78abod
Tipo di contratto	Contratto di Locazione	70699671
€/anno	18.000,00	d77aace
Rata	Mensile anticipata	Sərial#: 27d77aace
Durata in anni	6 anni tacitamente rinnovabili per ulteriori 6	ო
Scadenza contratto	Se viene considerato il tacito rinnovo la scadenza del contratto	9. P. A. N. G. C. A. C.
	è 02 giugno 2023	ARUBAPEC
Estremi registrazione	Brescia 1 al numero 3292 serie 3 in data 21/06/2011	D D
Il canone di locazione in	n essere è allineato con canone di mercato	OEmess
⊠ Si	□ No	Da: CONTER GIORDANO Emesso
Indicare se i contratti d	i cui sopra sono:	N TER G
⊠ Registrati in	data antecedente al pignoramento dell'immobile	
		Firmato



☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	
 Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 14/10/2020	
 Si specifica che il contratto d'affitto è riferito ai subalterni 3 e 4 e di conseguenza	
 comprende anche il lotto n°4	
 4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ²²⁰	
 È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del	
 mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del	
 27/9/2016	
 Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	(0)
	c78abcdbe49586
 5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	lqc78abo
 ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -	7,069961
 Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -	/477аасе
 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	Serial#: 2
 FONDIARIO	IG CA 3 8
	ې ج ح
 TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369	UBAPEC
 - Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015	o Da: AR
 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'	O Emess
	IORDAN
 TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897	Firmate Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27 d77aace7 c6996f16
 - Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016	to Da: CC
	Firma
69	



ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030	
- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO	
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO	
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	
	φ
	dbe4958
	10c78abc
	6700996
	27d77aac
	Serial#:
	0 CA 3
	4 d. 99
	ЗUBAPEC
	so Da AF
	E E
	Firmato Da: CONTER GlORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f1dc78abcdbe49586
	ON TER
	ito Da: Q
70	Firms
, U	·



LOTTO 4 di 4	
1. Inquadramento dell'immobile	
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO ²²¹	
Localizzazione ²²²	
□ Provincia : Brescia ⊠ Comune : Gottolengo	
⊠ Frazione : Solaro □ Località :	
☐ Quartiere : ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	
Zona	
☐ Urbana ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferica	
⊠ Extra urbana	
□ Residenziale	
Mappa geografica (google maps)	be49586
	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f1oc78abcdbe43586
	UBAPEC
Destinazione urbanistica dell'immobile ²²³	Da: AR
☐ Residenziale ☐ Direzionale ²²⁴ ☐ Commerciale	Emess
□ Turistico − ricettivo □ Industriale ⊠ Artigianale	ÓRDANG
☐ Terziario ²²⁵ ☐ Sportiva ☐ Agricolo	NTER G
	• Da: CO
	Firmat



Tipologia immobiliare ²²⁶	
□ Terreno	
☑ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):	
□ nuovo ²²⁷ □ ristrutturato ²²⁸ □ seminuovo ²²⁹	
$oxed{\boxtimes}$ usato ²³⁰ $oxed{\Box}$ rudere ²³¹	
Indicare se l'immobile è □ indipendente ☒ in condominio	
Tipologia edilizia dei fabbricati ²³²	
☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☒ fabbricato in linea	
☐ fabbricato rurale ☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamigliare	
☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte	
Tipologia edilizia unità immobiliari ²³³	
☐ appartamento ☐ appartamento (attico) ☐ appartamento (loft) ²³⁴	9586
□ villa □ villino □ villetta a schiera	196f1cc78abcdbe49586
□ autorimessa (garage/box) □ posto auto coperto (fabbricato)	0,19660
□ posto auto coperto (tettoia) □ posto auto scoperto	3 Serial#: 27 d77 aace7069
□ cantina (locale di sgombero) ⊠ altro Immobile produttivo	inia#: 27c
Caratteristiche generali dell'immobile	ຶ່ນ ຕ ປ
Descrizione sintetica	9. 4. 9.
Trattasi di laboratorio con annesse tettoie e corte comune con altre unità.	Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
	Da: ARU
□ Solai :	Emesso
⊠ Copertura : C.a.p.	Da: CONTER GIORDANO
	IER GO
□ Coibentazioni/Isolamenti :	
	Firmato



☑ Divisori tra unità :	parte muratura parte	pannelli in lamiera		
☑ Infissi esterni : me	etallo			
⊠ Infissi interni : me	tallo			
□ Pavimenti e rivesti	menti : pavimento ind	lustriale e ceramica pe	er servizi	
	nento : ad aria			
☐ Impianto sanitario	:			
☑ Impianto gas : gp	per alimentazione im	pianto di riscaldament	:0	
☑ Impianto elettrico	: esterno a vista in ca	nalina in comune con	unico contatore	
☐ Impianto climatizz	azione :			
☐ Altri impianti :				
☐ Allaccio fognatura	:			
☐ Fonti rinnovabili :				8.050 8.050 8.050
☐ Finiture esterne :				CZ Sahodha
	rra			2
☐ Altro:	110			and Company of Company
Dimensione ²³⁵	⊠ Piccola	□ Media	☐ Grande	ial#. 27477aace7c6906
Caratteri domanda		- Ficula	Grande	
	☑ Privato	⊠ Società	☐ Cooperativa	7. C
□ Lato acquirente		△ Societa	Cooperativa	
N. Late vanditeva	⊠ Ente	□ Co sistà		S de la serie de l
□ Lato venditore	⊠ Privato	□ Società		E G
	☐ Cooperativa	□ Ente		
Forma di mercato ²				De. CONTER GIORDANO
□ Concorrenza mono □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □		ncorrenza monopolistic		I I
☐ Oligopolio ²⁴⁰	☐ Monopolio ²⁴¹	☐ Monopolio bilater	rale ²⁴²	Eig.
	7'	3		<u> </u>



Filtering ²⁴³					
		□ Up	□ Down		
Fase del mercato i	mmobiliare ²⁴⁴				
⊠ Recupero ²⁴⁵	☐ Espansione ²⁴⁶	☐ Contrazione ²⁴⁷	☐ Recessione ²⁴⁸		
Altro					
2. Descrizione	dell'unità immob	iliare oggetto di	<u>valutazione</u>		
DATO IMMOBILIA	RE ²⁴⁹				
Si veda quanto relaz	ionato nell'analisi estin	nativa allegata.			
Descrizione sintet	ica dell'immobile ²⁵⁰)			
Trattasi di laboratori	o con servizi e spogliat	toio, ufficio e centrale i	termica		e49586
Identificazione ca	tastale ²⁵¹				c78abcdbe49586
Comune Censuario					3996f1dc
Tipologia Catasto	☐ Terreni 🗵	Fabbricati			7aace7d
Foglio 4 Sezione NC					3 Serial#: 27d77aace7c6996f1
Confini					A 3 Seri
Nord Mappale 61	Sud Mapp	alo 65			S.P.A. NG CA
					PEC S.P
Est Mappale 66 sub					Emesso Da: ARUBAPEC
	o si vedano gli elabora	ti catastali allegati.			esso Da
Consistenza					NO Em
Rilievo 🗵 I	nterno ed esterno (solo	o per controllo)	☐ Solo esterno		Da: CONTER GIORDANO
	Piretto in loco Collabora	atore			ONTER
Desunto graficament	te da:				
					Firmato
	7	4		1	



☐ Planimetria catastale	
☑ Elaborato grafico (atto autorizzativo)	
☐ Elaborato grafico (generico)	
☑ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020	
Criterio di misurazione	
⊠ SEL - Superficie Esterna Lorda ²⁵²	
☐ SIL - Superficie Interna Lorda ²⁵³	
☐ SIN - Superficie Interna Netta ²⁵⁴	
Calcolo superfici di proprietà	
Superficie principale mq 388,00	
Superficie secondarie	0
Indice mercantile ²⁵⁵	oc78abcdbe49586
□ Portico/centrale termica mq 26,25 50% mq 13,13	14c78abc
	97,06996f
Superficie commerciale ²⁵⁷ mq 401,13	7477aace
Caratteristiche qualitative	Serial#: 2
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	3 6 C C A 3
⊠ Livello di piano ²⁵⁸ Terra	حٰ م م
Ascensore ²⁵⁹ □ Presente □ Vetustà dell'ascensore (anni)	UBAPEC
N. servizi ²⁶⁰ 1	so Da. AF
⊠ W.c. 4 ⊠ Lavabo □ Bidet ⊠ Doccia 1	OEmess
□ Doccia con idromassaggio □ Vasca	SIO
□ Vasca con doccia □ Vasca con idromassaggio	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$,P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1
☐ Scaldabagno elettrico ☐ Vetustà del bagno (anni) >20	to Da; CC
75	Firms
	Blaborato grafico (atto autorizzativo) □ Blaborato grafico (generico) □ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020 Criterio di misurazione □ SEL - Superficie Esterna Lorda ²⁵² □ SIL - Superficie Interna Lorda ²⁵³ □ SIN - Superficie Interna Netta ²⁵⁴ Calcolo superfici di proprietà Superficie principale mq 388,00 Superficie secondarie Indice mercantile ²⁵⁵ □ Portico/centrale termica mq 26,25 50% mq 13,13 □ Area condominiale ²⁵⁶ scoperta mq 2.700,00 Superficie commerciale ²³⁷ mq 401,13 Caratteristiche qualitative Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione □ Livello di piano ²⁵⁸ Terra Ascensore ²⁵⁹ □ Presente □ Assente □ Vetustà dell'ascensore (anni) N. servizi ²⁶⁰ 1 □ W.c. 4 □ Lavabo □ Bidet □ Doccia 1 □ Doccia con idromassaggio □ Vasca □ Vasca con doccia □ Vasca con idromassaggio □ Scaldabagno elettrico □ Vetustà del bagno (anni) > 20



