

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 183/2024

Riunita alla procedura n. /

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Rappresentato dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 1 di 55





Esecutato



Esperto incaricato

Geom. GAMBASSA SERGIO

Con Studio in CASTREZZATO (BS)

Vicolo Augusto n° 9

C.F. GMB SRG 77R16 C618O

Cell 3314887219 - 3334870782

Pec: sergio.gambassa@geopec.it

e-mail: sergio@studiotecnico-gambassa.it

Iscritto Albo Geometri di Brescia n° 5272

Iscritto Albo dei periti del Tribunale di Brescia n° 3867/2011



Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto:

01/07/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

11/07/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione:

03/10/2024

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

06/11/2024

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Pagina 2 di 55

Identificazione dei lotti

LOTTO N° 1 di 1

Descrizione sintetica

Il fabbricato residenziale di cui fa parte l'unità immobiliare di proprietà della [REDACTED] [REDACTED] oggetto di relazione, è situato in zona periferica del comune di Borgo San Giacomo, nella piccola frazione di Padernello, nella campagna lombarda sulla sponda sinistra del fiume Oglio e dista 5 km dal suo capoluogo comunale. In prossimità sono presenti locande, agriturismo con prodotti del posto, è presente una osteria storica e l'affascinante maestoso castello di Padernello, nonché il ponte San Vigilio dell'artista Giuliano Mauri.

Il fabbricato è situato in prossimità di un grande parcheggio e del punto di riferimento storico "Il fornello". E' delimitato a ovest dalla strada via Palazzina; confina a nord e ad est con verde privato di altre proprietà, a sud è in aderenza con edifici della medesima tipologia ed è accessibile da via Palazzina alle corti esclusive di proprietà tramite accessi pedonali e carrai, civici 6 e 8.

Il fabbricato è composto da tre unità abitative e le opere di costruzione sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967 e ristrutturazione totale nel 2005. La porzione di fabbricato oggetto di perizia ha subito modifiche in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- D.I.A. per ristrutturazione presentata in data 11/06/2003 con prot. n° 5391 al comune di Borgo San Giacomo, Pratica Edilizia n. 84, con integrazione del 02/07/2003.
- P.E. n° 150 del 07/11/2003 con prot. n° 10157 e integrazione del 26/11/0003 con prot. n° 10823 per tombinatura fosso esistente e formazione carraio.
- Denuncia C.A. del 11/12/2003 Prot. 11333
- Certificato di Collaudo delle strutture del 09/12/2004 Prot. 11178
- P.E. n° 76 del 29/09/2010 con prot. n° 8204 per sistemazione aree esterne e camminamenti.
- Agibilità richiesta il 27/02/2012 con prot. n° 1510 e rilasciata dal Comune di Borgo San Giacomo il 12/04/2012.
- P.E. n° 49 del 17/06/2014 con prot. n° 5030: Comunicazione esecuzione lavori di manutenzione ordinaria per opere di ripristino della sponda in corrispondenza di ponte su roggia.

Oltre tale data non sono state apportate modifiche, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto a concessione, approvazione, autorizzazione.

Il fabbricato è costituito: da due unità abitative poste ad ovest (una al piano terra e l'altra al piano primo e al piano secondo) con relative corti comuni e locale rimessa e da una unità abitativa ad est distribuita su tre piani fuori terra con relativa corte esclusiva e con portico lato est con pilastri e frontone in mattoni pieni in laterizio (unità oggetto di perizia).

Le due unità abitative poste ad ovest presentano un tetto in parte a padiglione e in parte a doppia falda con orditura e gronde in legno, copertura in coppi ed elementi per smaltimento acqua di lattoneria in lamiera preverniciata. L'unità abitativa ad est presenta un tetto a doppia falda in parte a livello piano primo e in parte a livello piano secondo con orditura e gronde in legno, copertura in coppi ed elementi per smaltimento acqua di lattoneria in lamiera preverniciata.

Si accede alle unità abitative ad ovest dalla corte comune antistante con ingresso carraio e pedonale da via Palazzina civico 6; mentre si accede all'unità abitativa ad est, oggetto di perizia, dalla corte esclusiva con ingresso carraio e pedonale indipendente da via Palazzina civico 8.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

Esternamente l'edificio ha le facciate intonacate e tinteggiate con il colore bianco per la porzione ad ovest e di colore avorio con fasce orizzontali rosso antico pompeiano al piano terra per la porzione ad est, colore utilizzato anche per le cornici delle finestre al piano primo e secondo.

I serramenti sono in legno con vetro doppio, con inferriate a piano terra e ante cieche al piano primo e secondo; le ringhiere sono in metallo verniciato color testa di moro e sono presenti sbalzi in calcestruzzo/marmo color bianco.

Sul confine con le altre proprietà ci sono siepi o muri o rete metallica di altezza circa pari a 2.00 m.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo.

La porzione di fabbricato adibita a civile abitazione è accessibile da via Palazzina civico 8, tramite accesso pedonale e carraio, alla corte esclusiva di proprietà;

E' stato eseguito sopralluogo ai locali in data lunedì 22 luglio 2024 con ausilio di custode giudiziario nominato dal Tribunale.

L'immobile oggetto di stima è un cielo-terra disposto su tre livelli: piano terra, piano primo e secondo, collegati da vano scala esclusivo. E' composto al piano terra da cucina-soggiorno, bagno, disimpegno/lavanderia, con portico in lato est caratterizzato da pilastri e frontone in mattoni pieni in laterizio; al piano primo è composto da due camere, disimpegno, locale adibito a studio e bagno; al piano secondo è presente la mansarda con tetto in legno a vista. Costituisce pertinenza a detta unità immobiliare un'area adibita a corte esclusiva della superficie di circa mq. 400.

Il piano terra e il piano primo hanno altezza utile pari a 2.70m;

Presenta un tetto a doppia falda in parte a livello piano primo e in parte a livello piano secondo con orditura e gronde in legno, copertura in coppi ed elementi per smaltimento acqua di lattoneria in lamiera preverniciata.

Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate di colore avorio e limitatamente al piano terra presentano una alternanza di fasce orizzontali avorio e rosso antico pompeiano, colore utilizzato anche per le cornici delle finestre al piano primo e secondo.

I serramenti sono in legno con vetro doppio, con inferriate a piano terra e ante cieche al piano primo e secondo; le ringhiere sono in metallo verniciato color testa di moro e sono presenti sbalzi in calcestruzzo/marmo color bianco.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia con sistema di riscaldamento, idrico-sanitario, di tipo autonomo; i terminali di distribuzione del riscaldamento sono pannelli radianti per il piano terra e il piano primo e ventilconvettori per il piano secondo a destinazione mansarda.

Sul confine con le altre proprietà ci sono siepi o muri o rete metallica di altezza circa pari a 2.00 m.

Nell'area esclusiva è presente un passaggio pedonale e carraio di larghezza pari a 4.00m con pavimentazione in autobloccanti e il resto della superficie è destinata a verde privato.

Su tale area, lato est, sono presenti alcune strutture in legno realizzate senza autorizzazione edilizia: due casette da giardino poste a confine di dimensioni 2.30m x 2.30m, una struttura in legno come copertura per una superficie posta tra soggiorno/cucina e la casetta esterna da giardino adiacente al portico, una tettoia per copertura posto auto di circa 37.20 mq. Inoltre sono presenti una piscina fuori terra morbida in PVC e un pozzo in prossimità della casetta in legno nell'angolo sud-est.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Ubicazione

Comune di Borgo San Giacomo (BS), Frazione di Padernello, Via Palazzina n° 8

Identificativi catastali

- 1) Sez. NCT, Foglio 11, mappale 49, subalterno 6, via Palazzina n° 8 Abitazione di tipo civile

Quota di proprietà

- 1) Sez. NCT, Foglio 11, mappale 49, subalterno 6, via Palazzina n° 8
1/1 proprietà

Più probabile valore in libero mercato

€ 232.000,00 (diconsi duecentotrentaduemila euro/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

€ 209.000,00 (diconsi duecentonovemila euro/00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

L’immobile è posizionato in zona residenziale in posizione periferica nel Comune, dotato di idonee aree destinate a verde e parcheggi, la posizione incide positivamente sul valore da attribuire all’immobile vista la presenza nelle immediate vicinanze di locande, agriturismi con prodotti del posto, l'affascinante e maestoso castello di Padernello e altri punti di riferimento storici.

La porzione di edificio ma anche il resto del fabbricato, edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, sono stati oggetto di ristrutturazione totale recente (nel 2003-2005) con adeguamento degli impianti.

La commerciabilità del bene è buona, si tratta di unità abitativa in fabbricato ristrutturato di piccola grandezza (tre unità abitative), indipendente, dotato di spazi esclusivi di competenza e completamento di proprietà con accesso carraio e pedonale indipendente dalle altre due unità. Non risultano presenti gestioni e spese per parti comuni. Sono ben tenuto e mantenute sia le superfici interne sia quelle esterne della corte esclusiva.

Audit documentale e Due Diligence

- | | |
|-----------------------|---|
| Conformità edilizia | ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 29 |
| Conformità catastale | ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 38 |
| Conformità titolarità | ☒ Si ☐ No |

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

- | | |
|--|--|
| Immobile occupato dal proprietario | ☐ No ☒ Si |
| Spese condominiali arretrate | ☒ No ☐ Si |
| Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami | ☒ No ☐ Si |
| Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici | ☒ No ☐ Si |

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili oggetto di relazione risultano soggetti ad iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli per le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [REDACTED] del 6 luglio 2012 repertorio n. 82042/26288 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bre [REDACTED]

[REDACTED] per capitale di € 120.000,00 oltre ad [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura.

- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Brescia del 7 gennaio 2020 repertorio n. 49/2020 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare d [REDACTED]

[REDACTED], per capit [REDACTED]

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura ed altri immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 11 riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 108, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 109 graffato con Foglio 16 Particella 110 con Foglio 16 Particella 111 con Foglio 16 Particella 112, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 2.

- Ipoteca Giudiziaria sentenza di condanna atto Tribunale di Brescia del 3 luglio 2023 repertorio n. 1656/2023 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bresci [REDACTED]

[REDACTED], per capitale

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Partice

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 1081 riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 109 graffato con Foglio 16 Particella 112 Foglio 16 Particella 110 Foglio 16 Particella 111, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 2.

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brescia del 3 maggio 2024 repertorio n. 4020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bre umero partic

per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura..

