

# LOTTO D2

## 1. Inquadramento dell'immobile

### **ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>**

#### **Localizzazione<sup>2</sup>**

Provincia : Brescia                       Comune : Torbole Casaglia

Frazione :                                       Località :

Via/Piazza : via Sandro Pertini

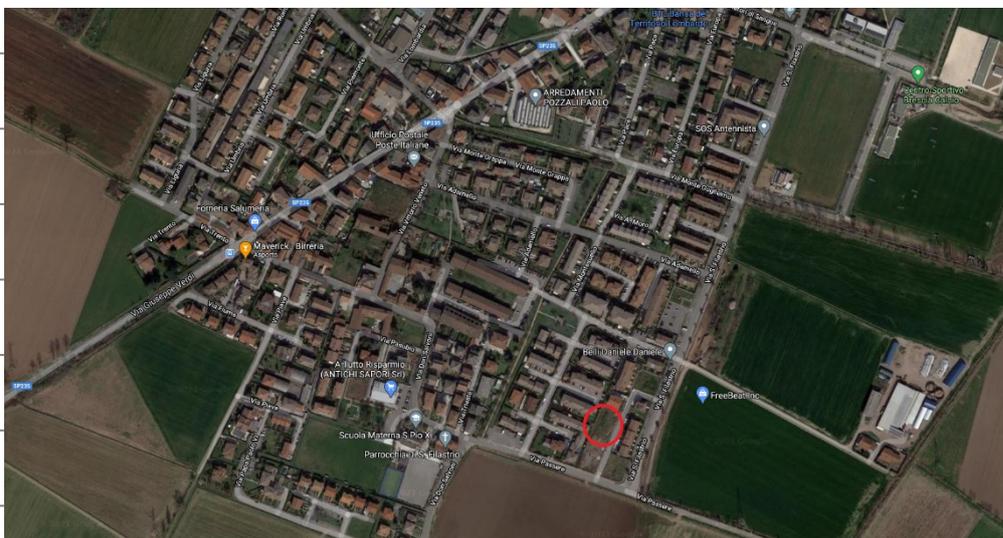
Civico n. : SNC

#### **Zona**

Urbana                       Centrale                       Semicentrale                       Periferica

Extra urbana                       Agricola                       Industriale                       Residenziale

#### **Mappa geografica (Google Maps)**



#### **Destinazione urbanistica dell'immobile<sup>3</sup>**

Residenziale                       Direzionale<sup>4</sup>                       Commerciale

Turistico – ricettivo                       Industriale                       Artigianale

Terziario<sup>5</sup>                       Sportiva                       Agricolo

**Tipologia immobiliare<sup>6</sup>** Terreno Fabbricato (Indicare lo stato di conservazione): nuovo<sup>7</sup>       ristrutturato<sup>8</sup>       seminuovo<sup>9</sup> usato<sup>10</sup>       rudere<sup>11</sup>Indicare se l'immobile è       indipendente       in condominio**Tipologia edilizia unità immobiliari<sup>12</sup>** appartamento       appartamento (attico)       appartamento (loft)<sup>13</sup> villa       villino       villetta a schiera autorimessa (garage/box)       posto auto coperto (fabbricato) posto auto coperto (tettoia)       posto auto scoperto cantina (locale di sgombero)       altro (terreno)**Caratteristiche generali dell'immobile**

Trattasi di terreno a forma pianeggiante attualmente incolto con all'interno del materiale edile da conferire in apposito centro raccolta rifiuti.

La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione della potenzialità edificatoria della lottizzazione iniziale nei singoli lotti che la compongono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 885,00 mq. La valutazione della presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.

**Dimensione<sup>14</sup>**       Piccola       Media       Grande

**Caratteri domanda e offerta<sup>15</sup>** Lato acquirente Privato       Società       Cooperativa       Ente Lato venditore Privato       Società       Cooperativa       Ente**Forma di mercato<sup>16</sup>** Concorrenza monopolistica<sup>17</sup>       Concorrenza monopolistica ristretta<sup>18</sup> Oligopolio<sup>19</sup>       Monopolio<sup>20</sup>       Monopolio bilaterale<sup>21</sup>**Filtering<sup>22</sup>** Assente       Up       Down**Fase del mercato immobiliare<sup>23</sup>** Recupero<sup>24</sup>       Espansione<sup>25</sup>       Contrazione<sup>26</sup>       Recessione<sup>27</sup>**2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione****DATO IMMOBILIARE<sup>28</sup>**

Si veda quanto relazionato nell'analisi estimativa allegata.