Impianti in dotazio	ne				_
Riscaldamento		esente : Vetustà (anni)	> 20		_
Se presente indicare l	a tipologia				
	☐ Centralizzato	⊠ Autonomo			
Ma con unico serbatoi	o GPL				
Alimentazione:	□ metano	⊠ gas propano liquido			
	□ olio combustibile	□ elettrico			
	□ pompa di calore	□ biocombustibili			
	□ teleriscaldamento				_
Elementi radianti					_
⊠ radiatori	□ pavimento/soffitto	□ aria	□ altro		9
☐ Condizionamento	□ Presente : Vetustà	(anni)	□ Assente		c699611dc/8abcdbe49586
Se presente indicare s	se				1dc/oan
	⊠ Totale	☐ Parziale : Vetustà (a	anni)		$\overline{}$
Solare termico (produ	zione acqua calda)				/d//aac
	☐ Presente : Vetustà	(anni)			Seriai#: <
Elettrico	⊠ Presente : Vetustà	(anni) > 20	☐ Assente		NG CA 3 Serial#: 2/d1/aace
Idraulico	□ Presente : Vetustà	(anni)			. Y.T.Y.
Antifurto	□ Presente : Vetustà	(anni)			CUBAPE
Pannelli solari (fotovo	ltaico)				sol Da: Ar
	□ Presente : Vetustà	(anni)			IO Emess
Impianto geotermico	☐ Presente : Vetustà	(anni)			GIORDAIN
Domotica	□ Presente : Vetustà	(anni)			Firmato Da: CON I EK GIOKDANO Emesso Da: AKUBAPEC \$.P.A.
Manutenzione fabb	ricato ²⁶¹				ato Da: L
	=-			i	Ξ



	☐ Minimo ²⁶²	⊠ Medio ²⁶³	☐ Massimo ²⁶⁴	
Manutenzione unit	à immobiliare ²⁶⁵			
	☐ Minimo ²⁶⁶	⊠ Medio ²⁶⁷	☐ Massimo ²⁶⁸	
Classe energetica	Classe desunta dall	ACE		
□ A+	□ A	□В	□С	
□ D	□Е	□F	□ G	
⋈ Non desumibile	E' stata fatta visu	ra Cened senza reperire	e APE; nel contratto	
d'affitto reperito, si fa	riferimento ad APE	rilasciato in data 25 ma	arzo 2011 senza spe-	
cificare la classe ener	getica.			
☐ Immobile non dot	ato di impianto teri	mico e/o uno dei suoi s	ottosistemi necessari	
alla climatizzazione in	vernale e/o al risca	damento.		
Inquinamento				649586
Atmosferico		□ Presente		ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477/aace7c6996f1cc78abcdbe49586
Acustico		☐ Presente		0699611
Elettromagnetico		□ Presente		177aace7
Ambientale		□ Presente		arial#: 27
Esposizione preval	ente dell'immobil	e ²⁶⁹		CA 3 S
	☐ Minimo ²⁷⁰	⊠ Medio ²⁷¹	☐ Massimo ²⁷²	. A. A.
Luminosità dell'imi	mobile ²⁷³			BAPEC \$
	☐ Minimo ²⁷⁴	⊠ Medio ²⁷⁵	☐ Massimo ²⁷⁶	Da. ARU
Panoramicità dell'i	mmobile ²⁷⁷			Emesso
	⊠ Minimo ²⁷⁸	☐ Medio ²⁷⁹	☐ Massimo ²⁸⁰	RDANO
Funzionalità dell'in	ımobile ²⁸¹			Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso
	☐ Minimo ²⁸²	⊠ Medio ²⁸³	☐ Massimo ²⁸⁴	Da: CON'
				Firmato
		77		_



Finiture dell'immobile ²⁸⁵	
☐ Minimo ²⁸⁶ ☒ Medio ²⁸⁷ ☐ Massimo ²⁸⁸	
Altro	
3. Audit documentale e Due Diligence 289	
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 290	
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	be49586
□ Permesso di costruire 31 del 09/07/2007	c78abcd
☑ Permesso di costruire 30 del 09/07/2007	0699811
□ Dia prot. 483 del 24/01/2003	3. Serial#: 27 d77 aace7c6996f1 cc78abcdbe49586
	erial#: 27
⊠ Concessione edilizia 7 del 07/07/1997	0 P
⊠ Concessione edilizia 31 del 26/06/1996	\\ \text{Y} \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\
⊠ Concessione edilizia in sanatoria 45 del 21/12/1993	Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA
⊠ Concessione edilizia 17 del 16/05/1983	Da: ARU
⊠ Certificato Abitabilità	Emesso
□ Presente : nr del	Da: CONTER GIORDANO
⊠ Assente	JER GIG
Motivo assenza: mai richiesta	OS:
	Firmato
70	



Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato	
Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale	
Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020	
In merito alla documentazione visionata si specifica che la Dia prot. 482 del	
24/01/2003 prevedeva la realizzazione di cabina elettrica mai realizzata.	
In merito ai Permessi di costruire 30 e 31 del 07/07/07, si specifica che non sono mai	
stati pagati gli oneri concessori e non sono mai stati ritirati.	
Situazione urbanistica	
Strumento urbanistico ⊠ Vigente □ Adottato	
Convenzione Urbanistica ⊠ No □ Si	
Cessioni diritti edificatori ⊠ No □ Si	
Limitazioni urbanistiche	9649586
Vincoli urbanistici ⊠ No □ Si	6996f1 qc78abcdbe49586
Vincoli ambientali ⊠ No □ Si	06996/10
Vincoli paesaggistici ⊠ No □ Si	3 Sərial#: 27d77aace7c
Altro	nrial#: 27c
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA	90 80 90 90
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	A. A. A.
di Brescia al nº 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi nº1 Castel Mella (BS), Tel.	Da: ARUBAPEC
0302550249 e 3385841980, posta elettronica <u>geometra@giordanoconter.it</u> – posta	Da: ARU
certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal	Emesso
Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico	Da: CONTER GIORDANO
Comunale di ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente	ATER GIG
DICHIARA	Da: CO
	Firmato



□ 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: per il Permesso di		
costruire 30 e 31 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non sono		
mai stato ritirati e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico		
comunale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato		
nella risposta: "In merito alle pratiche edilizie n. 30 e N.31 DEL 09/07/2007 oggetto di		
procedura del Tribunale di BS, l'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi		
più vicina al cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque		
verificare la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi	(0)	
 rilasciati ed agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti.	dbe4958	_
 In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi	c6996f1cc78abcdbe49586	
 di versamento dei contributi di costruzione mai versati (sempre che le opere di cui ai	_	
PDC 30/31 siano state ovviamente realizzate) .	d77aace	
Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si	earial#: 2	
riporta la seguente risposta:	G CA 3.8	
 Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo	ک م پ	_
 esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che	UBAPEC	_
 è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui	o Da: AR	_
 all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:	OEmess	
 A) ALLA ce 30/2007 GLI ONERI ORIGINARI AMMONTAVANO AD EURO 8.062,00	Firmate Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27477aace	
 A.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% =	ONTER G	_
 11.286,80 euro	to Da: CC	_
	Firma	



A.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO		_
B) ALLA CE 31/2007 GLI ONERI AMMONTANO AD EURO 1.857,35		
B.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% =		
2.600,29 euro		
B.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO		
Totale complessivo dovuto 13.987,09 euro		
Ciò detto, la concessione 30 e 31 prevedevano l'ampliamento degli immobile che però		
stati realizzato parzialmente e difformemente e realizzazione di piscina su corte co-		
mune. Viene indentificato e conteggiato nei parametri edilizi, la tettoia con sottostante		
centrale termica mai rappresentati nei precedenti titoli autorizzativi.		
È stata anche rilevata la divisione con il lotto 4 mediante posa di pannellatura metallica		
e nella corte comune è presente di un gazebo e di una tettoia non autorizzata e la	949586	
presenza di un gazebo e tettoia su corte comune.	96f1c78abcdbe49586	
Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote	0699611	
tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze	3 S e rial#: 27¢77aace7c69	
tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.	orial#: 27c	
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche	CA 3 8	
sono sanabili	S.P. A.	
□ No, perché	BAPEC	
 ⊠ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la	Da. ARU	
 quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la re-	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA	
golarizzazione delle difformità si necessita del ritiro dei titoli PDC 30 e 31/2007 e sa-	DRDANO	
natoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato	NTER GIC	
di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.	Da: Co	
	Firmate	
01	_	



Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da consi-		
derarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del		
06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di		
PGT.		_
In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur		_
nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni com-		_
 plete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo		_
scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esau-		_
stivo 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'e-		_
 spressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle	φ.	
 istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manife-	dpe4958	_
stazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito	14c78abc	
 dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-	7,06996	_
grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della	7477аасе	_
normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto	Senal#: 2	_
momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con	16 CA 3.8	_
 certezza. Alla luce di ciò, nel quadro del rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni	\$\frac{\phi}{2}\$	_
 rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in	(UBAPEC	_
 termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo	o Da: AR	_
 prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In	O Emess	_
 conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a pos-	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586	_
sibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione	NTER 6	_
della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.	tỷ Da: CC	_
	Firmal	



3.2 Rispondenza catastale ²⁹¹	
Immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella 64 Sub.4 categoria	
C/3 classe U consistenza 358 mq Rendita € 591,65	
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	
⊠ Elenco immobili	
☐ Tipo Mappale ☐ Tipo Frazionamento	
□ Altro	9849586
Data verifica catastale (gg/mm/aa) 29/09/2020	996f1cc78abcdbe49586
	0699611
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE	
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	rial#: 27¢
di Brescia al nº 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi nº1 Castel Mella (BS), Tel.	CA S
0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta	9. A.
certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal	BAPEC \$
Tribunale di Brescia in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia,	Da: ARU
in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale	Emesso
di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente	Firmate Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27477aace7c6
DICHIARA	TER GIO
☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile	Da: CO
	Firmato
	1



⊠ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le se-	
guenti motivazioni: la piscina presente su corte comune non è inserita nella pratica	
catastale.	
Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica ca-	
tastale: si veda quanto riportato nell'analisi estimativa.	
Note	
3.3 Verifica della titolarità 292	
della titolarità e provenienza	
Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provin-	
ciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386	
volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Ter-	φ
ritoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990	cc78abcdbe49586
Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	766996
48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066	7d77aacc
Registro Generale 47369	Serial#: 2
	16 CA 3 3
☐ Quota di proprietà ☐ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [/]	ح م م
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari	UBAPEC
☐ Usufrutto ☐ No ☐ Si se Si indicare il nominativo	O Da AR
□ Nuda proprietà □ No □ Si se Si indicare il nominativo	OEmess
Condizioni limitanti	Firmato Da: CONTER GIORDANO, Emesso Da: ARUBAPEC \$,P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1
Servitù Non sono presenti servitù	NTTER G
⊠ Sono presenti servitù	to Da: CC
	Figure



☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐	nio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente		
	lonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del		
mappale 185 del mede	esimo foglio		
⊠ apparenti: il lotto h	a impianti e accessi in comune con gli altri lotti, sono di conse-		
guenza formate serviti	ù condominiali.		
Vincoli ⊠ No	□ Si		
Oneri 🗵 No	□ Si		
Pesi ⊠ No	□ Si		
Gravami ⊠ No	□ Si		
Stato del possesso	del bene alla data della valutazione		
□ Libero			
	care a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'ese-	98586	
cutato, specificando gl	i estremi di registrazione	96f1cc78abcdbe49586	
Tipo di contratto	Locazione Artigianale	06996110	
€/anno	8.400,00	Sərial#: 27 d77 aace 7 c69	
Rata	Mensile anticipata	irial#: 27¢	
Durata in anni	6 anni tacitamente rinnovabili per ulteriori 6	(ღ	
Scadenza contratto	17 maggio 2023	ARUBAPEC S.P.A. NG CA	
Estremi registrazione	2017/3T/3988	BAPEC	
Il canone di locazione	in essere è allineato con canone di mercato	Da. ARU	
⊠ Si	□ No	Emesso Da	
Indicare se i contratti	di cui sopra sono:	Da: CONTER GIORDANO	
⊠ Registrati ii	n data antecedente al pignoramento dell'immobile	JER G	
☐ Registrati ii	n data successiva al pignoramento dell'immobile		
		Firmato	
	0.5	I	



Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 14/10/2020	
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente ²⁹³	
È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del	
mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del	
27/9/2016	
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 -	
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 -	c78abcdbe49586
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO	_ <u>~</u>
FONDIARIO	асе7с69961
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369	8.P.A. NG CA 3 S ≜ rial#: 27d77aace7c69961
- Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015	G CA 3 %
- ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'	
TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897	Emesso Da: ARUBAPEC
- Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016	O Emess
 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	2 GIORDANG
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030	Firmato Da: CONTER GIORDANO
96	Firmai



- Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 - ATTO	
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO	
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	
	49586
	- Babodbe
	998f1cc7
	#: 27d77
	S.O.
	9 9 N
	ARUBAP
	sso Da A
	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1cc78abcdbe49586
	N TER G
	Da: CC
	Firmat
87	



LOTTO 5 di 5 L. Inquadramento dell'immobile ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO 294 Localizzazione 295 Provincia: Brescia			10	TTO E	di E	
Ilizzazione ²⁹⁵ Provincia: Brescia ⊠ Comune: Gottolengo Frazione: Solaro □ Località: Quartiere: □ Via/Piazza: Frazione Solaro Civico n.: 7 bana □ Centrale □ Semicentrale □ Periferica tra urbana ⊠ Agricola □ Industriale ⊠ Artigianale esidenziale	-	auadramen			<u>ui 5</u>	
Provincia: Brescia						
☑ Provincia : Brescia ☑ Comune : Gottolengo ☑ Frazione : Solaro ☐ Località : ☐ Quartiere : ☐ Via/Piazza : Frazione Solaro ☐ Civico n. : 7 Semicentrale ☐ Periferica ☐ Extra urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Residenziale			ENTO DI MER	CATO	•	
☑ Frazione : Solaro Località : ☐ Quartiere : ☐ Via/Piazza : Frazione Solaro Civico n. : 7 Zona Urbana ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferica ☐ Extra urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Residenziale ☐ Residenziale						
□ Quartiere : □ Via/Piazza : Frazione Solaro □ Civico n. : 7 Zona Urbana □ Centrale □ Semicentrale □ Periferica □ Extra urbana □ Agricola □ Industriale □ Artigianale □ Residenziale		Provincia :	Brescia		Comune : Gott	olengo
□ Civico n. : 7 Zona □ Urbana □ Centrale □ Semicentrale □ Periferica ☑ Extra urbana ☒ Agricola □ Industriale ☒ Artigianale □ Residenziale		Frazione :	Solaro		Località :	
Zona ☐ Urbana ☐ Centrale ☐ Semicentrale ☐ Periferica ☐ Extra urbana ☐ Agricola ☐ Industriale ☐ Artigianale ☐ Residenziale		Quartiere :			Via/Piazza : Fi	razione Solaro
□ Urbana □ Centrale □ Semicentrale □ Periferica ☑ Extra urbana ☑ Agricola □ Industriale ☑ Artigianale □ Residenziale		Civico n.: 7				
⊠ Extra urbana ⊠ Agricola □ Industriale ⊠ Artigianale □ Residenziale	ona.					
□ Residenziale	□ Urb	ana	☐ Centrale		☐ Semicentrale	☐ Periferica
□ Residenziale						
	☑ Ext	ra urbana	□ Agricola		☐ Industriale	
	Res	sidenziale			☐ Industriale	⊠ Artigiana
	□ Res	a geografica (□ Artigiana
□ Residenziale □ Direzionale ²⁹⁷ □ Commerciale	□ Res	a geografica (google maps)	nobile ²⁹⁰	6	



☐ Terziario ²⁹⁸ ☐ Sportiva ☐ Agricolo		_
Tipologia immobiliare ²⁹⁹		_
□ Terreno		_
☐ Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione):		_
□ nuovo ³⁰⁰ □ ristrutturato ³⁰¹ □ seminuovo ³⁰²		_
oxtimes usato ³⁰³ $oxtimes$ rudere ³⁰⁴		_
Indicare se l'immobile è ⊠ indipendente □ in condominio		_
Tipologia edilizia dei fabbricati ³⁰⁵		_
☐ fabbricato storico ☐ fabbricato singolo ☒ fabbricato in linea		_
☐ fabbricato rurale ☐ fabbricato a schiera ☐ fabbricato bifamigliare		_
☐ fabbricato tipico ☐ fabbricato a corte		_
Tipologia edilizia unità immobiliari³06	he49586	
□ appartamento □ appartamento (attico) □ appartamento (loft) ³⁰⁷	700 Paper C 78 Paper C	The same of
□ villa □ villino □ villetta a schiera	139869 13987	
□ autorimessa (garage/box) □ posto auto coperto (fabbricato)	4777 9 a o co-	
□ posto auto coperto (tettoia) □ posto auto scoperto	77 #Irin#. 27	
□ cantina (locale di sgombero) ⊠ altro immobile produttivo	ν Α Ο	11:11
Caratteristiche generali dell'immobile	2 4 0	
Descrizione sintetica	BAPEC.	11
Trattasi di fabbricato specifico per attività industriale con tettoia e servizi.	, Co	
⊠ Struttura in elevazione: C.A.P.	a se	
□ Solai :	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARL BAPEC S. P. A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f1cc78abcdbe49586	1
⊠ Copertura : C.A.P.	Д Д	1
☑ Murature perimetrali : C.A.P.	Ö	1
	Hi Hi	
89		



☐ Coibentazioni/Isola	amenti :			
□ Divisori tra unità :				
⊠ Infissi esterni : Me	tallo			
⊠ Infissi interni : Me	tallo			
☑ Pavimenti e rivesti	menti : Pavimento ind	ustriale		
☐ Impianto riscaldan	nento:			
☑ Impianto sanitario	:			
☐ Impianto gas :				
	: a vista con canalina,	contatore in comune of	con gli altri lotti	
☐ Impianto climatizz	azione :			
□ Altri impianti :				60
☐ Allaccio fognatura	:			0678abcdbe43586
☐ Fonti rinnovabili :				
☐ Finiture esterne :				3 Serial#: 274777aace7c6996f1
☐ N. totale piani: te	rra			7, d77 aacc
□ Altro :				Serial#: 2
Dimensione ³⁰⁸	□ Piccola	⊠ Media	□ Grande	ო ც ———————————————————————————————————
Caratteri domanda	e offerta ³⁰⁹			P P P P P P P P P P P P P P P P P P P
□ Lato acquirente □	⊠ Privato	⊠ Società		SUBAPEC
	⊠ Ente			Emesso Da: ARUBAPEC
□ Lato venditore	⊠ Privato	□ Società		E E E
	□ Cooperativa	□ Ente		Da: CONTER GIORDANO
Forma di mercato ³	10			ONTER
⊠ Concorrenza mono	ppolistica ³¹¹ □ Con	ncorrenza monopolistic	a ristretta ³¹²	
	90	1		Firmato



☐ Oligopolio ³¹³ ☐ Monopolio ³¹⁴ ☐ Monopolio bilaterale ³¹⁵	
Filtering ³¹⁶	
⊠ Assente □ Up □ Down	
Fase del mercato immobiliare ³¹⁷	
⊠ Recupero ³¹⁸ □ Espansione ³¹⁹ □ Contrazione ³²⁰ □ Recessione ³²¹	
Altro	
2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	
DATO IMMOBILIARE ³²²	
Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.	9
Descrizione sintetica dell'immobile 323	c78abcdbe49586
Trattasi di fabbricato specifico per attività industriale con tettoia e servizi	1qc78abc
Identificazione catastale ³²⁴	S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c6996f1
Comune Censuario	7d77aace
Tipologia Catasto □ Terreni ☒ Fabbricati	Serial#: 2
Foglio 4 Sezione NCT Particella 61 Subalterno /	C C S S S S S S S S S S S S S S S S S S
Confini	
Nord Mappale 117 Sud Mappale 64 e 65	Da: ARUBAPEC
Est Mappale 185 Ovest Mappale Pubblica Via	Da: AR
Per maggior dettaglio si vedano gli elaborati catastali allegati.	Emesso
Consistenza	Da: CONTER GIORDANO
Rilievo ☑ Interno ed esterno (solo per controllo) ☐ Solo esterno	NTER GI
 ☐ Diretto in loco Collaboratore	Da: CO
	Firmato
01	



Desunto graficamente da:		
		,
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)		
☐ Elaborato grafico (generico)		
☑ Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 28/10/2020		
Criterio di misurazione		
□ SEL - Superficie Esterna Lorda ³²⁵		
☐ SIL - Superficie Interna Lorda ³²⁶		
☐ SIN - Superficie Interna Netta ³²⁷		
Calcolo superfici di proprietà		
Superficie principale mq 819,07		
Superficie secondarie	943586	
Indice mercantile ³²⁸	996f1cc78abcdbe49586	
⊠ Servizi mq 22,05 50 % mq 11,02	0.099670	
	d77aace	
☑ Area scoperta	eria# 27	-
Superficie commerciale ³²⁹ mq 1.017,81	9 O	
In merito al portico si veda quanto riportato nel capitolo rispondenza urbanistica	ጀ ፈ ດ	
Caratteristiche qualitative	BAPEC	
Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	Da: ARt	
☑ Livello di piano ³³⁰ terra	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da. ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c69	1
Ascensore ³³¹ □ Presente □ Vetustà dell'ascensore (anni)	ORDANO ONDANO	
N. servizi ³³²		
⋈.c.	Da: CO	1
	Eigen German Ger	