Precisazioni:

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 deriva dall'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2 in base alla nota di variazione del 16.02.2012 pratica n. bs0038927 in atti dal 16.02.2012 ampliamento-ristrutturazione (n.4991.1/2012).

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 11 Particella 49 (che comprende la Particella 163 ex Particella 52 ed il terreno al Foglio 12 Particella 22) in base alla nota di costituzione del 19.06.2003 pratica n. 180593 in atti dal 19.06.2003 costituzione (n. 3319.1/2003).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	9
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	15
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	21
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	21
3.2	Rispondenza catastale.....	37
3.3	Verifica della titolarità.....	41
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	44
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	44
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	45
7.	Analisi estimativa	46
8.	Riepilogo dei valori di stima	48
9.	Dichiarazione di rispondenza	49
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	50
11.	Bibliografia.....	51
12.	Note di riferimento.....	52

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico gambassa.it

Pagina 8 di 55

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia: BRESCIA
Comune: BORGO SAN GIACOMO
Frazione: PADERNELLO
Località: _____
Quartiere: _____
Via: VIA PALAZZINA
Civico n.: 8

Zona

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google maps

Estratto ortofoto



Fabbricato sito in Comune di Borgo San Giacomo, in zona del castello di Padernello (storico)

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 9 di 55



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicogambassa.it

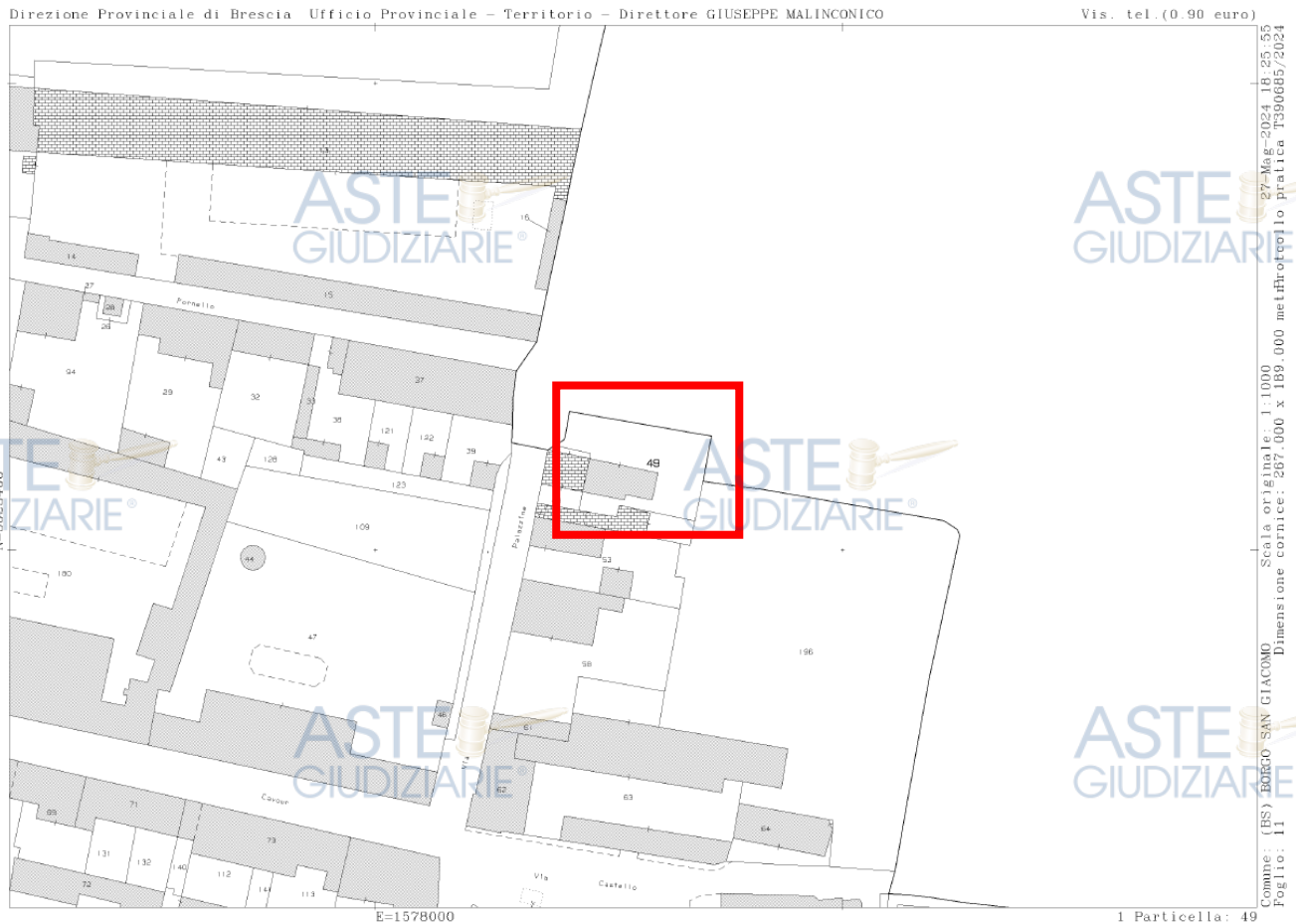
Pagina 10 di 55

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



Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto

Estratto mappa catastale



Destinazione urbanistica dell'immobile³

- ☒ Residenziale
- ☐ Direzionale⁴
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario⁵
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

Tipologia immobiliare⁶

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☒ ristrutturato⁸
- ☐ seminuovo⁹

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Pagina 11 di 55



- ☒ usato¹⁰
☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
☐ in condominio (due unità abitative)

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²



- ☐ fabbricato storico
☐ fabbricato singolo
☒ fabbricato in linea
☐ fabbricato rurale
☐ fabbricato a schiera
☐ fabbricato bifamiliare
☐ fabbricato tipico
☐ fabbricato a corte



Tipologia edilizia unità immobiliari¹³



- ☐ appartamento
☐ appartamento (attico)
☐ appartamento (loft¹⁴)
☐ villa
☐ villino
☐ villetta a schiera
☐ autorimessa (garage/box)
☐ posto auto coperto (fabbricato)
☐ posto auto coperto (tettoia)
☐ posto auto scoperto
☐ cantina (locale di sgombero)
☒ altro; immobile cielo - terra



Caratteristiche generali dell'immobile

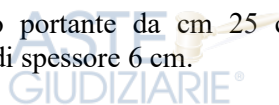
Descrizione sintetica

Struttura in elevazione : pilastri in c.a. e muratura portante

Solai : I solai intermedi sono in legno-calcestruzzo con cartella in c.a. collaborante. Le scale sono in legno con ringhiere in ferro.

Copertura : solaio di copertura in legno con strato isolante in polistirene espanso sinterizzato a celle chiuse di spessore 5 cm. La copertura è a doppia falda.

Murature perimetrali : pareti in laterizio portante da cm 25 con lastre di isolante in polistirene espanso di spessore 6 cm.



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it



Coibentazioni/Isolamenti

: presenti 5 cm di polistirene espanso sinterizzato per il solaio di copertura e 6 cm di polistirene espanso per il cappotto esterno delle pareti perimetrali.

Divisori tra unità

: muratura

Infissi esterni:

- al piano terra serramenti in legno con doppio vetro e con inferiate
- al piano primo e secondo serramenti in legno con doppio vetro e con ante cieche
- Porte di accesso alle unità in legno.

Infissi interni

: porte interne in legno tamburato

Pavimenti e rivestimenti

: pavimenti interni all'appartamento in ceramica

Impianto riscaldamento

: autonomo

Impianto sanitario

: autonomo

Impianto gas

: autonomo

Impianto elettrico

: tradizionale

Impianto climatizzazione

: presente

Altri impianti

: pozzo

Allaccio fognatura

: esistente

Fonti rinnovabili

: non presenti

Finiture esterne

: intonaco al civile e tinteggiatura a tempera

N. totale piani

: 3 fuori terra

Altro

: /

Dimensione¹⁵

- ☐ Piccola
☒ Media
☐ Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- ☒ Lato acquirente
☒ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it



- ☒ Lato venditore
 - ☒ Privato
 - ☐ Società
 - ☐ Cooperativa
 - ☐ Ente



Forma di mercato¹⁷

- ☒ Concorrenza monopolistica¹⁸
- ☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹
- ☐ Oligopolio²⁰
- ☐ Monopolio²¹
- ☐ Monopolio bilaterale²²



Filtering²³

- ☐ Assente
- ☐ Up
- ☒ Down



Fase del mercato immobiliare²⁴

- ☒ Recupero²⁵
- ☐ Espansione²⁶
- ☐ Contrazione²⁷
- ☐ Recessione²⁸



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

Pagina 14 di 55



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE²⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰

L'immobile oggetto di stima è una unità abitativa di n° 7,5 vani catastali. E' composta al piano terra da cucina-soggiorno, bagno, disimpegno/lavanderia, con portico in lato est caratterizzato da pilastri e frontone in mattoni pieni in laterizio; al piano primo è composta da due camere, disimpegno, locale adibito a studio e bagno; al piano secondo è presente la mansarda con tetto in legno a vista.

Costituisce pertinenza a detta unità immobiliare un'area adibita a corte esclusiva della superficie di circa 400 mq.