**Descrizione sintetica dell'immobile <sup>29</sup>**

Trattasi di terreno a forma pianeggiante attualmente incolto con all'interno del materiale edile da conferire in apposito centro raccolta rifiuti.

La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione della potenzialità edificatoria della lottizzazione iniziale nei singoli lotti che la compongono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 885,00 mq. La valutazione della

presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria  
rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.

### **Identificazione catastale<sup>30</sup>**

Comune Censuario Torbole Casaglia

Tipologia Catasto       Terreni       Fabbricati

Foglio 18      Sezione NCT      Particella 329      Subalterno /

### **Confini**

Nord mapp. 338      Sud mapp. 340

Est mapp. 322      Ovest mapp. 141 e 151

Per una migliore identificazione si vedano gli allegati catastali.

### **Consistenza**

Rilievo       Interno ed esterno (solo per controllo)       Solo esterno

Diretto in loco con collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

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

### **Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda<sup>31</sup>

SIL - Superficie Interna Lorda<sup>32</sup>

SIN - Superficie Interna Netta<sup>33</sup>

### **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie principale      are 11 ca 80

**Superficie commerciale<sup>34</sup>**

are 11 ca 80

**Caratteristiche qualitative**

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

Livello di piano<sup>35</sup> Piano terra

**Inquinamento**

Atmosferico  Assente  Presente

Acustico  Assente  Presente

Elettromagnetico  Assente  Presente

Ambientale  Assente  Presente

**3. Audit documentale e Due Diligence<sup>36</sup>**

***3.2 Rispondenza catastale<sup>37</sup>***

Immobile identificato in mappa al

Foglio 18 Sezione NCT particella 329 sub. /

Documentazione visionata

Direttamente presso Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio

Da siti web : **SISTER**

Elenco documentazione visionata

Visura storica Catasto Terreni  Visura storica Catasto Fabbricati

Scheda catastale  Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili  Estratto mappa

Tipo Mappale  Tipo Frazionamento

Altro \_\_\_\_\_

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 23 / 10 / 2020

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Ing. Alberto Gandossi**, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 6078, con studio in Via Piave n°3 Berlingo (BS), Tel. 0309973119, posta elettronica [alberto@studiogandossi.it](mailto:alberto@studiogandossi.it) – posta certificata [alberto.gandossi@ing-pec.eu](mailto:alberto.gandossi@ing-pec.eu), in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

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

### ***3.3 Verifica della titolarità***<sup>38</sup>

#### **Inquadramento della titolarità**

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 23/01/2001

- Repertorio : 24200

- Raccolta : 8598

- Estremi Registrazione : a Brescia il 02/02/2001 N. 521 serie 1V

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 26/01/2001 N. 3501/2431

#### **Titolo di provenienza**

- Tipo di atto : Compravendita

- Notaio : Aldo Garioni

- Data atto : 23/01/2001

- Repertorio : 24200

- Raccolta : 8598

- Estremi Registrazione : a Brescia il 02/02/2001 N. 521 serie 1V

- Estremi Trascrizione : a Brescia il 26/01/2001 N. 3501/2431

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

Usufrutto     No

Nuda proprietà     No

**Condizioni limitanti**

Servitù         Non sono presenti servitù     Sono presenti servitù

da titolo :

apparenti:

Vincoli         No     Si se Si quali Atto di edificazione a distanza inferiore a m

5 come meglio specificato nel punto 4 della presente e nell'allegato.