☐ Doccia con idroma	ssaggio	□ Vasca			_
☐ Vasca con doccia	□ Vasca con idromas	saggio			
☐ Scaldabagno elettr	ico □ Vetus	tà del bagno (anni)			
Impianti in dotazio	ne				
Riscaldamento	⊠ Assente □ Pre	esente : Vetustà (anni)			
Se presente indicare I	a tipologia				
	☐ Centralizzato	☐ Autonomo			
Alimentazione:	□ metano	☐ gas propano liquid	0		
	□ olio combustibile	□ elettrico			
	□ pompa di calore	□ biocombustibili			
	□ teleriscaldamento				
Elementi radianti					1be49586
□ radiatori	□ pavimento/soffitto	□ aria	□ altro	i	o6996f1dc78abcdbe49586
☐ Condizionamento	☐ Presente : Vetustà	(anni)	☐ Assente		
Se presente indicare s	se				3 Serial#: 27d77aace7
	□ Totale	□ Parziale : Vetustà ((anni)		erial#: 2/
Solare termico (produ	zione acqua calda)				G CA 3 S
	□ Presente : Vetustà	(anni)			ARUBAPEC \$.P.A. NG CA
Elettrico		(anni) > 20	☐ Assente		JBAPEC
Idraulico		(anni) > 20	☐ Assente		Da: AK
Antifurto	□ Presente : Vetustà	(anni)) Emesso
Pannelli solari (fotovo	ltaico)				IORDANG
	□ Presente : Vetustà	(anni)			NTER G
Impianto geotermico	□ Presente : Vetustà	(anni)			Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da:
					Firma



Domotica	☐ Presente : Vetu	ustà (anni)	☐ Assente	
Manutenzione fabb	ricato ³³³			
	☐ Minimo ³³⁴	⊠ Medio ³³⁵	☐ Massimo ³³⁶	
Manutenzione unit	à immobiliare ³³⁷			
	☐ Minimo ³³⁸	⊠ Medio ³³⁹	☐ Massimo ³⁴⁰	
Classe energetica	Classe desunta dal	l'ACE		
□ A+	□ A	□В	□С	
□ D	□Е	□F	□G	
⋈ Non desumibile	Visura cened 30/1	0/2020		
☐ Immobile non dot	ato di impianto ter	mico e/o uno dei suoi sot	tosistemi necessari	
alla climatizzazione in	vernale e/o al risca	aldamento.		10
Inquinamento				1be49586
Atmosferico		□ Presente		qc78abc
Acustico	⊠ Assente	□ Presente		NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1cc78abcdbe49586
Elettromagnetico		□ Presente		ф.77аасе
Ambientale	⊠ Assente	☐ Presente		Serial#: 2
Esposizione preval	ente dell'immobi	le ³⁴¹		G CA 3 \$
	☐ Minimo ³⁴²	⊠ Medio ³⁴³	☐ Massimo ³⁴⁴	ک م پ
Luminosità dell'imi	mobile ³⁴⁵			Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A.
	☐ Minimo ³⁴⁶	⊠ Medio ³⁴⁷	☐ Massimo ³⁴⁸	o Da: AR
Panoramicità dell'i	mmobile ³⁴⁹			OEmess
	⊠ Minimo ³⁵⁰	☐ Medio ³⁵¹	☐ Massimo ³⁵²	ilORDAN
Funzionalità dell'in	nmobile ³⁵³			Da: CONTER GIORDANO
	☐ Minimo ³⁵⁴	☐ Medio ³⁵⁵	⊠ Massimo ³⁵⁶	
				Firmato



Finiture dell'immobile ³⁵⁷	
☐ Minimo ³⁵⁸ ☐ Medio ³⁵⁹ ☐ Massimo ³⁶⁰	
Altro	
Aid	
3. Audit documentale e Due Diligence 361	
3.1 Legittimità edilizia – urbanistica 362	
Titoli autorizzativi esaminati	
□ Permesso di costruire 31 del 09/07/2007	
☑ Dia prot. 483 del 24/01/2003	
☑ Dia prot. 482 del 24/01/2003	
☑ Concessione edilizia in sanatoria 45 del 21/12/1993	
□ Concessione edilizia 17 del 16/05/1983	649586
☑ Certificato Abitabilità	78abcdb
□ Presente : nr del	09961100
	77aace7c
Motivo assenza: mai richiesta	3. Serial#: 27 d77aace7c6996f1cc78abcdbe49586
Indicare la documentazione visionata Tutto quanto sopra elencato	0.5 3.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5.0 5
Fonte documentazione visionata Ufficio tecnico comunale	
Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 14/10/2020	ARUBAPEC \$
Situazione urbanistica	Da: ARUB
Strumento urbanistico ⊠ Vigente □ Adottato	Emesso D
Convenzione Urbanistica ⊠ No □ Si	DDANO EDANO
Cessioni diritti edificatori No Si	Da: CONTER GIORDANO
Limitazioni urbanistiche	ENCO Sign
Limitazioni urbanistiche	Firmato Do
OF.	Œ



Vincoli urbanistici ⊠ No □ Si	
Vincoli ambientali ⊠ No □ Si	
Vincoli paesaggistici ⊠ No □ Si	
Altro	
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA	
Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	
di Brescia al nº 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi nº1 Castel Mella (BS), Tel.	
0302550249 e 3385841980, posta elettronica <u>geometra@giordanoconter.it</u> – posta	
certificata giordano.conter@geopec.it, 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	949586
□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa	c78abcd
ai titoli abilitativi edilizi citati.	06996110
□ Ia NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della	177aace7
stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni: per il Permesso di	erial#; 27.0
costruire 31 del 07/07/07 non sono mai stati pagati gli oneri concessori, non sono è	CA 3 Si
stato ritirato e non è stata trovata inizio lavori. Si è posto un quesito al tecnico comu-	Y A
nale in merito alla legittimità del titolo e di seguito si riporta quanto riportato nella	BAPEC
risposta: "In merito alla pratica edilizia N.31 DEL 09/07/2007 oggetto di procedura del	Da: ARU
Tribunale di BS, l'ufficio dopo ampia discussione ritiene di sposare la tesi più vicina al	Emesso
cittadino ossia che il titolo abilitativo ESISTE ma tuttavia si deve comunque verificare	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sárial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
la conformità delle opere eventualmente realizzate rispetto ai titoli edilizi rilasciati ed	ATER GIO
agire di conseguenza come da dpr380/2001 da art.36 e seguenti.	Da: CO
	Firmato



In merito al fatto che vi sia un possibile acquirente sono caricati su di esso gli obblighi	
di versamento dei contributi di costruzione mai versati (sempre che le opere siano	
state ovviamente realizzate) .	
Si è chiesto di conseguenza una quantificazione degli oneri e sanatoria per il quale si	
riporta la seguente risposta:	
Il mancato o ritardato versamento del contributo di costruzione del titolo abilitativo	
esistente ma mai ritirato (ammesso che le opere siano state comunque eseguite, il che	
è ancora da verificare da parte sua) comporta l'applicazione delle sanzioni di cui	
all'art.42 del dpr 380/2001 Art. 42 e Art. 43 (L) e PERTANTO, IN MERITO:	
B) ALLA CE 31/2007 GLI ONERI AMMONTANO AD EURO 1.857,35	
B.1) SANZIONE RITARDATO PAGAMENTO oltre 240 gg. incremento del 40% =	
2.600,29 euro	949586
B.2) DIRITTI SEGRETERIA 50,00 EURO	78abcdb
Totale complessivo dovuto 2.650,00 euro	999611cc
Ciò detto, la concessione 31 prevedeva l'ampliamento dell'immobile che però non è	7aace7¢
stato realizzato. È stata però rilevata la presenza di una tettoia non autorizzata, esclu-	аl#: 27ф7
siva dell'immobile in lato est.	S A S
Va anche rilevato come gli elaborati grafici autorizzativi non sempre riportano quote	. A. NG 6
tali da confrontare esattamente lo stato di fatto con l'autorizzato e vi sono discrepanze	APEC S.F.
tra il titolo autorizzati e il rilievo presente in quello successivo.	a: ARUB/
	nesso
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
sono sanabili	R GIORE
□ No, perché	L CONTRACTOR CONTRACTO
 ⊠ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: per la	nato Da:
	Ë



quantificazione degli oneri si veda quanto riportato nell'analisi estimativa. Per la re-	
golarizzazione delle difformità si necessita del ritiro dei titoli PDC 30 e 31/2007 e sa-	
natoria edilizia per regolarizzare le difformità riscontrate tra i titoli rilasciati e lo stato	
di fatto nonché della demolizione del gazebo e tettoia sulla corte comune.	
 In merito alla tettoia in lato est e alla sua eventuale sanabilità, deve essere considerata	
la distanza dal confine inferiore a quanto prescritto nel PGT che necessitano di accordo	
con confinante ovvero di demolizione di una campata.	
Decorso il termine del 09/07/2021 l'ampliamento eseguito e la piscina sono da consi-	
derarsi abusi edilizi e ne consegue che va rispettato quanto stabilito dal DPR 380 del	
 06 giugno 2001 in termine di sanatoria, sanzioni, demolizioni nonché delle norme di	
PGT.	
 In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur	tbe49586
 nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni com-	cc78abcc
 plete nel rispetto dell'incarico ricevuto, in ordine alle limitazioni d'indagine esposte, lo	70699617
 scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esau-	d77aace
stivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato	enial#: 27
rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'e-	S S S S S S S S S S S S S S S S S S S
spressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle	
istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manife-	UBAPEC
stazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito	o Da: AR
dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-	C Emessi
grafici di dettaglio. Oltretutto, in taluni casi, la verifica della sanabilità ai sensi della	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f1qc78abcdbe49586
 normativa vigente in materia urbanistica D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, richiede l'esatto	NTER G
momento in cui è stato eseguito l'abuso, che non è mai possibile determinare con	Da: CO
	Firmat