Il piano terra e il piano primo hanno altezza utile pari a 2.70 m.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

BORGIO SAN GIACOMO, Frazione Padernello

Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

Identificativo

Abitazione di tipo civile:

☒ Sezione NCT

☒ Foglio 11

☒ Particella 49

☒ Subalterno 6

Confini dell'unità abitativa

Indicare i confini catastali

☒ Nord – ambito di trasformazione residenziale, attuale uso parcheggio, ragione di terzi

☒ Sud – Prospetta su corte ragione di terzi

☒ Est – Verde privato, ragione di terzi

☒ Ovest – Fabbricato in aderenza, ragione di terzi

Consistenza

Rilievo:

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore:

Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo:

22/07/2024 – primo sopralluogo programmato

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Criterio di misurazione

- ☒ SEL³² - Superficie Esterna Lorda
- ☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda
- ☐ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

Pagina 16 di 55

Calcolo superfici di proprietàSuperficie principale circa m² 165,00

Superfici secondarie

Indice mercantile³⁵

☐ Balcone a sud	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Balcone	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Terrazza	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Veranda	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Soffitta ³⁶	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Mansarda ³⁷	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Soppalco	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Loggiato	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Taverna ³⁸	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Cantina ³⁹	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Sgombero ⁴⁰	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☒ Portico	m ²	10,74	40,00 %	= m2	4,30
☐ Autorimessa (box)	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Autorimessa (box)	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Posto auto scoperto	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Legnaia esclusiva	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☒ Area esclusiva	m ²	394,00	10,00 %	= m2	39,40
☐ Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☒ Altro: scale interne	m ²	9,30	20,00 %	= m2	1,86

Superficie commerciale⁴²m² 210,55 per l'unità abitativa**Geom. Sergio Gambassa**

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di stima è una unità abitativa di n° 7,5 vani catastali e risulta dotato di impianti elettrico ed idraulico autonomi; i serramenti sono in legno con vetro doppio, con inferiate a piano terra e ante cieche al piano primo e secondo.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³:

PIANO TERRA - PIANO PRIMO – PIANO SECONDO

Ascensore⁴⁴

- ☐ Presente
☒ Assente
☐ Vetustà dell'ascensore (anni)

N. servizi⁴⁵:

2 Vetustà (anni): 20

- ☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☐ Doccia
☒ Doccia
☒ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☐ Vetustà del bagno: Vetustà (anni): 20

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 20
☐ Assente

Se presente indicare:

Tipologia

- ☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione

- ☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile
☐ elettrico
☐ pompa di calore
☐ biocombustibili
☐ teleriscaldamento
☐ elementi radianti

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it



- ☐ radiatori in alluminio
- ☐ pavimento/soffitto
- ☒ pavimento al piano terra e al piano primo
- ☐ aria
- ☒ altro: termoconvettori al piano secondo



Condizionamento

- ☒ Presente:
- ☐ Assente

Vetustà (anni): 12



Se presente indicare:

- ☒ Totale
- ☐ Parziale:

Vetustà (anni): ____

Solare termico (produzione acqua calda)

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____



Elettrico

- ☒ Presente:
- ☐ Assente

Vetustà (anni): 20

Idraulico

- ☒ Presente:
- ☐ Assente

Vetustà (anni): 20



Antifurto

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): 12



Pannelli solari (fotovoltaico)

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____

Impianto geotermico

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____

Domotica

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____



Manutenzione fabbricato⁴⁶

- ☐ Minimo⁴⁷
- ☒ Medio⁴⁸
- ☐ Massimo⁴⁹



Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- ☐ Minimo⁵¹
- ☐ Medio⁵²
- ☒ Massimo⁵³

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 19 di 55



Classe energetica

- ☒ Classe desunta dall'APE del 2012
- ☐ A+
- ☐ A
- ☐ B
- ☐ C
- ☐ D
- ☐ E
- ☒ F
- ☐ G
- ☐ Non desumibile (presumibilmente)
- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale.

Inquinamento

- ☒ Atmosferico
- ☒ Assente
- ☐ Presente
- ☒ Acustico
- ☒ Assente
- ☐ Presente
- ☒ Elettromagnetico
- ☒ Assente
- ☐ Presente
- ☒ Ambientale
- ☒ Assente
- ☐ Presente

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- ☐ Minimo⁵⁵
- ☒ Medio⁵⁶
- ☐ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

- ☐ Minimo⁵⁹
- ☐ Medio⁶⁰
- ☒ Massimo⁶¹

Panoramicità dell'immobile⁶²

- ☐ Minimo⁶³
- ☒ Medio⁶⁴
- ☐ Massimo⁶⁵

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- ☐ Minimo⁶⁷
- ☐ Medio⁶⁸
- ☒ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

- ☐ Minimo⁷¹
- ☒ Medio⁷²
- ☐ Massimo⁷³

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

3. Audit Documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967: ristrutturazione totale nel 2003
- ☐ 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

- ☐ Licenza o Concessione Edilizia
- ☐ Permesso di Costruire
- ☒ Denuncia Inizio Attività (DIA)
- ☐ Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA)
- ☐ Altro
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☒ Certificato Abitabilità
- ☒ Presente: - Agibilità Prot. n° 1510
rilasciata dal comune il 12/04/2012
- ☐ Assente
- Motivo assenza:

Note:

Indicare la documentazione visionata:

- D.I.A. per ristrutturazione totale presentata in data 11/06/2003 con prot. n° 5391 al comune di Borgo San Giacomo, Pratica Edilizia n. 84, con integrazione del 02/07/2003.
- P.E. n° 150 del 07/11/2003 con prot. n° 10157 e integrazione del 26/11/0003 con prot. n° 10823 per tombinatura fosso esistente e formazione carraio.
- Denuncia C.A. del 11/12/2003 Prot. 11333
- Certificato di Collaudo delle strutture del 09/12/2004 Prot. 11178
- P.E. n° 76 del 29/09/2010 con prot. n° 8204 per sistemazione aree esterne e camminamenti.
- Agibilità richiesta il 27/02/2012 con prot. n° 1510 e rilasciata dal Comune di Borgo San Giacomo il 12/04/2012.
- P.E. n° 49 del 17/06/2014 con prot. n° 5030: Comunicazione esecuzione lavori di manutenzione ordinaria per opere di ripristino della sponda in corrispondenza di ponte su roggia.

Fonte documentazione visionata: Archivio Notarile di Brescia, Notaio [REDACTED] e Comune di Borgo San Giacomo

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 15/07/2024 - 19/07/2024 – 04/09/2024

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

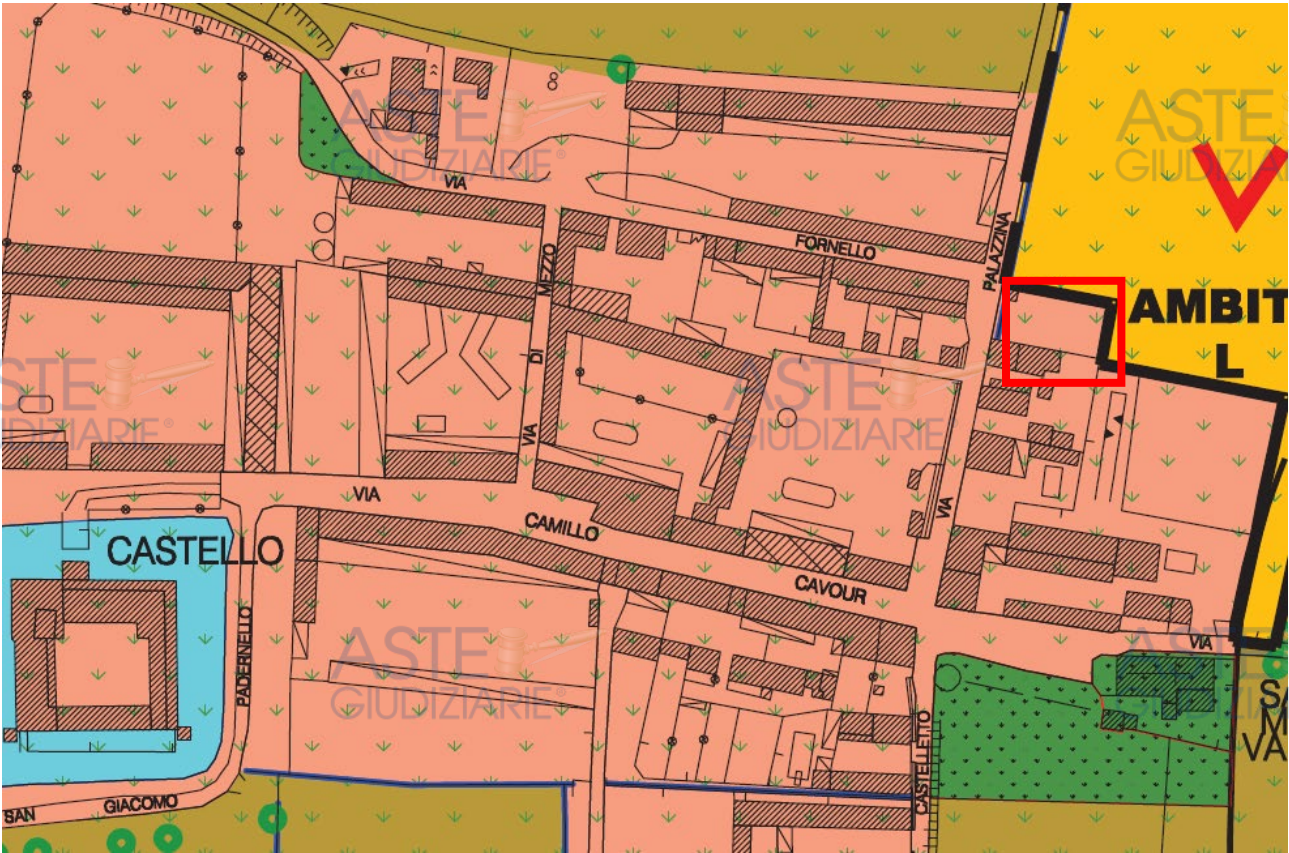
sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT

☒ Vigente
Zona A – Nuclei di antica formazione

☐ Adottato



AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO:

PdR - NTA



Zona A - Nuclei di antica formazione



NORME SPECIFICHE
(Art. 23, punto 2 N.T.A. PdR)

Art. 23-24 - ALL I



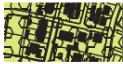
Zona B1 - Quartieri residenziali di completamento
sviluppati per aggiunta ai nuclei di antica formazione

Art. 25-25.1



Zona B2 - Quartieri residenziali sviluppati per addizione

Art. 25-25.2



Zona B3 - Residenziale rada in lotti di grandi dimensioni

Art. 25-25.3



Zona C1 - Residenziale di espansione di iniziativa privata attuata o in corso di
attuazione

Art. 26-26.1



Zona C2 - Residenziale di espansione di iniziativa pubblica
attuata o in corso di attuazione - peep

Art. 26-26.2



Zona D1 - Zona produttiva consolidata

Art. 27-27.1



Zona D2 - Zona produttiva di espansione di iniziativa pubblica in fase di attuazione