Oneri         No     Si se Si quali

Pesi         No     Si se Si quali

Gravami         No     Si se Si quali

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

   Libero

   Occupato

All'interno dell'area è presente del materiale edile da conferire in apposito centro raccolta rifiuti per una spesa stimata a corpo di €. 2.000,00

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

#### **4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**<sup>39</sup>

La presente area fa parte di un piano di lottizzazione originario in cui, a seguito dell'atto unilaterale d'obbligo edilizio n.69037 di Rep. e n.35673 di Racc. presente negli allegati (che integra e sostituisce il precedente n.61900 di Rep. e n.30644 di Racc.), l'esecutato si impegnava a realizzare determinate opere descritte nel citato atto. L'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia, durante l'accesso agli atti eseguito, conferma la conclusione delle citate opere con il relativo collaudo finale. Rimane in sospeso la cessione come suolo pubblico della via di lottizzazione attualmente nominata via Sandro Pertini e alla data della presente intestata in quota di millesimi ai proprietari dei singoli lotti già edificati della lottizzazione iniziale (area non oggetto della presente procedura). Tale cessione è da realizzarsi con apposito atto notarile a spese dell'esecutato come previsto dall'atto unilaterale d'obbligo edilizio n.69037 di Rep. e n.35673 di Racc.

La potenzialità edificatoria dell'area oggetto della presente deriva dalla suddivisione della potenzialità edificatoria della lottizzazione iniziale nei singoli lotti che la compongono. Attualmente tale suddivisione non è stata aggiornata e l'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia ha fornito allo scrivente un indice edificatorio pari a 0,75 mq/mq che equivalgono al presente lotto a SLP = 885,00 mq. La valutazione della presente area viene quindi effettuata basandosi sulla citata potenzialità edificatoria rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Torbole Casaglia.

TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 31119 Registro Generale 49764

Pubblico ufficiale MILESI ANDREA Repertorio 183/132 del 07/11/2019

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

(Autorizzazione bilaterale all'edificazione fino a distanza di metri 3 dal confine tra i mappali 329 e 335)

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

TRASCRIZIONE del 26/01/2001 - Registro Particolare 2431 Registro Generale 3501

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 24200 del 23/01/2001

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE del 13/05/2003 - Registro Particolare 14337 Registro Generale 22975

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 32174 del 05/05/2003

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

ISCRIZIONE del 15/07/2003 - Registro Particolare 8246 Registro Generale 33933

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 33017/12835 del 10/07/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2246 del 11/03/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Annotazione n. 9072 del 26/10/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

3. Annotazione n. 11053 del 26/11/2004 (EROGAZIONE PARZIALE)

4. Annotazione n. 3182 del 07/04/2005 (EROGAZIONE A SALDO)

5. Annotazione n. 3716 del 22/04/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

6. Annotazione n. 4527 del 24/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

7. Annotazione n. 4731 del 31/05/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)

- |  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|  | 8. Annotazione n. 5336 del 22/06/2005 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)   |  |
|  | 9. Annotazione n. 6446 del 25/07/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)      |  |
|  | 10. Annotazione n. 9480 del 13/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 11. Annotazione n. 9775 del 20/10/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 12. Annotazione n. 10201 del 03/11/2005 (RESTRIZIONE DI BENI)    |  |
|  | 13. Annotazione n. 4230 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 14. Annotazione n. 4231 del 13/04/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)      |  |
|  | 15. Annotazione n. 4232 del 13/04/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)  |  |
|  | 16. Annotazione n. 4233 del 13/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 17. Annotazione n. 4640 del 28/04/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 18. Annotazione n. 5032 del 09/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 19. Annotazione n. 5626 del 25/05/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 20. Annotazione n. 6116 del 08/06/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 21. Annotazione n. 6727 del 06/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 22. Annotazione n. 7238 del 20/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 23. Annotazione n. 8366 del 07/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 24. Annotazione n. 9544 del 28/09/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)     |  |
|  | 25. Annotazione n. 10002 del 06/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)    |  |
|  | 26. Annotazione n. 10852 del 19/10/2006 (RIDUZIONE DI SOMMA)     |  |
|  | 27. Annotazione n. 10853 del 19/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)    |  |
|  | 28. Annotazione n. 10854 del 19/10/2006 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA) |  |
|  | 29. Annotazione n. 10972 del 21/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)    |  |
|  | 30. Annotazione n. 386 del 17/01/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)      |  |
|  |  |  |