certezza. Alla luce	di ciò, nel quadro del	l rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni	
rappresentate, qu	ıanto contenuto nel r	presente elaborato è da intendersi formulato in	
termini orientativ	e previsionali e, per	quanto attiene gli importi economici, in indirizzo	
prudenziale, ciò a	ıl fine di avere un qu	adro utile di massima per le finalità peritali. In	
conclusione, pert	anto, è da precisarsi o	che quanto indicato può essere soggetto a pos-	
sibili modificazion	i ovvero variazioni e	che le assunzioni sono state operate in ragione	
della normativa v	igente al momento de	ell'elaborazione della relazione peritale.	
3.2 Risponder	nza catastale ³⁶³		
Immobile identifi	cato in mappa al Fog	glio 4 Sezione NCT particella 61 categoria D/7	
Rendita € 3.530,0	00		
Documentazione	visionata		
□ Direttamente	oresso Agenzia Entrat	te _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio	oc78abcdbe49586
⊠ Da siti web : S	ISTER		o78abod
Elenco document	azione visionata		0699611
□ Visura storica	Catasto Terreni		477aace ⁷
⊠ Scheda catasta	ale	⊠ Elaborato planimetrico di subalternazione	3 S p rial#: 27 d/77 aace7 c6996f1
⊠ Elenco immob	li	⊠ Estratto mappa	% 9 9 9 9 9
☐ Tipo Mappale		☐ Tipo Frazionamento	%
□ Altro			Da: ARUBAPEC :
Data verifica cata	stale (gg/mm/aa) 29,	/09/2020	Da: ARU
			Emesso
D	ICHIARAZIONE DI	RISPONDENZA CATASTALE	Da: CONTER GIORDANO
Il sottoscritto Ge	om. Giordano Cont	er, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia	JTER GIG
di Brescia al nº 4	627, con studio in Vi	a Alcide De Gasperi n°1 Castel Mella (BS), Tel.	
			Firmato



0302550249 e 3385841980, posta elettronica geometra@giordanoconter.it – posta	
certificata giordano.conter@geopec.it, in qualità di esperto valutatore incaricato dal	
Tribunale di Brescia 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 se-	
 guenti motivazioni: non è rappresentata la tettoia esclusiva che se sanata deve essere	
 aggiornata nella documentazione catastale	
 Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica ca-	(0)
 tastale: si veda analisi estimativa.	dbe4958
Note	dc78abo
	7,069961
 3.3 Verifica della titolarità 364	d77aace
 della titolarità e provenienza	erial#: 27
Dichiarazione di Successione Testamentaria Omissis registrata alla Direzione provin-	G CA 3 S
ciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Verolanuova in data 22/06/2016 numero 386	А. Х.
 volume 9990 e integrazione registrata alla Direzione provinciale di Brescia, Ufficio Ter-	UBAPEC
ritoriale di Verolanuova in data 21/07/2016 numero 467 volume 9990	o Da: AR
	C Emess
Accettazione espressa di eredità Notaio REBUFFONI ANTONELLA Repertorio	ORDAN
48203/24883 del 17/12/2015, trascritta il 29/11/2016 - Registro Particolare 29066	Firmate Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
Registro Generale 47369	Da: CO
	Firmat
100	



☐ Quota di proprietà ☐ Intera [1/1] ☐ Parte: indicare la quota [/]		
Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari		
☐ Usufrutto ☐ No ☐ Si se Si indicare il nominativo		
□ Nuda proprietà □ No □ Si se Si indicare il nominativo		
Condizioni limitanti		
Servitù □ Non sono presenti servitù		
⊠ Sono presenti servitù		
⊠ da titolo : Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del 27/9/2016: è presente		
servitù di transito pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del		
mappale 185 del medesimo foglio		
□ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □ □	9-4-49586	1
guenza formate servitù condominiali.	oc.78abcdbe49586	
Vincoli ⊠ No □ Si	06996110	
Oneri ⊠ No □ Si	177aace7	
Pesi ⊠ No □ Si	nia#: 27c	1
Gravami ⊠ No □ Si	ö e V	1
Stato del possesso del bene alla data della valutazione	Da ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 274777aace7c6996f1	
□ Libero	BAPEC	i
○ Occupato senza titolo	Da: ARU	
Tipo di contratto	Emesso	-
€/anno	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso	
Rata	TER GIC	i
Durata in anni	Ö.	-
	II.	
101		



Scadenza contratto	
Estremi registrazione	
Il canone di locazione in essere è allineato con canone di mercato	
☐ Si ☐ No se No perché	
Indicare se i contratti di cui sopra sono:	
☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile	
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile	
Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa) 14/10/2020	
4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 365	
È presente servitù pedonale e carraio sui mappali 61 e 65 del foglio 4 a favore del	
mappale 185 del medesimo foglio - Atto Notaio Forino Roberto rep 3114 rac 1667 del	949586
27/9/2016	06.78abcdbe49586
	<u> </u>
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	CA 3 Serial#: 27477 aa ce7 c69966
	ial#. 27 d
5. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	# % % Y
ISCRIZIONE del 24/04/2008 - Registro Particolare 4375 Registro Generale 19119 Pub-	ტ 2 ძ.
blico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 18276/6153 del 16/04/2008 IPOTECA	APPEC S
VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO	as ARUE
	Emesso Da: ARUBAPEC
TRASCRIZIONE del 29/11/2016 - Registro Particolare 29066 Registro Generale 47369	
Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 48203/24883 del 17/12/2015	Da: CONTER GIORDANO
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'	O Section 1
	II.
102	



TRASCRIZIONE del 10/05/2019 - Registro Particolare 13168 Registro Generale 20897	
Pubblico ufficiale VEROLANUOVA Repertorio 467/9990 del 18/08/2016 ATTO PER	
CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE	
TRASCRIZIONE del 29/06/2020 - Registro Particolare 13290 Registro Generale 21030	
Pubblico ufficiale FUNZIONARIO U.N.E.P. Repertorio 3535 del 09/06/2020 ATTO	
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	
Si veda quanto riportato in merito alla conformità catastale e urbanistica.	
	986
	lbcdbe49!
	9611cc788
	.ace7c699
	#: 27d77e
	A S Serial
	, A NG CC
	PEC S.P
	a: ARUB/
	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe49586
	3DANO E
	TER GIÓI
	Da: CON'
	Firmato
103	



COMUNE A TUTTI I LOTTI	
6. Fasi - accertamenti e date delle indagini.	
- in data 10/09/2020 , mediante posta elettronica certificata, viene convocato presso	
la cancelleria delle esecuzioni immobiliari, in quanto nominato CTU, per l'esecuzione	
immobiliare in oggetto;	
 - in data 29/09/2020 , si reca presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del	
 Tribunale di Brescia, accetta l'incarico conferito e presta giuramento;	
 - l'incarico prevede la redazione di stima degli immobili pignorati ai sensi del "Art. 173	
bis Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto" Legge 80 del 14 maggio	
2005; avendo fissato l'udienza di comparizione delle parti in data 05/02/2020, la	0
relazione peritale CTU deve essere depositata 30 giorni prima e quindi entro il	c6996f1qc78abcdbe49586
06/01/2020;	cc78abcc
- esegue visure catastali e ipotecarie attraverso il canale telematico Sister;	
- in data 29/09/2020, presso l'archivio notarile, richiede ed ottiene copia dell'atto di	d77aace
provenienza degli immobili oggetto della presente e richiede in data 30/09/2020,	əprial#: 27
presso l'agenzia delle entrate copia delle successioni ottenendole in data	G CA 3 8
15/10/2020;	A. A. S.
- in data 30/09/2020 presso l'agenzia delle entrate ricerca contratti di locazione ed	HBAPEC
preliminari di vendita che ottenendoli in data 14/10/2020 ;	o Da: AR
- in data 14/10/2020, si reca nel Comune di Gottolengo presso l'ufficio tecnico ed	O Eness
effettua l'accesso agli atti duplicando i titoli autorizzativi degli immobili;	Firmate Da: CONTER GIORDANG Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27 d77aace7
- in data 28/10/2020 si reca presso gli immobili per eseguire il sopralluogo alla pre-	NTER G
senza del custode nominato;	to Da: CC
	Firma



- Termina l'incarico con la consegna della relazione fornendo copia alla parti.		
7. Analisi estimativa		
Utilizzo della valutazione		
L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il		
valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta		
la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la		
promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti		
e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.		_
Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del " <i>più proba-</i>		
bile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in con-		_
dizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.	A 40 5 8 8	der dabeunderpoor
Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come	200	2
 valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in	14000	
esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'im-	777	200
mobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura	12	- Inn
esecutiva.	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,	2
Basi del valore	4	: :
Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 –	C	2
IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito	Q C	
come segue:	1	5
"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può	Firmath Day CONTER GIODDANG Emasson Day ADJ BADEC & D.A. NG CA. 3. Christitt. 27477709.0074	-
 essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore,	G	1
 essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti,	5	, ce
	 	1
105		



dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito		
con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."		
 Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposi-		
zioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:		
"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in		
un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condi-		
zioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale		
entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna		
costrizione."		
 Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2,		
nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito		
 come segue:	De49586	
"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è	0678abcc	
costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di	199699	
marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di va-		
lore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende	arial#: 27	
dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può	0 9 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0 0	
essere intrapreso un marketing appropriato."	Ž	
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposi-	BA BA BA BA	
zioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata	Da AR	
 viene così definito:	Emesso	
"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla ven-	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1cc78abcdbe49586	
dita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercia-	E	
lizzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."	DDacCo	
	iii	



Assunzioni limitative	
Nessuna	
Condizioni limitative	
Nessuna	
Verifica del migliore e più conveniente uso 366 (HBU_ Highest and Best Use)	
L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il	
valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi pro-	
spettati.	
⊠ Si	
☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare l'analisi estimativa)	
Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali	
di valutazione	649586
Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato	oc78abcdbe49586
applicato il seguente criterio di valutazione	
	NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c699
	ial#: 27dī
□ Sistema di Stima ³⁶⁸	A A S
☐ MCA + Sistema di Stima con nr comparabili	, A.
☐ Sistema di ripartizione ³⁶⁹	APEC S.
☐ Analisi di regressione ³⁷⁰ semplice con nr dati campione	a. ARUB
☐ Analisi di regressione multipla con nr dati campione	O
□ Altro	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$,P.A.
□ Finanziario ³⁷¹	או ס ה
	CO :
☐ Capitalizzazione diretta ³⁷²	Tasto De
	"