Art. 27-27.2

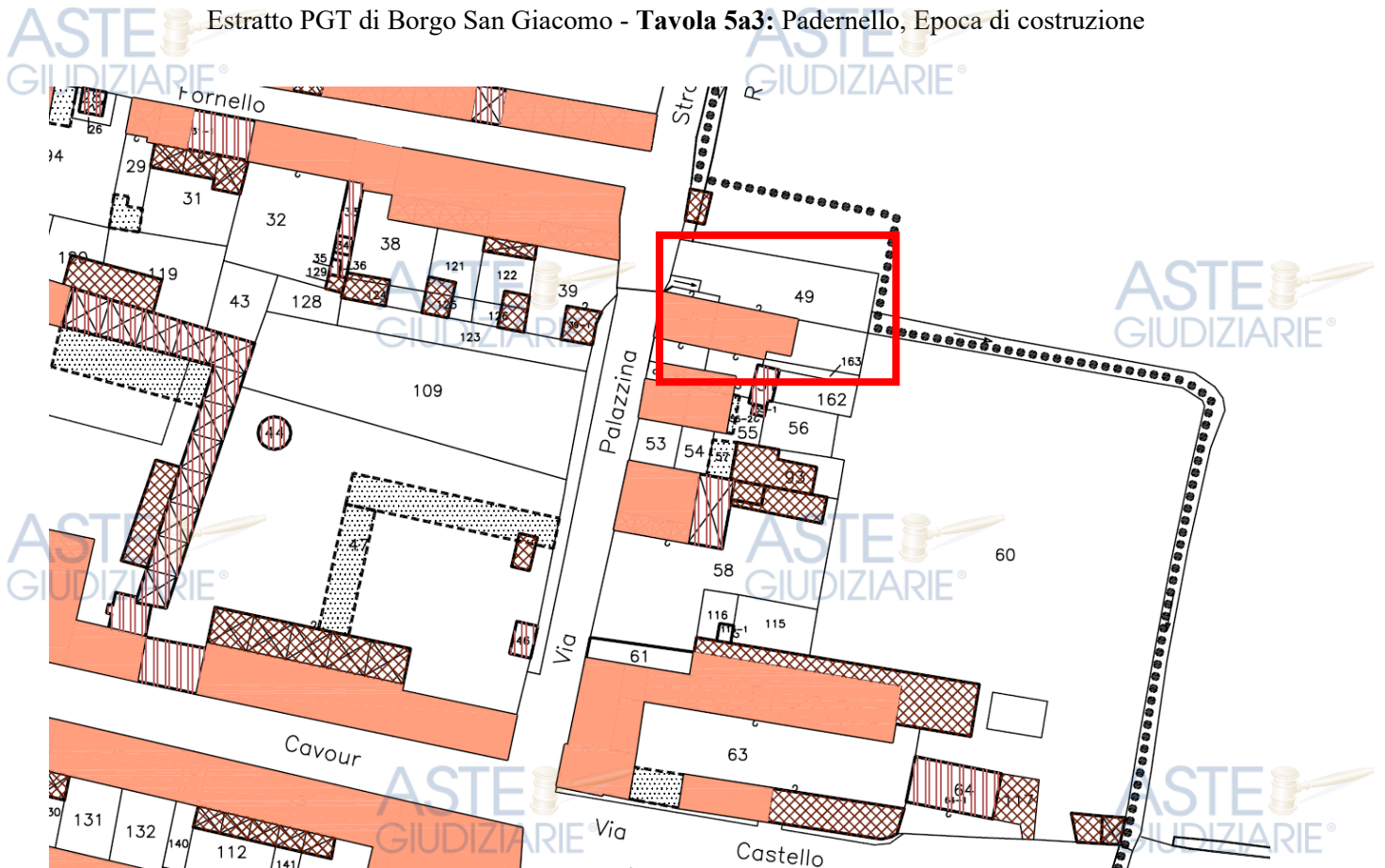
Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

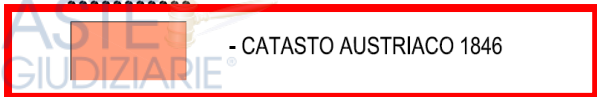
Estratto PGT di Borgo San Giacomo - **Tavola 5a3: Padernello, Epoca di costruzione**



LEGENDA:



- PERIMETRO ZONA A



- CATASTO AUSTRIACO 1846



- CATASTO ITALIANO 1895



- NUOVO CATASTO TERRENI REVISIONATO 1958



- DOPO 1958



- DEMOLIZIONI

Geom. Sergio Gambassa

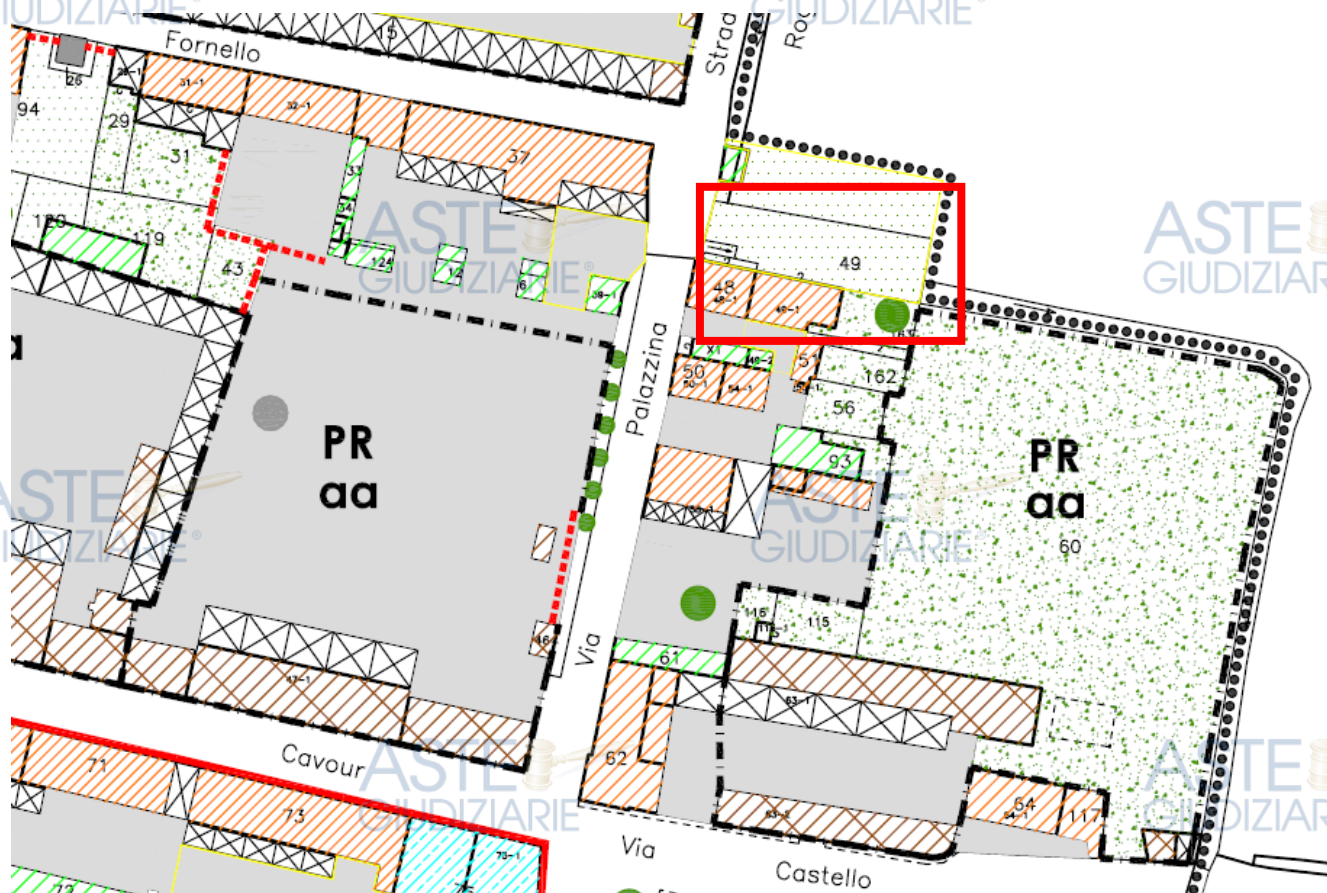
Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 23 di 55

Estratto PGT di Borgo San Giacomo - **Tavola 5b3:** Padernello, Analisi funzionale e uso del suolo



LEGENDA:

- | | | | |
|--|--|--|--|
| | - PERIMETRO ZONA A | | - MURI DI RECINZIONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE |
| | - 1- EDIFICI PER IL CULTO | | - FACCIATE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE |
| | - 1- EDIFICI PER SERVIZI PUBBLICI | | - PARCHEGGI PUBBLICI |
| | - 2- RESIDENZA | | - AREE DI PERTINENZA DEI SERVIZI PUBBLICI E PER IL CULTO |
| | - 3- ATTIVITA' PRIMARIA | | - VERDE PUBBLICO |
| | - 4- ATTIVITA' SECONDARIA | | - GIARDINI PRIVATI |
| | - 5- ATTIVITA' TERZIARIA COMMERCIALE | | - ORTI E VERDE PRIVATO DA TUTELARE |
| | - 6- ACCESSORI ALLA RESIDENZA | | - CORTILI PRIVATI |
| | - VOLUMI TECNICI (Cabine Enel, Silos, Pozzi) | | - CORSI D'ACQUA, PISCINE |
| | - VOLUMI VUOTI | | - POZZI, FONTANE PUBBLICHE |
| | - PIANI DI RECUPERO VIGENTI | | - ALBERI DI INTERESSE AMBIENTALE |