ANNOTAZIONE del 19/10/2006 - Registro Particolare 10853 Registro Generale 55855

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 46492 del 02/10/2006

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 8246 del 2003

TRASCRIZIONE del 31/10/2012 - Registro Particolare 25387 Registro Generale 37814

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 61900/30644 del 24/10/2012

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 18585 del 29/07/2016

ISCRIZIONE del 28/12/2012 - Registro Particolare 7671 Registro Generale 44869

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 62270/30917 del 21/12/2012

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2694 del 10/06/2013 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 212 del 14/01/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
3. Annotazione n. 341 del 15/01/2019 (RESTRIZIONE DI BENI)

TRASCRIZIONE del 29/07/2016 - Registro Particolare 18585 Registro Generale 30485

Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 69037/35673 del 27/07/2016

ATTO TRA VIVI - ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 25387 del 2012



## Note di riferimento

<sup>1</sup> *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;

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

<sup>3</sup> *Destinazione: indica l'uso al quale è adibita l'unità immobiliare.*

<sup>4</sup> *Direzionale: ufficio, centro congressi, centro direzionale, studi professionali.*

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

<sup>6</sup> *Tipologia immobiliare: riguarda le classificazioni degli immobili.*

<sup>7</sup> *Nuovo: immobile di nuova o recente realizzazione, mai utilizzato.*

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

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

<sup>10</sup> *Usato: tutti gli immobili realizzati da oltre 10 anni e normalmente utilizzati.*

<sup>11</sup> *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 edili necessari a ripristinarne l'uso e la funzionalità.*

<sup>12</sup> *Tipologia edilizia delle unità immobiliari: si riferisce ai caratteri morfologici e funzionali dell'unità immobiliari.*

<sup>13</sup> *Loft: può essere anche un attico.*

<sup>14</sup> *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.*

<sup>15</sup> *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.*

<sup>16</sup> *Forma di mercato: mira essenzialmente a stabilire il grado di competizione, ossia il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta.*

<sup>17</sup> *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.*

<sup>18</sup> *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.*

<sup>19</sup> *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.

<sup>20</sup> **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.

<sup>21</sup> **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.

<sup>22</sup> **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.

<sup>23</sup> **Fase del mercato immobiliare:** è riferita all'andamento ciclico del mercato.

<sup>24</sup> **Recupero:** i prezzi sono stabili, ma il numero delle transazioni cominciano a crescere.

<sup>25</sup> **Espansione:** i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta.

<sup>26</sup> **Contrazione:** i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire.

<sup>27</sup> **Recessione:** i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono.

<sup>28</sup> **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.

<sup>29</sup> **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.

<sup>30</sup> **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.

<sup>31</sup> **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.

<sup>32</sup> **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

<sup>33</sup> **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.

<sup>34</sup> **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S1 e le superfici secondarie S<sub>i</sub>, in ragione dei rapporti mercantili (n). La superficie commerciale viene così calcolata:  $S1 + \sum n \cdot S_i$ .

<sup>35</sup> **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).

<sup>36</sup> **Audit documentale:** processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto

**Due diligence:** processo metodologico finalizzato all'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento

<sup>37</sup> **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.

<sup>38</sup> **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.

<sup>39</sup> **A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:**

- contratti incidenti sulla attitudine edificatoria del bene;
- atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- vincoli paesaggistici, ambientali e monumentali;
- domande giudiziali che possono essere di pregiudizio degli acquirenti da distinguersi in:
  - dirette ad incidere sull'atto di provenienza (nullità, annullamento, dichiarazione di simulazione ecc.),
  - che esprimono qualche pretesa all' immobile (rispetto delle distanze, costituzione di servitù ecc.),
- atti introduttivi di cause aventi per oggetto il bene pignorato precisando, ove possibile, se la causa sia ancora in corso ed in che stato;
- oneri condominiali relativi a spese condominiali non pagate per prestazioni maturate dopo l'acquisto;
- fondi patrimoniali, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione casa coniugale;

---

*- altre limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, uso, abitazione, assegnazione al coniuge, ecc.) rilevabili dagli atti di provenienza.*