☐ Capitalizzazione finanziaria ³⁷³		
☐ Analisi del flusso di cassa scontato ³⁷⁴		
□ Dei costi ³⁷⁵		
8. Riepilogo dei valori di stima		
LOTTO 1 di 5		
Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT particella		
66		
Sub. 1 categoria A/7 classe 3 consistenza 11 Vani Rendita € 653,32		
Sub. 3 categoria F/3 (unità in corso di costruzione)		
specificando che il sedime dell'immobile ricomprende anche parte della corte comune	10	
particella 65 (<u>ne consegue che prima della messa in asta dell'immobile è obbligatorio</u>	oc78abcdbe49586	
provvedere all'aggiornamento catastale come meglio descritto di seguito).	dc78abc	
Più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato €. 311.000,00	7,069961	
(euro trecentoundicimila/00).	Da. ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27₫77aace706996	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base	serial#: 2	
d'asta, viene quantificato in €. 280.000,00 (euro duecentottantamila/00).	G CA 3 &	
	& G S	
LOTTO 2 di 5	UBAPEC	
Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale		
66 Subalterno 2 - cat. A/7, Classe 3, consistenza 8,5 vani e rendita € 504,87	Emesso	
Più probabile valore in libero mercato €. 168.000,00 (euro centosessantotto-	Da: CONTER GIORDANO	
mila/00).	N N TER G	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	Da: CO	
	Firmato	
100		



€. 151.000,00 (euro centocinquatunomila/00).		
LOTTO 3 di 5		
Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale		
 64 Subalterno 3 - cat. C/3 , Classe U, consistenza 417 mq e rendita € 689,16		
 Più probabile valore in libero mercato €. 201.000,00 (euro duecentouno-		
 mila/00).		
 Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.		
181.000,00 (euro centottantunomila/00).		
LOTTO 4 di 5		
 Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale		cc78abcdbe49586
 64 Subalterno 4 - cat. C/3 , Classe U, consistenza 358 mq e rendita € 591,65	-	c78abcd
 Più probabile valore in libero mercato €. 141.000,00 (euro centoquarantuno-	1	_
mila/00).		d77aace/
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.	:	erial#: 270
127.000,00 (euro centoventisettemila/00).		CA 3 C
		S.P.A. NG
LOTTO 5 di 5		BAPEC
Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 4 Sezione NCT Mappale		Da: ARL
61 - cat. D/7 e rendita € 3.530,00	,	Emesso
Più probabile valore in libero mercato €. 322.000,00 (euro trecentoventidue-		Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f
mila/00).		NTER GI
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) €.		Da: CO
	i	Firmat
109		



290.000,00 (euro duecentonovanamila/00).		-
9. Dichiarazione di rispondenza		_
 Il sottoscritto Geom. Giordano Conter , iscritto all'albo dei Geometri della Provincia		
 di Brescia al nº 4627, con studio in Via Alcide De Gasperi nº1 Castel Mella (BS), Tel.		
 0302550249 e 3385841980, posta elettronica <u>geometra@giordanoconter.it</u> – posta		
certificata giordano.conter@geopec.it, in applicazione agli Standard Internazionali di		_
 Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da		_
 Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli		_
 immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente		_
DICHIARA		_
- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.	be49586	_
 - Di non aver agito in conflitto di interesse.	cc78abcc	_
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.	7c69961	_
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed im-	d77aace	_
 parzialità.	erial#: 27	_
 - Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottopo-	0 CA 3 S	_
 sto a riesame.	S.P.A. NG	
 - La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze	BAPEC	_
 dello stesso.	Da. ARU	
 - Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni	Emesso	_
 riportate.	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f1dc78abcdbe43586	_
 - Non ha alcun interesse verso il bene in questione.	NTER GI	
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.	Da: CO	_
	Firmat	
110		



- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.	
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e	
collocato l'immobile.	
- Ha ispezionato di persona la proprietà.	
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza	
professionale nella stesura del rapporto.	
Timbro e firma	
Geometri III	
Caste/mella Res	
Data rapporto valutazione: 03/11/2020	
	c78abcdbe49586
	0699610
	d77aace7
	nia#; 27
	ő e V
	, A. A.
	BAPEC \$
	Emesso Da: ARUBAPEC \$,P.A. NG CA 3 Sarial#: 27d77aace7c6996f10
	Emesso
	Firmato Da: CONTER GIORDANO
	TER GIO
	Da: CO
	Firmato
111	



10. Elenco documentazione da allegare al rapporto di valuta-	
zione	
☑ Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato	
ed in condizioni di vendita forzata	
⊠ Elaborati fotografici degli esterni e interni	
⊠ Estratto mappa catastale	
⊠ Estratto Elaborato Planimetrico di subalternazione ed elenco immobili	
⊠ Scheda catastale e Visura storica per immobile	
□ Ispezioni telematiche	
⊠ Copia titoli autorizzativi e agibilità / abitabilità	
□ Copia eventuali convenzioni urbanistiche	
□ Estratti strumenti urbanistici	c6996f1qc78abcdbe49586
☐ Estratto CDU — Certificato Destinazione Urbanistica	qc78abcd
	d77aace
contratti reperiti	erial#: 27
□ Attestato di Certificazione Energetica (solo se presente)	0 C A 3
☐ Altre ed eventuali	Ž Y Q,
	UBAPEC
	Da. ARi
	Emesso
	Firmate Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27477aace7
	NTER G
	Da: CO
	Firmat



Note di riferimento		
¹ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il		
 segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:		
- localizzazione; - destinazione;		
- tipologia immobiliare; - tipologia edilizia; - dimensione;		
- caratteri della domanda e dell'offerta; - forma di mercato; - filtering;		
- fase del mercato immobiliare.		
² Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.		
3 Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.		
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.	Q O	280
 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	-	dbe45
equiparato agli immobili nuovi.	0	e/c699611cc/8abcdbe49586
⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.	1	990110
10 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.		06/00
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.		2/01/38
12 Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.	1	Friai#.
13 Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.	C C	۵ ک
14 Loft: può essere anche un attico.	2	ر 9— ع
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	<	Ή. Κ
compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. E noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle sessese dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della differenti.		BAPEC
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.		Da: ARU
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.	L	Emesso
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.		KURNC
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	C	ER GIT
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		Firmato Da: CONTEK GIOKDANO Emesso Da: AKUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Seral#: 27d77aac
25		Firmato



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, for-	
mando 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.	
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, for-	
mando 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.	9286
25 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.	96f1cc78abcdbe49586
²⁶ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.	c78ab
²⁷ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.	96f1o
²⁸ Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.	e7c69
²⁹ Dato immobiliare: è costituito anche dalle caratteristiche (qualitative e quantitative) che determinano una variazione del	77aac
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	t: 27d
valore dell'immobile in esame.	serial#
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.	CA 3
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	A. NG
risultasse allineato, non inserire i riferimenti al protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.	S.P.
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.	BAPEC
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	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27d77aace7c69
34 Superficie Interna Netta (SIN): Per superficie interna netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla	 nesso
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.	ANO Er
35 Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.	ORD,
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 + Σ n . Si	NTER GI
³⁷ 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).	Da: CO
38 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.	Firmato



		_
³⁹ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.		
40 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 misu-		
rato 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).		
⁴¹ Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/ol'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.		
⁴² Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richie- dono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifa- cimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).		
43 Massimo; le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manu- tenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.		
44 Manutenzione unità immobiliare: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni ne- cessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza (riferito alla par- tizione 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).		
45 Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.		
⁴⁶ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che neces- sitano interventi di manutenzione.	40 68 86	0000
⁴⁷ 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.	DRFF CT Pabriched 40586	adnograpo 0
48 Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	25	201106
⁴⁹ 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.	3. Sarialtt. 77477 aara760	ace
⁵⁰ Medio; l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.	277 H.C.:	
51 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	O Corio	0 0 0 1 1 1
 Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3). Minimo: l'unità immobiliare ha principalmente una non corretta esposizione in quanto l'orientamento è molto inadatto in 	S S	5
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'orien-	4	ζ -
tamento 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	1 d A D	יַ רַסַּאַר
relazione all'area geografica in cui esso insiste. 56 Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel	A S	S C
contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico archittetonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	Firmation CONTER GIORDANO Emasso Day ARI RADEC & D.A. NG CA	0
57 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.		֡֝֜֜֜֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓֓
58 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.	9 H	1
59 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	3	. ca
⁶⁰ 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).	E E E E E E E E E E E E E E E E E E E	Ĕ
115		



61 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.	
62 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.	
63 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	
64 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).	
65 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.	
66 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.	
67 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	
68 Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto	
 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	φ
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.	e4958
70 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.	.78abcdb
71 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	56996f10
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)	77aace7
 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) 	rial#: 27 d
- Eventuali controversie in atto. 72 A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	60 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80 80
- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; - atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura; - vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;	S.P.A. NG
 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.), 	BAPEC
 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 conjugale; 	Da: ARU
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di prove- nienza.	Emesso
⁷³ 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	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1qc78abcdbe43586
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-	TER GIO
estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri: - localizzazione; - destinazione;	Da: CO
 - tipologia immobiliare; - tipologia edilizia; - dimensione;	Firmato
116	



- caratteri della domanda e dell'offerta; - forma di mercato; - filtering;		
- fase del mercato immobiliare. 74 Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.		
75 Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.		
 Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali. Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro 		
diagnostico, bar, ristorante, ecc.		
78 Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili. 79 Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.		
80 Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristruttura- zione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili		
nuovi. 81 Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.		
82 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.		
83 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.		
84 Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.		
85 Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.		849300
86 Loft: può essere anche un attico.	-	5
87 Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della	-	C Oan
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		ce/cogsorioc/oabcape49500
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.		
⁸⁸ 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.		S.P.A. NG CA 3 OFTRIF: Z101188
89 Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.		5 5 5 5
90 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		ν. Υ.
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	C	DAPEC
degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.		טמוא אחר
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.		Desac
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		FIRMATO DA: CONTEX GIORDANO EMESSO DA: AKUBAPEO
prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.		<u></u>
91 Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopoli- stica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.	<u> </u>	<u></u>
 ⁹² Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riquarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le		Ca.
imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, for- mando 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.	ï	