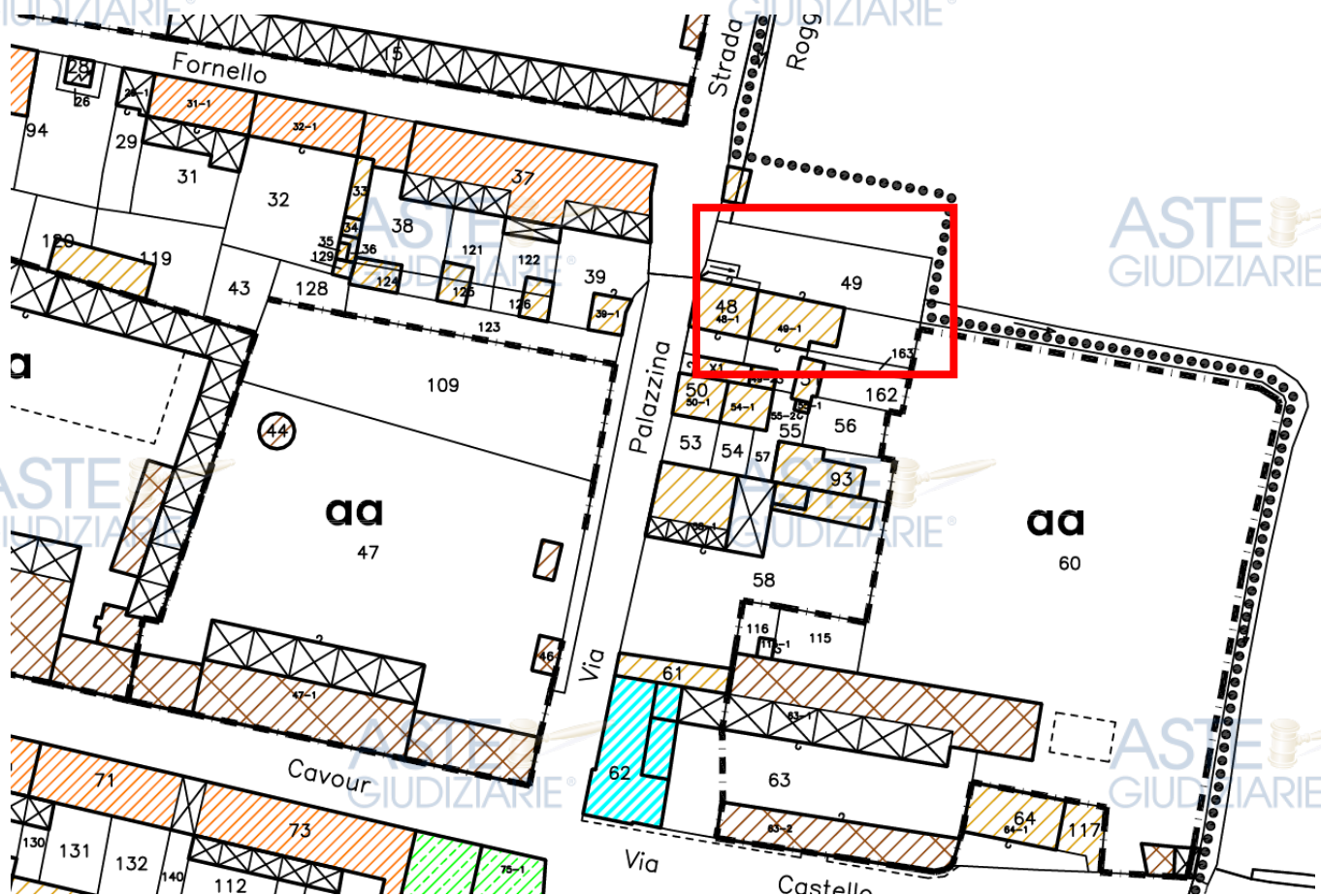
Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Estratto PGT di Borgo San Giacomo - **Tavola 5c3: Padernello, Analisi tipologica**



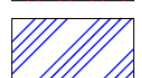
LEGENDA:



- PERIMETRO ZONA A



- A1 - EDIFICI ECCLESIASTICI



- A2 - PALAZZI E CASE PADRONALI



- B - CASE A CORTE



- C - EDIFICI A CORTINA



- D - EDIFICI D'ANGOLO



- E - EDIFICI DI COMPLETAMENTO



- F - CASCINE CON O SENZA CASA PADRONALE



- G - EDIFICI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Estratto PGT di Borgo San Giacomo - **Tavola 5d3: Padernello, Analisi storico ambientale**



LEGENDA:



- PERIMETRO ZONA A



- 1 - EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO



- 1a - EDIFICI EMERGENTI DAL TESSUTO URBANO CON CARATTERE AUTONOMO



- 2 - EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE SENZA PARTICOLARI EMERGENZE



- 3 - EDIFICI DI SOLO INTERESSE AMBIENTALE GIÀ SOTTOPOSTI A MODIFICAZIONI RECENTI



- 4 - EDIFICI SENZA PARTICOLARE INTERESSE AMBIENTALE O IN CONTRASTO CON ESSO

Geom. Sergio Gambassa

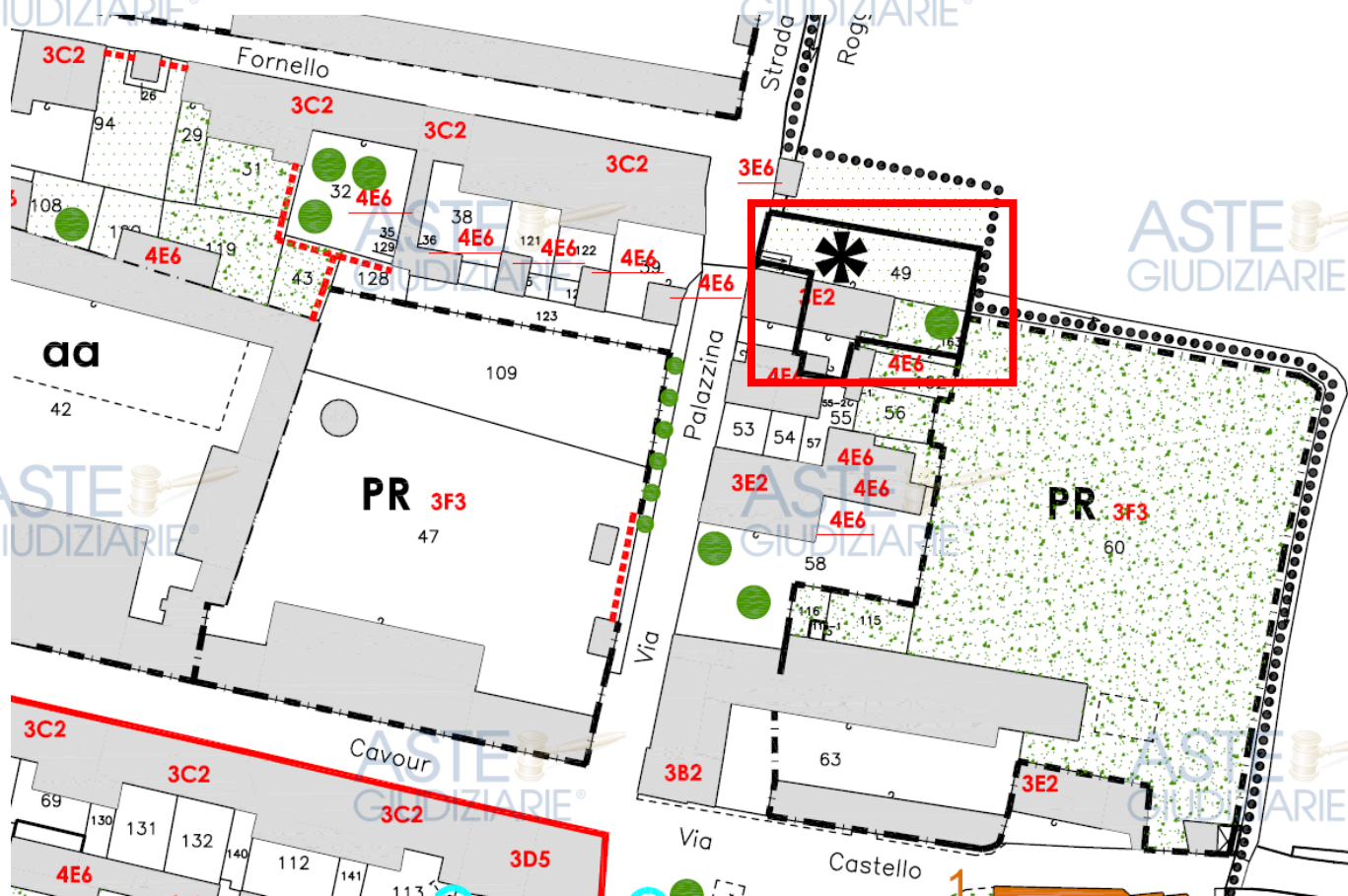
Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Pagina 26 di 55

Estratto PGT di Borgo San Giacomo - Tavola 5e3: Padernello, Gradi di operatività



LEGENDA:



- PERIMETRO ZONA A



- EDIFICI



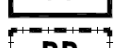
- EDIFICI CON VINCOLI STORICO-ARTISTICO (D.Lgs. 42/04 Art. 10)



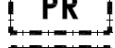
- EDIFICI CON VINCOLI PROPOSTI DAL P.G.T.



- VOLUMI VUOTI



- PIANI DI RECUPERO



- AZIENDE AGRICOLE



- PORTICI, PORTICATI, ANDRONI



- EDICOLE VOTIVE



- TARGHE DELL'ANTICA TOPONOMASTICA



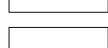
- ALTRO (DIPINTI, BARBACANE, ETC.)



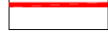
- NORME SPECIFICHE (Art. 22, punto 2 N.T.A. PdR)



- MURI DI RECINZIONE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE



- FACCIATE DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE



VERDE DA TUTELARE:



- AREE DI PERTINENZA DEI SERVIZI PUBBLICI E PER IL CULTO



- VERDE PUBBLICO



- GIARDINI PRIVATI



- ORTI E VERDE PRIVATO



- CORSI D'ACQUA, PISCINE



- POZZI, FONTANE PUBBLICHE



- ALBERI DI INTERESSE AMBIENTALE



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Estratto PGT di Borgo San Giacomo - 2016

Piano delle Regole – Norme Tecniche variate a seguito dell'approvazione definitiva

CAPO II – AMBITI DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO

TITOLO I – I NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

ART. 23.00 – ZONA “A – Residenziale Storica”

2 – Norme specifiche

I Piani di Recupero approvati sotto la vigenza del PRG conservano la loro efficacia fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione urbanistica.

Sul lotto sito in frazione Farfengo (mappali 25 e 141 – foglio 3) in Via IV Novembre, è ammessa la realizzazione di una Slp di m² 440 con destinazione residenziale. L'intervento, assentibile con PdCC, dovrà essere preceduto da uno studio di inserimento ambientale che preveda tipologie ed altezza simili all'esistente.

Sull'edificio sito in frazione Motella (PdR 5f – foto n 59, mappale 88), è consentito sopraelevare il fabbricato esistente per circa m³ 100, fino al raggiungimento dell'altezza degli edifici vicini (come individuato sulla tav. PdR 5e4).

Sul lotto sito in frazione Padernello (PdR 5f – foto n 51, mappale 49 - foglio 11) in Via Palazzina, è ammessa la realizzazione di un'autorimessa in corpo separato dall'abitazione per una Slp max pari a m² 40 ed altezza mt 3,00 (come individuato sulla tav. PdR 5e3).

Sul lotto sito in frazione Farfengo (mappale 161 – foglio 3) in Via Luigi Cadorna, è ammessa la realizzazione di una Slp max pari a m² 120 con destinazione residenziale. L'intervento, assentibile con PdCC, dovrà essere preceduto da uno studio di inserimento ambientale che preveda tipologie ed altezza simili all'esistente (come individuato sulla tav. PdR 5e2).