93 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.	
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.	
⁹⁵ 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.	
96 Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.	
97 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.	
98 Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.	
⁹⁹ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.	
100 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.	
101 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 attra-	
verso 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.	
102 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.	
103 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 ai protocollo, alla partita, alla pratica o alla busta.	96f1cc78abcdbe49586
104 Superficie Esterna Lorda (SEL): Per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi	8abcc
perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra alla quota convenzionale di m 1,50 dal piano pavi- mento.	96f1qc7
105 Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il	3690/
perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzio- nale di m 1,50 dal piano pavimento	77aace
¹⁰⁶ 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.	al#: 27¢
107 Rapporto mercantile superficiario(ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie	3 Seri
secondaria generica xi (con $i=2,3,,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n=pi:p1$	G CA
108 Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.	Α. Α.
109 Mansarda: locale o insieme di locali che hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, nel caso in cui la mansarda sia direttamente collegata all'appartamento sottostante la sua superficie deve essere computata	S S
insieme alla superficie principale (mansarda abitabile) oppure locale o insieme di locali che non hanno i requisiti igienico sanitari per la permanenza continua di persone, la superficie deve essere computata come superficie accessoria (mansarda	BAPE
non abitabile). 110 Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.	a: ARL
	sso
¹¹¹ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie Si ,in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: S1+ Σ π . Si	O Eme
112 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).	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c69
113 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.	NTER G
114 Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.	Da: CO
115 Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni neces- sarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manu- tenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile	Firmato



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).	
116 Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/ol'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.	
117	
¹¹⁷ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richie- dono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifa- cimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).	
118 Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manu- tenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.	
119 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).	
120 Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.	
121 Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che ne-	
cessitano interventi di manutenzione.	
122 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.	
123 Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	98
124 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.	dbe4958
¹²⁵ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.	cc78abcc
126 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	.c6996f1
127 Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	S∌rial#: 27⊄77aace7c6996f1cc78abcdbe49586
128 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.	ial#; 27¢
129 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.	CA 3
130 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	S.P.A. NG
131 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,	Ο Θ
storico archittetonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	3APE(
132 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.	Emesso Da: ARUBAPEC
¹³³ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.	
134 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	DANO E
135 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).	ER GIOR
¹³⁶ 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.	Pa: CONT
137 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.	Firmato Da: CONTER GIORDANO



138 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in		_
relazione all'area geografica in cui esso insiste.		
139 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).		
¹⁴⁰ 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.		
191 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.		
Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.		
¹⁴³ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto		
144 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.		
145 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.		
146 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:		ре49580
- 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)	- - -	78abca
- 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.		Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 S≑rial#: 27⊄77aace7c6996f1qc78abcdbe49586
147 A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:		7aace /
- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene; - atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;		2797
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali; - domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:		rial#:
- dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),	(8
 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 		CA
in che stato; - oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;	2	9
fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;		7. 7.
- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di prove- nienza.		PEC
¹⁴⁸ Analisi del segmento di mercato: il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno		MA CURA
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		a: Ah
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		n oss
mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Al fini dell'analisi economica- estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:		EME
- localizzazione; - destinazione;		ANG
- tipologia immobiliare;		중
- tipologia edilizia; - dimensione;	j j	2 2 3
- caratteri della domanda e dell'offerta; - forma di mercato;		<u> </u>
- filtering; - fase del mercato immobiliare.		Ja: C
		nato L
¹⁴⁹ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.	i	Ī
120		

		_
150 Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.		
151 Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.		
¹⁵² Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.		
153 Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.		
¹⁵⁴ Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.		_
¹⁵⁵ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristruttura- zione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili nuovi.		
156 Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.		
157 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.		_
158 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.		
159 Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.		
160 Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.		
161 Loft: può essere anche un attico.		_
162 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.	7c6996f1qc78abcdpe49586	
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.	c78abcd	
163 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.	5996f1 co	
164 Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.		
165 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	3 Sşrial#: 27 d77aace	
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.	Š	
19 Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopoli- stica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.	ର ଫ. ୨. ୪	_
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	BAPEC	
imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, for- mando 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.	Emesso Da: ARUBAPEC	
166 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.	Emesso	
167 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, for-	Da: CONTER GIORDANO	
mando 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.	TER GIO	
168 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	Da: CO	
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.	Firmato	



169 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.	
170 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.	
171 Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.	
172 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.	
173 Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.	
174 Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.	
175 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.	
176 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 attra verso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformario nel	
valore dell'immobile in esame.	
177 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.	
¹⁷⁸ 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.	
179 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.	98
180 Superficie Interna Lorda (SIL): Per superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il	e4958
perimetro interno del muro perimetrale esterno per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata ad un'altezza convenzio- nale di m 1,50 dal piano pavimento	96f1cc78abcdbe49586
181 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.	
182 Rapporto mercantile superficiario(ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con $i=2,3,,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n=pi$: $p1$	3 Serial#: 27d77aace7c69
183 Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.	ial#: 27¢
¹⁰⁴ 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 + Σ π . Si	CA 3 Sel
185 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).	P.A. NG
186 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.	2 S —
187 Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i	UBAF
sanitari presenti e la sua vetustà. 188 Manutenzione del fabbricato; condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni neces-	Da: AR
sarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manu- tenzione 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	Emesso
comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	SDANO
189 Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/ol'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA
190 Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richie-	0 0 0
dono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).	to Da:
191 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.	Firmat
177	-



192 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). 193 Minimo; l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.	
194 Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.	
¹⁹⁵ 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.	
¹⁹⁶ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	
¹⁹⁷ 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.	
¹⁹⁸ 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.	
199 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	
 Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3). 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. 	
 ²⁰² 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.	cdbe49586
²⁰³ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	loc78abr
²⁰⁴ 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 archittetonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	S.P.A. NG CA 3 Sęrial#: 27 d77aace7c6996f1cc78abcdbe49586
²⁰⁵ 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.	27d77ae
 ²⁰⁶ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.	3 Serial#:
²⁰⁷ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	NG CA
 ²⁰⁸ 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).	. S. S. P. A.
 ²⁰⁹ 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.	ARUBAPE
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.	sso Da:
 ²¹¹ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	SO E
²¹² 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).	SIORDAN
²¹³ 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.	NTER 6
²¹⁴ 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.	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC
215 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	Firms



		_
²¹⁶ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescri-		_
zioni normative e lo stato di fatto 217 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. 218 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.		
219 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. 		_
²²⁰ 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:	49586	_
 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 prove-	9961007	_
nienza.		_
²²¹ 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	27¢77a	_
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-	Serial#:	_
estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri: - localizzazione; - destinazione;	2 CA 3	_
- tipologia immobiliare; - tipologia edilizia;	ი გ გ	
- dimensione; - caratteri della domanda e dell'offerta; - forma di mercato;	BAPEC	
- filtering; - fase del mercato immobiliare.	Da: ARU	
 Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico. Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare. 	Ossa	
²²⁴ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.	DANO E	_
225 Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Sarial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdbe43586	_
226 Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.	OO NE	_
 Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato. Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristruttura- 	nato Da:	_
zione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da essere equiparato agli immobili 124	Ē	



nuovi.	
²²⁹ Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.	
 230 Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.	
²³¹ 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.	
²³² Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.	
233 Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.	
234 Loft: può essere anche un attico. 235 Dimensione indias la considera dell'unità immobiliava rispetto al marcata immobiliava in conso. In considerazione della	
235 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.	
²³⁶ 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.	
²³⁷ Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.	
²³⁸ 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 dell'usato. Il prodotto dell'usato dell'usato.	
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	be49586
degli immobili nel quadro ad esempio del quartiere o dell'isolato, ma subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.	c6996f1cc78abcdbe49586
19 Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopoli- stica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.	c6996f1c
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	NG CA 3 Sərial#: 27d77aace7
prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato. 239 Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopoli-	rial#: 27
stica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.	S A 3 S
240 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.	S.P.A. NG
241 Monopolio: il mercato è caratterizzato da un solo offerente e da molti compratori. Il bene è unico e non sostituibile, il	3APEC
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.	Firmato Da: CONTER GIÓRDANO Emesso Da: ARUBAPEC
²⁴² 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	Emesso
ante e post vendita e ante e post acquisto. 243 Filtering: rappresenta un aspetto economico sociale dello specifico segmento di mercato preso in esame. Il filtering	RDANC
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.	ER G <u>o</u>
²⁴⁴ Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.	<u>F</u>
²⁴⁵ Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.	Da: C
²⁴⁶ Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.	-irmat
²⁴⁷ Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire. 125	

740		
248 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.		
249 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 attra- verso l'aggiustamento con il quale si provvede a correggere il prezzo di un immobile di confronto al fine di trasformario nel valore dell'immobile in esame.		
250 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.		
251 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.		
 ²⁵² 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.		
253 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 convenzio- nale di m 1,50 dal piano pavimento		
²⁵⁴ 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.		
255 Rapporto mercantile superficiario(ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo		
seguente: $n = pi : p1$		
²⁵⁶ Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.		9
²⁵⁷ 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+ Σ π . Si		dbe4958
²⁵⁸ 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).		c78abc
259 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.		c6996f1
260 Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.	·	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 Serial#: 27477aace7c6996f1dc78abcdbe49586
261 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		ial#: 27¢
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).		CA 3 Sel
²⁶² Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture		N
e/ol'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.		8.P.
²⁶³ Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richie- dono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifa-		BAPEC
cimento dell'impermeabilizzazione delle coperture). 264 Massimo: le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manu-		a. AR
tenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.		OSS
²⁶⁵ 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	ı	Eme
partizione (diparazione, himovamento è assiduzione) a conservare la conveniente trazioname de difficiale (mento 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,		ORDANG
idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).		TER GIC
²⁶⁶ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.		<u>v</u> 00
²⁶⁷ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.	ı	Da:
268 Massimo: le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di	i	Firma



manutenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.		
269 Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).		
²⁷⁰ 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.		
²⁷¹ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.		
²⁷² Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.		
²⁷³ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).		
²⁷⁴ 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.		
²⁷⁵ Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.		
²⁷⁶ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste,		
²⁷⁷ 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 archittetonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).		
²⁷⁸ 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.		
²⁷⁹ 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.		949586
²⁸⁰ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.		'8abcdbe
²⁸¹ 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).		c6996f1cc78abcdbe49586
²⁸² 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.		77aace7
²⁸³ 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.		Serial#: 27d77aace7
²⁰⁴ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.		CA 3 S
285 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).		S.P.A. NG
²⁸⁶ 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.		
²⁸⁷ 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.		ARUB/
²⁸⁸ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.		esso Da
²⁸⁹ Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto		Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC
290 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.		GIORD,
 - 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 abitalità/agililità) 		ONTER
 - Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche - Analisi della documentazione ante' 67 - Verifica delle tavole progettuali 		Da: C
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.		Firmat
427		



²⁹¹ 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.		
²⁹² 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.		
²⁹³ 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.),		_
- dirette ad incluere suil atto di provenienza (nunita, annunamento, 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 prove-		
nienza.		
²⁹⁴ 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	c c	986
mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione. Ai fini dell'analisi economica-	3	e490
estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri: - localizzazione;	7	d Doc
- destinazione;	į į	78an
- tipologia immobiliare; - tipologia edilizia;		- J
- dimensione;	Š	9669
- caratteri della domanda e dell'offerta; - forma di mercato;		e/c
- filtering;		aao
- fase del mercato immobiliare.		7
²⁹⁵ Localizzazione: indica la posizione dell'unità immobiliare nello spazio geografico ed economico.	-	rial#: Z
²⁹⁶ Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.	(3 S
²⁹⁷ Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.	(SA
²⁹⁸ Terziario: posto barca, parco giochi, discoteca, cinema, teatro, casa di cura, pensionato, casa di riposo, centro diagnostico, bar, ristorante, ecc.		5.P.A. r
²⁹⁹ Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.	C	APEC ;
300 Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.	j j	λ Ε
³⁰¹ Ristrutturato: immobile che ha subito sensibili interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria o ristruttura- zione che hanno comportato il completo rifacimento degli impianti, il rinnovo delle finiture e dei serramenti, tale da	· ·	Da: Ar
essere equiparato agli immobili nuovi.		Emesso
302 Seminuovo: immobile realizzato da non più di 10 anni, già utilizzato ma in ottimo stato di manutenzione.	9	2
³⁰³ Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.		OKUA
³⁰⁴ 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.	C	Firmato Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC \$.P.A. NG CA 3 S≑rial#: 27⊄77aace7c6996f1qc78abcdbe49586
³⁰⁵ Tipologia edilizia dei fabbricati: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'edificio.		a: CO
³⁰⁶ -Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.		를 그
³⁰⁷ Loft; può essere anche un attico.		-irm
128		_
120	l Com	400



308 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.	
309 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.	
310 Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.	
311 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.	
312 Concorrenza monopolistica ristretta: valgono le stesse caratteristiche della forma di mercato di "concorrenza monopoli- stica" però in forma ristretta rispetto al lato della domanda oppure al lato dell'offerta.	pe49586
313 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.	S.P.A. NG CA 3 Sérial#: 27d77aace7c6996f1cc78abcdbe43586
314 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.	al#: 27d77aace7c
Monopollo bllaterale: 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.	CA 3 Serie
316 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.	S S.P.A. NO
317 Fase del mercato immobiliare: è riferita all'andamento ciclico del mercato.	BAPE
318 Recupero: i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.	a: ARL
319 Espansione: i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta. 320 Contrazione: i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.	ossa
321 Recessione: i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.	TO Em
³²² 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.	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC
323 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.	Da: CON
³²⁴ 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.	Firmato

325 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 pavi-		
mento. 326 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		
327 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.		
328 Rapporto mercantile superficiario(ni) : riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con $i=2,3,,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $n=pi:p1$		
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: $S1 + \Sigma n$. Si		
³³⁰ 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).		
331 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.		
332 Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.		
333 Manutenzione del fabbricato: condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni neces- sarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manu- tenzione 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).	98 98 97	0000
334 Minimo: il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/ol'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.	78,404) Odbooded
335 Medio: il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richie- dono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifa- cimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).	9000 6000	TO COLONIA
336 Massimo; le condizioni di conservazione del fabbricato sono ottime tali da non dover richiedere alcuna opera di manu- tenzione né ordinaria (esclusi minimi interventi) né straordinaria.	777777	,
337 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,	Firmate Day CONTER CIONDANC Emason Day A DI BADEC & D.A. NIG C.A. 3. Carialti 27477222007.6006f4407896	() C C () III III III III III III III III III
idrico, di riscaldamento e/o di condizionamento, dei servizi igienico-sanitari, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	2 4 0	; ;
338 Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione. 339 Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che ne-	S A D E	ביי ר
cessitano interventi di manutenzione. 340 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.	ā d	, ca.
341 Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).	E E	5
342 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.	Ca	-
³⁴³ 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.	g g H	;
344 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	ė	; 2 2
345 Luminosità dell'îmmobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).		



346 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.		
347 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.		
348 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.		_
³⁴⁹ 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 archittetonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).		
350 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.		
351 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.		
352 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.		
³⁵³ 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).		
354 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.		
355 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.		
356 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	40 40 40 80 80	200
357 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).	96fd cc. Rahada 4958 8	2000
358 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.	200 200 200 200	1000
359 Medio: l'unità abitativa ha un'esposizione favorevole solo parzialmente e in relazione ai vani principali in quanto l'orien- tamento è idoneo solo in parte in relazione all'area geografica in cui essa è ubicata.	3. Sarial#- 77477aaca7c69	2
360 Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.	# # 57 H	<u>.</u>
361 Audit documentale: processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto		2
362 Legittimità edilizia – urbanistica: consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla	, A	5
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,	Z 2) :
accertamento di conformità in sanatoria, certificato di abitabilità/agibilità/ - Analisi della documentazione relativa ad autorizzazioni ambientali o paesistiche	y,	;; ;
- Analisi della documentazione ante' 67 - Verifica delle tavole progettuali	44	2
- Incrocio tra i dati urbanistici e le variazioni catastali Le verifiche effettuate si possono concludere con l'attestazione di regolarità Urbanistica ed edilizia.	g A A	į
363 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.	Firmate Da. CONTER GIORDANO Emesso Da. ARI RAPEC S D.A. NG CA	2002
³⁶⁴ 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:	CNAC	2
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)	1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1) [
 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. 	O eq	
³⁶⁵ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:	ii mat	į
131	_	



		_
- 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 prove- nienza.		
366 Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener di conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. Per la verifica del più conveniente e		
miglior uso l'esperto deve svolgere le indagini presso i competenti uffici, al fine di valutare le possibili destinazioni urbani- stiche del bene staggito. La scelta del più conveniente e miglior uso, avviene alle seguenti condizioni e verifiche:		
 vincolo tecnico: la trasformazione deve essere fisicamente e tecnicamente realizzabile; vincolo giuridico: la trasformazione deve essere legalmente consentita; vincolo di bilancio: la trasformazione deve essere finanziariamente sostenibile; vincolo economico: la trasformazione deve essere economicamente conveniente, ossia deve fornire un valore di trasfor- 		
mazione maggiore o eguale al valore attuale. 367 Metodo del confronto (Market Comparison Approach - MCA): rientra nelle stime pluriparametriche ed è un procedimento		
di stima che permette di determinare il valore degli immobili attraverso il confronto tra il bene oggetto di stima e altri beni simili per caratteristiche tecniche e segmento di mercato. Il MCA è un processo logico di comparazione tra le varie caratte- ristiche tecnico economiche degli immobili presi a confronto, che utilizza come base del raffronto i prezzi marginali che		
rappresentano la variazione del prezzo al variare della caratteristica presa in considerazione. Il MCA si fonda sull'assioma elementare per il quale il mercato stabilirà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo dei prezzi già fissati per gli immobili simili. Il MCA è applicabile in tutti i casi di stima a condizione che siano disponibili un numero sufficiente di dati reali di recenti transazioni immobiliari.		
368 Sistema di stima: tale metodo si basa su di un sistema di equazioni lineari che viene risolto grazie al ricorso del calcolo matriciale. Il procedimento di stima è normalmente utilizzato per determinare il valore delle caratteristiche inestimabili detti	c6996f1qc78abcdbe49586	
prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.). 369 Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi	dc78abc	
medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiarie esauriscono in mas- sima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normal- mente quelle superficiarie. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiarie si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.	_	
³⁷⁰ Analisi di regressione: questa procedura estimativa trova applicazione nelle stime degli immobili su larga scala (mass appraisal) e riguarda il processo di valutazione di un insieme di immobili simili tra loro. Si tratta di un modello tipo statistico-	27d77aa	
matematico fondato su un'equazione che stima l'immobile oggetto di valutazione attraverso l'interpolazione della funzione di regressione. Per regressione si intende la dipendenza di una variabile (dipendente) da un'altra variabile (indipendente). Questo modello mira a spiegare la relazione di tipo causa-effetto esistente tra l'insieme delle variabili fisiche (es. superfici), tecniche, economiche, ecc., dette variabili indipendenti e la variabile dipendente o spiegata, come ad esempio il prezzo di	Oprial#:	
mercato. 371 Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può	P.A. NG CA 3 S ş rial#: 27d77aace	
fornire l'immobile oggetto di stima. La ricerca dei redditi deve essere fatta sul mercato attraverso la verifica dei canoni di locazione di immobili simili a quelli oggetto di stima.	vi –	
372 Capitalizzazione diretta (Direct capitalization): permette di determinare il Valore di un immobile attraverso la formula V = R / i dove R è il reddito netto (o lordo) normale e continuativo che può fornire l'immobile e i è il saggio di capitalizzazione netto (o lordo); il saggio di capitalizzazione nono e un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra il redditi o i prezzi espressi dal mercato.	RUBAPE	
rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato. 373 Il metodo della capitalizzazione finanziaria (Yield capitalization): stima il Valore attraverso attualizzazione della somma algebrica di redditi variabili e di costi variabili e del Valore di rivendita scontato al momento di stima. Questo metodo mira	sso Da. A	
ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.	NO Eme	
374 Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analisys – DCFA) è strettamente legato all'analisi degli investimenti immobiliari, mira a determinare il saggio di rendimento. Nel caso in cui il saggio d'investimento è conosciuto, l'analisi del flusso di cassa può essere utilizzata per la stima del valore dell'immobile.	GIORDA	
375 Metodo dei costi : determina il valore di un immobile edificato, sommando il valore dell'area edificata e il costo di ricostruzione del fabbricato esistente, eventualmente deprezzato per la vetustà e per l'obsolescenza. Il costo di ricostruzione può essere stimato come costo di sostituzione di un nuovo immobile con pari utilità e funzioni, considerati gli eventuali deprezzamenti. I tre principali tipi di deprezzamento od obsolescenza sono: il deterioramento fisico, l'obsolescenza funzio-	CONTER	_
nale e l'obsolescenza esterna o economica.	Firmate Da: CONTER GIORDANO Emesso Da: ARUBAPEC	
	Ë	