Quando sia consentito, dalla tipologia dell'intervento edilizio in programma o dall'utilizzo di leggi nazionali e/o regionali, il sopralzo di un edificio esistente o di un singolo corpo di fabbrica esistente, potrà avvenire secondo la sagoma d'ingombro planimetrica, per il completamento di un solo piano, nel rispetto comunque degli articoli 873 e 907 del Codice Civile.

Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si

Cessioni diritti edificatori

☒ No

☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

☒ No

☐ Si

Vincoli ambientali

☒ No

☐ Si

Vincoli paesaggistici

☒ No

☐ Si

Altro

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geom. GAMBASSA SERGIO, iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272, in qualità di esperto valutatore incaricato ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
- Sono presenti piccole difformità distributive al piano terra: rispetto alla pratica edilizia è stata eliminata la tramezza che divideva il disimpegno dal bagno ed è stata diminuita la superficie della lavanderia spostando la relativa tramezza; poi sono state invertite le destinazioni (la lavanderia di progetto è diventata il bagno mentre il bagno e disimpegno di progetto sono diventati un unico vano disimpegno/lavanderia);
 - Sono presenti piccole difformità distributive al piano primo: rispetto alla pratica edilizia è stata spostata la tramezza tra bagno e camera di 10 cm verso la camera e non è stata realizzata sul prospetto nord la finestra ovale in corrispondenza della scala.
 - Sono presenti piccole difformità distributive al piano secondo: rispetto alla pratica edilizia invece della ringhiera per la scala vi è una tramezza e la finestra sul prospetto nord anziché essere ovale è stata realizzata a forma rettangolare.

Le sopracitate difformità riscontrate non costituiscono variazioni essenziali, ciò nonostante tali modifiche, comunque conformi alle norme urbanistico edilizie, avrebbero dovuto essere realizzate previa pratica edilizia e necessitano quindi di procedura di sanatoria edilizia. La procedura per la regolarizzazione della situazione esistente sotto il profilo della legittimità edilizia e la libera commercializzazione degli immobili è quella di cui all'art. 46 comma 5 del DPR n. 380/2001 – nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985 (Legge 28.02.1985 n. 47 art. 17; DL 23.04.1985 n. 146 art. 8), il quale comma 5 riporta “le nullità di cui al presente articolo non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali. L’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria, dovrà presentare domanda di Permesso di Costruire in Sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto emesso dall’autorità Giudiziaria”. Il rilascio del Permesso di Costruire in Sanatoria estingue i reati contravvenzionali previsti dalle norme urbanistiche vigenti (art. 45 del DPR n. 380/2001 – norme relative all’azione penale); si rimanda anche all’art. 36 – accertamento di conformità – e all’art. 37 comma 4 che prescrive la sanzione in ragione di €. 516,00 (quota minima).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

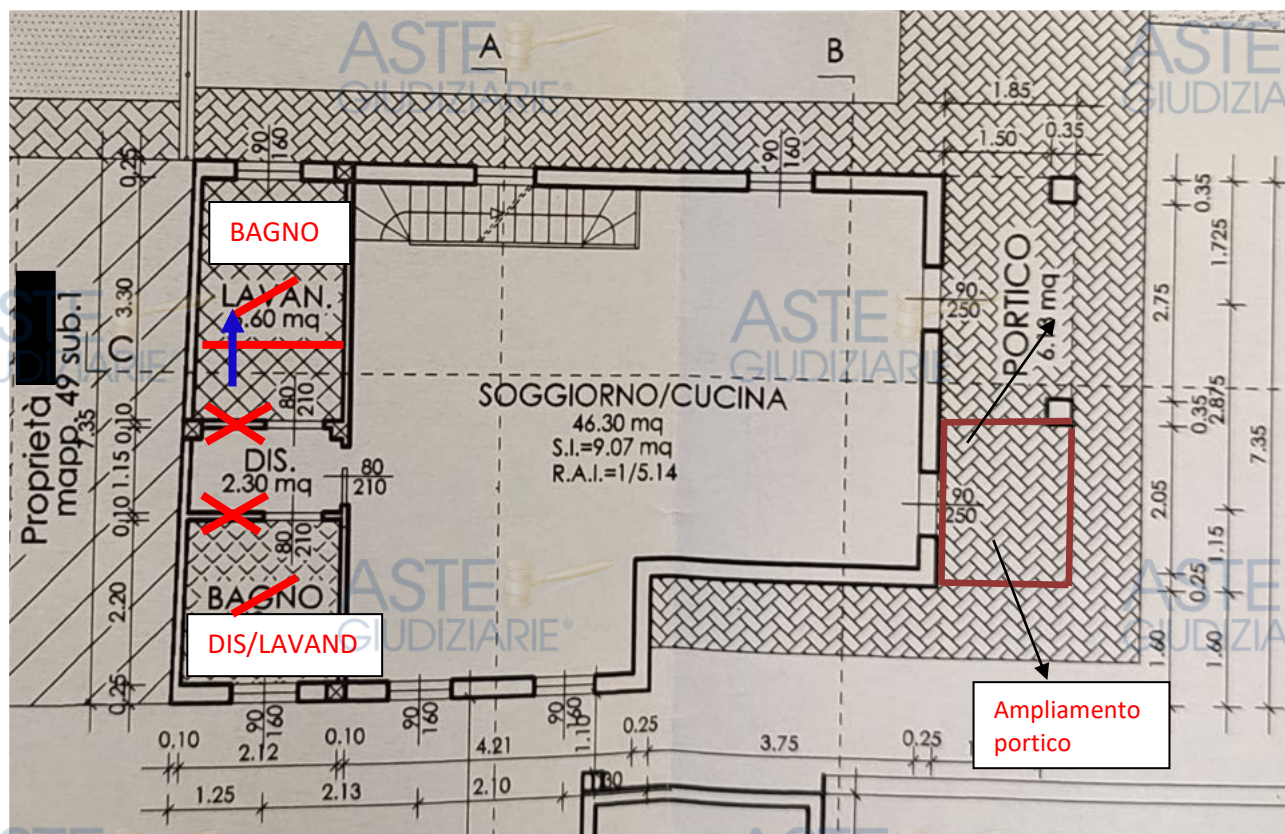
sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

DIFFORMITA' URBANISTICA RELATIVA AL PIANO TERRA

Tavola di progetto della Pratica Edilizia n°84/2003: DIA del 11/06/2003 con prot. n° 5391:

Ristrutturazione totale

(Fonte: scansione della tavola di progetto depositata nel Comune di Borgo San Giacomo)



Spostamento tramezza e porta con scambio destinazione dei vani lavanderia e bagno.

Legenda:

- Tramezze stato di fatto
- Tramezze non esistenti
- Porte interne stato di fatto

Nella valutazione di stima si è considerata anche la superficie ampliata del portico (incidenza del 40% nel calcolo della superficie commerciale del bene).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

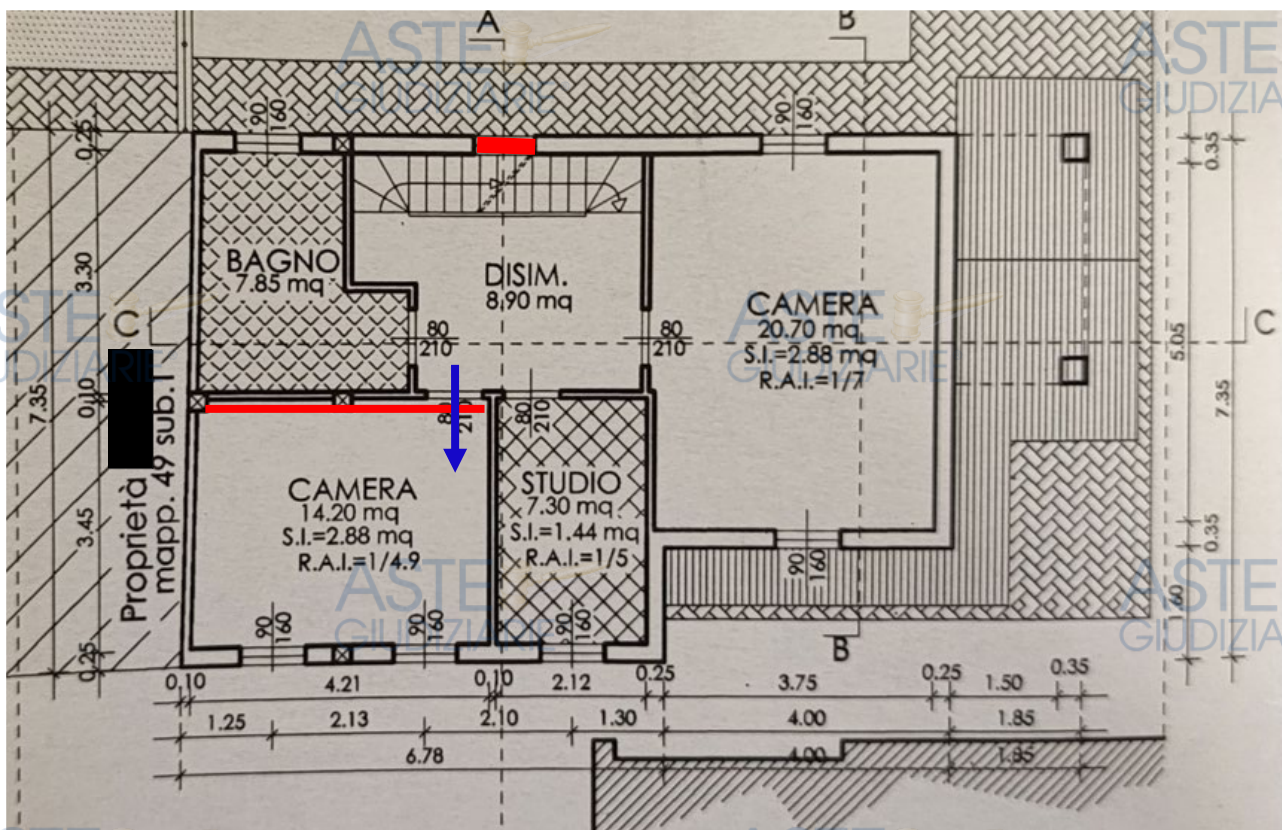
Pagina 30 di 55

DIFFORMITA' URBANISTICA RELATIVA AL PIANO PRIMO

Tavola di progetto della Pratica Edilizia n°84/2003: DIA del 11/06/2003 con prot. n° 5391:

Ristrutturazione totale

(Fonte: scansione della tavola di progetto depositata nel Comune di Borgo San Giacomo)



Spostamento tramezza del
bagno/camera di 10cm.

Sul prospetto nord la finestra ovale
della scala non è stata realizzata.

Legenda:

- Tramezze stato di fatto
- X Tramezze non esistenti
- ← Porte interne stato di fatto

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 31 di 55

ATTIVA AL PIANO SECONDO
: DIA del 11/06/2003

Ristrutturazione totale

ASTE GIUDIZIARIE®



Sostituzione della scala

La finestra della scala non è ovale, ma rettangolare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tramezze stato di fatto

 Tramezze non esistenti

← Porte interne stato di fatto

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Geom. Sergio Gambassa
 Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
 Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782
sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

ASTEL
GIUDIZIARIE®
P
azione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®

Inoltre sono presenti difformità tra la situazione reale e urbanistica in merito alla sistemazione degli spazi esterni. Nella corte esclusiva di proprietà, lato est, sono presenti alcune strutture in legno realizzate senza autorizzazione edilizia:

1. due casette da giardino in legno poste a confine di dimensioni 2.30m x 2.30m per una superficie di 5.30 mq ciascuna;
2. una tettoia con struttura in legno per copertura posto auto di circa 37.20 mq, posta a 0.80 m sia dal confine nord sia dal confine est;
3. una struttura in legno come copertura per una superficie posta tra soggiorno/cucina e la casetta esterna da giardino adiacente al portico
4. Il portico in legno è stato ampliato di 4.30 mq rispetto al progetto autorizzato con pratica D.I.A. per ristrutturazione totale presentata in data 11/06/2003 con prot. n° 5391 al comune di Borgo San Giacomo, Pratica Edilizia n. 84.

In merito alla difformità n. 2, si evidenzia che l'autorimessa può essere autorizzabile a seguito di sanatoria edilizia essendo presente nel PGT una norma specifica per il lotto oggetto di perizia (Art. 23, punto 2 - N.T.A. Pdr), rimangono da verificare le distanze dai confini del fabbricato ai fini della sanatoria.

In merito alla difformità n.3, si evidenzia che la chiusura a confine non è sanabile.

In merito alla difformità n.4, si evidenzia che deve essere verificata l'eventuale volumetria residua sul lotto per la sanabilità e/o eventuale pratica di fiscalizzazione dell'intervento in quanto ampliamento, pertanto si ritiene che possa essere oggetto di sanatoria edilizia previa opportune verifiche.

Inoltre la P.E. n° 76 del 29/09/2010 con prot. n° 8204 prevedeva lavori per la sistemazione delle aree esterne e camminamenti mediante la formazione di un vialetto d'ingresso per consentire di accedere al lotto con le automobili e la sistemazione della restante parte a giardino. Però nello stato attuale sono presenti pavimentazioni in sostituzione al verde, quindi dovranno essere effettuate le opportune verifiche per garantire il rispetto dei limiti del verde profondo o della superficie permeabile.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

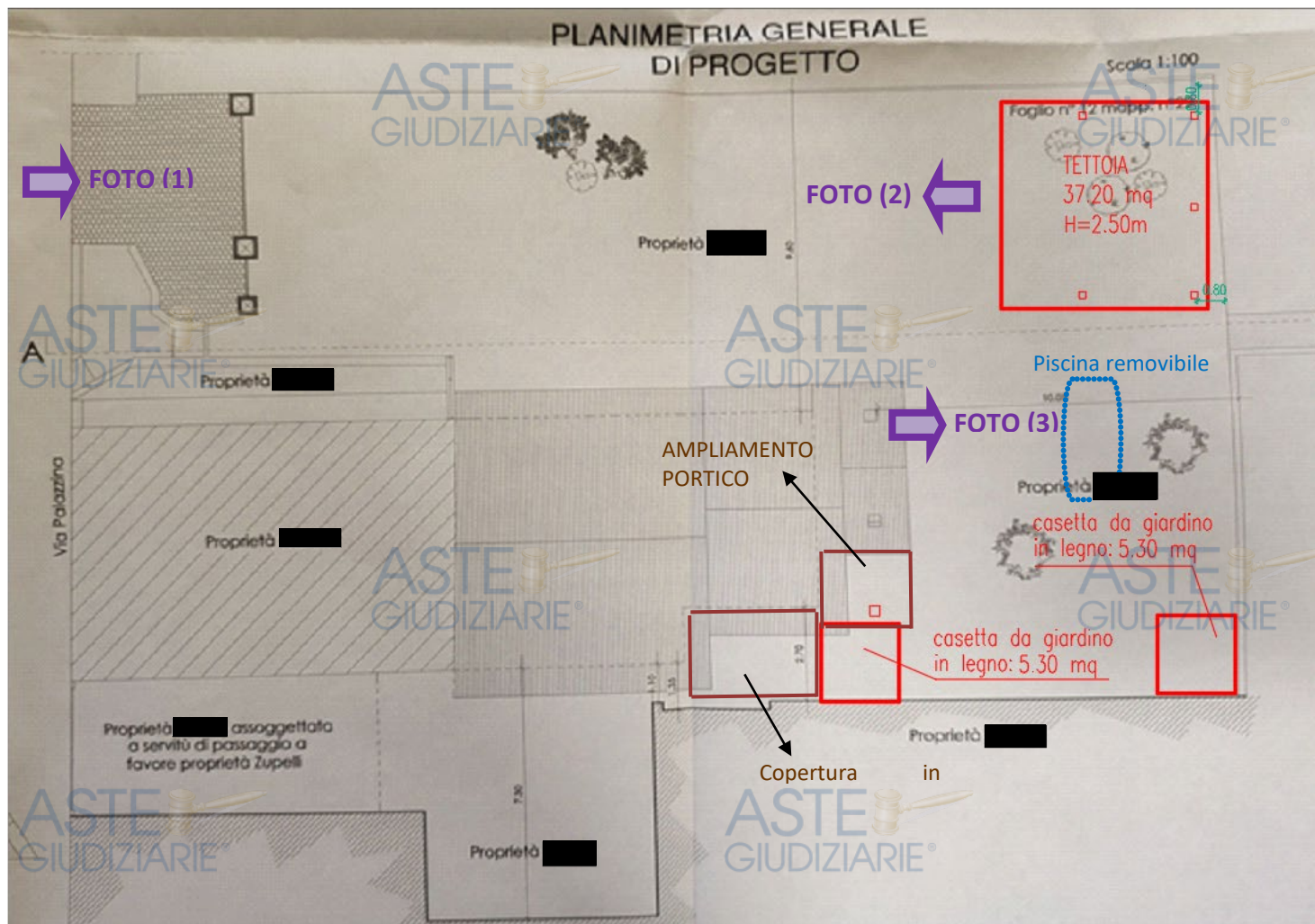
sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

DIFFORMITA' URBANISTICA RELATIVA ALLA SISTEMAZIONE DEGLI SPAZI ESTERNI

Tavola di progetto della Pratica Edilizia n°150 del 07/11/2003:

Tombinatura fosso esistente e formazione carraio

(Fonte: scansione della tavola di progetto depositata nel Comune di Borgo San Giacomo)



Nella corte esclusiva di proprietà, lato est, sono presenti alcune strutture in legno realizzate senza autorizzazione edilizia:

1. due casette da giardino in legno poste a confine di dimensioni 2.30m x 2.30m per una superficie di **5.30 mq** ciascuna;
2. una tettoia con struttura in legno per copertura posto auto di circa **37.20 mq**, posta a 0.80 m sia dal confine nord sia dal confine est;
3. una struttura in legno come copertura per una superficie posta tra soggiorno/cucina e la casetta esterna da giardino adiacente al portico;
4. Il portico in legno è stato ampliato di **4.30 mq** rispetto al progetto autorizzato con pratica D.I.A. per ristrutturazione totale presentata in data 11/06/2003 con prot. n° 5391 al comune di Borgo San Giacomo, Pratica Edilizia n. 84.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Pagina 34 di 55

P.E. n° 76 del 29/09/2010 con prot. n° 8204: Vialeto di ingresso per consentire l'accesso alle automobili



FOTO (1): Vista da via Palazzina civ.8



FOTO (2): Vista dalla corte interna

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Pagina 35 di 55

Nello stato attuale sono presenti pavimentazioni in sostituzione al verde:



FOTO (3): Vista dalla corte interna verso il E' presente una piscina fuori terra morbida in PVC, removibile

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: € 3.500,00 per la pratica edilizia ed € 516,00 per sanzioni di presentazione postuma.

Note:

Rimangono da verificare i costi relativi ad oneri per costo di costruzione e/o urbanizzazione legati alla sanatoria degli ampliamenti e dei fabbricati accessori.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico gambassa.it

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio 11 Sezione NCT:

☒ Particella 49, Sub. 6

Piano: T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 175 mq totale escluse aree scoperte di 153 mq, Rendita € 278,89

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso Agenzia Entrate- Ufficio provinciale di Brescia - Territorio

☒ Da siti web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali

Elenco documentazione visionata

☐ Visura storica Catasto Terreni

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Schede catastali

☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☒ Elenco immobili

☒ Estratto mappa

☐ Tipo Mappale

☐ Tipo Frazionamento

☐ Altro

Data verifica catastale

12/07/2024

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

Pagina 37 di 55

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. GAMBASSA SERGIO, iscritto all'Albo dei GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272, in qualità di esperto valutatore incaricato ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, 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 allo stato attuale dell'immobile
- ☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
- Sono presenti piccole difformità distributive al piano terra: rispetto alla pratica edilizia è stata eliminata la tramezza che divideva il disimpegno dal bagno ed è stata diminuita la superficie della lavanderia spostando la relativa tramezza; poi sono state invertite le destinazioni (la lavanderia di progetto è diventata il bagno mentre il bagno e disimpegno di progetto sono diventati un unico vano disimpegno/lavanderia);
 - Sono presenti piccole difformità distributive al piano primo: rispetto alla pratica edilizia è stata spostata la tramezza tra bagno e camera di 10 cm verso la camera e non è stata realizzata sul prospetto nord la finestra ovale in corrispondenza della scala.
 - Sono presenti piccole difformità distributive al piano secondo: rispetto alla pratica edilizia invece della ringhiera per la scala vi è una tramezza e la finestra sul prospetto nord anziché essere ovale è stata realizzata a forma rettangolare.
 - Inoltre nella corte esclusiva di proprietà, lato est, sono presenti alcune strutture in legno realizzate senza autorizzazione edilizia (vedere difformità urbanistiche).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 38 di 55

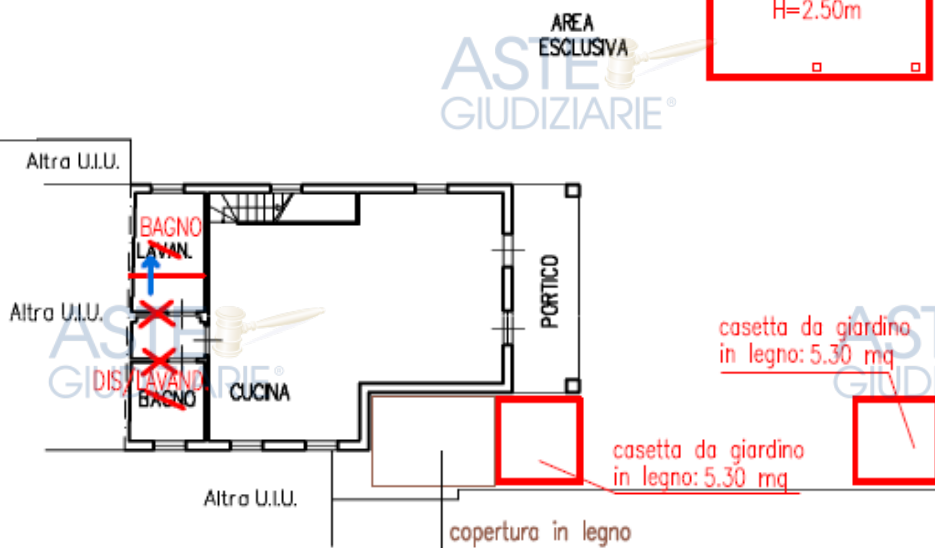
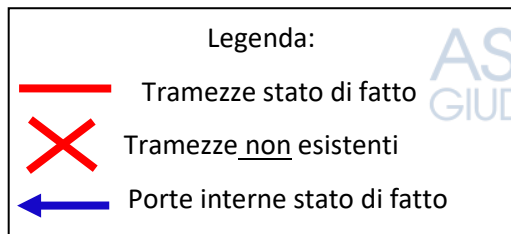
DIFFORMITA' CATASTALE RELATIVA AL PIANO TERRA, PIANO PRIMO E PIANO SECONDO

Planimetria catastale:

(Fonte: Planimetria catastale scaricata dal sito web: <http://sister.agenziaentrate.gov.it/> per visure catastali)

PIANO TERRA

H=2.70 m



PIANO PRIMO

H=2.70 m



planimetria in atti

PIANO SECONDO



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoagambassa.it

Pagina 39 di 55



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale quantificati in:
€ 2.500,00



Note:



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico gambassa.it

Pagina 40 di 55



3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità e Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita Immobiliare con cessione di quota immobiliare in adempimento di patti in sede di separazione tra coniugi
- Notaio: Dottor [REDACTED]
- Data atto: 06/07/2012
- Repertorio: 82041
- Raccolta: 26287
- Estremi di Registrazione:
- Estremi di Trascrizione: trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 20/07/2012 al n° 25895 Registro Generale e al n° 17965 Registro Particolare.

Storia della proprietà

I beni in oggetto sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 è pervenuto per atto pubblico notarile di cessione di quota immobiliare in adempimento di patti in separazione tra coniugi del Notaio [REDACTED] del 6 luglio 2012 repertorio n. 82041/26287 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 20 luglio 2012 al numero di registro generale 25895 e numero di registro particolare 17965 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura;

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni l'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2 (soppresso che genera l'immobile di cui alla procedura), riportato in NCT a Foglio 11 Particella 163 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 19 maggio 2005 repertorio n. 123666/33994 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 17 giugno 2005 al numero di registro generale 31872 e numero di registro particolare 18909 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura.

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 11 Particella 163 (già Particella 52), soppresso ed unito all'ente urbano riportato in NCT a Foglio 11 Particella 49 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di permuta del Notaio [REDACTED] del 13 maggio 2004 repertorio n. 118070 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 31 maggio 2004 al numero di registro generale 27515 e numero di registro particolare 16498 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale dell'immobile sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCT a Foglio 11 Particella 49 (ente urbano su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura), riportato in NCT a Foglio 12 Particella 22, soppresso ed unito all'ente urbano riportato in NCT a Foglio 11 Particella 49 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio [REDACTED] del 3 settembre 2001 repertorio n. 104006 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 14 settembre 2001 al numero di registro generale 33222 e numero di registro particolare 21322 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura.

- A [REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà bene personale l'immobile riportato in NCT a Foglio 11 Particella 52, soppresso che genera la Particella 163 a sua volta soppressa ed unita all'ente urbano riportato in NCT a Foglio 11 Particella 49 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio [REDACTED] del 19 febbraio 1990 repertorio n. 73372 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 27 febbraio 1990 al numero di registro generale 6350 e numero di registro particolare 4646 da [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni dell'immobile sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura.

Quota di proprietà

☒ Intera:☐ Parte:

- 1) Sez. NCT, Foglio 11, mappale 49, subalterno 6, via Palazzina n° 8
1/1 proprietà [REDACTED]

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

☒ No☐ Sì: se Sì indicare nominativo

Nuda proprietà

☒ No☐ Sì: se Sì indicare nominativo**Condizioni limitanti**

Servitù

☒ Non sono presenti servitù☐ Sono presenti servitù☐ da titolo:☐ apparenti:

Vincoli

☒ No**Geom. Sergio Gambassa**

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it



Oneri

- ☐ Si se Si quali
☒ No
☐ Si



Pesi

- ☒ No
☐ Si se Si quali

Gravami

- ☒ No
☐ Si se Si quali



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
☒ Occupato dal proprietario
☐ Occupato da altri

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

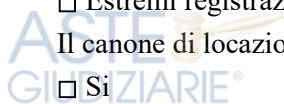
- ☐ Tipo di contratto
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione

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



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico gambassa.it

Pagina 43 di 55



4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente⁷⁸

Non si segnalano formalità, vincoli, oneri a carico di un possibile acquirente.

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano soggetti ad iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli per le seguenti formalità:

- Ipoteca Volontaria concessione a garanzia di mutuo atto Notaio [REDACTED] del 6 luglio 2012 repertorio n. 82042/26288 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bre [REDACTED]
[REDACTED] per capitale di € 120.000,00 oltre ad [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura.
- Ipoteca Giudiziaria decreto ingiuntivo atto Tribunale di Brescia del 7 gennaio 2020 repertorio n. 49/2020 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare d [REDACTED]
[REDACTED], per capit [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura ed altri immobili riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 11 riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 108, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 109 graffato con Foglio 16 Particella 110 con Foglio 16 Particella 111 con Foglio 16 Particella 112, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 2.
- Ipoteca Giudiziaria sentenza di condanna atto Tribunale di Brescia del 3 luglio 2023 repertorio n. 1656/2023 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bresci [REDACTED]
[REDACTED], per capitale [REDACTED]
[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 107 Subalterno 2, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 1081 riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 109 graffato con Foglio 16 Particella 112 Foglio 16 Particella 110 Foglio 16 Particella 111, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 1, riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 16 Particella 29 Subalterno 2.

- Verbale di Pignoramento Immobili atto Ufficiale Giudiziario Tribunale di Brescia del 3 maggio 2024 repertorio n. 4020 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Bre

umero partic

[REDACTED] per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 sito nel comune di Borgo San Giacomo (BS) di cui alla procedura..

Precisazioni:

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 6 deriva dall'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2 in base alla nota di variazione del 16.02.2012 pratica n. bs0038927 in atti dal 16.02.2012 ampliamento-ristrutturazione (n.4991.1/2012).

L'immobile riportato in NCEU a Sezione Urbana NCT Foglio 11 Particella 49 Subalterno 2 è stato costituito sull'ente urbano riportato in NCT a Foglio 11 Particella 49 (che comprende la Particella 163 ex Particella 52 ed il terreno al Foglio 12 Particella 22) in base alla nota di costituzione del 19.06.2003 pratica n. 180593 in atti dal 19.06.2003 costituzione (n. 3319.1/2003).

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 11/07/2024 – Tribunale di Brescia – Giuramento in modalità telematica
- 12/07/2024 – Ricezione telematica Dal Tribunale di Brescia dei documenti
- 12/07/2024 – Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali – Visure Catastali, planimetrie catastali, estratto mappa, Elaborato Planimetrico, Elenco dei subalterni
- 12/07/2024 – Richiesta telematica per copia atto di compravendita Notaio [REDACTED]
- 15/07/2024 – Reperimento atto di compravendita Notaio [REDACTED] telematicamente
- 15/07/2024 – Richiesta telematica all'Archivio Notarile distr. Brescia per copia atto di compravendita Notaio [REDACTED]
- 17/07/2024 – Reperimento atto di compravendita Notaio [REDACTED] telematicamente
- 15/07/2024 – Richiesta per accesso atti presso Comune di Borgo San Giacomo
- 19/07/2024 – Verifica esistenza pratiche edilizie presso il Comune di Borgo San Giacomo
- 15/07/2024 – Richiesta contratti ADE
- 01/08/2024 – Verifica assenza contratti di locazione telematicamente
- 22/07/2024 – Comune di Palazzolo sull'Oglio – Primo Sopralluogo presso il sito oggetto di Perizia
- 30/09/2024 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 45 di 55

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 **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, 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 esposizioni 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 condizioni 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:

“Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Assunzioni limitative

Nessuna assunzione limitativa in particolare.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

Verifica del migliore e più conveniente uso⁷⁹ (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 prospettati.

☒ 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

☒ Metodo del confronto

☒ MCA⁸⁰ con nr. 3 immobili comparabili

☐ Sistema di Stima⁸¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili

☐ Sistema di ripartizione⁸²

☐ Analisi di regressione⁸³ semplice con nr. dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

☐ Finanziario⁸⁴

☐ Capitalizzazione diretta⁸⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria⁸⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato⁸⁷

☐ Dei costi⁸⁸

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 1

L'immobile stimato è costituito da un appartamento posto su tre livelli fuori terra: piano terra, piano primo e piano secondo.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT:

- ☒ Particella 49, Sub. 6
Piano: T-1-2, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 175 mq totale escluse aree scoperte di 153 mq, Rendita € 278,89

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 232.000,00 (diconsi duecentotrentaduemila euro/00), (vedasi analisi estimativa allegato I);

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato in € 209.000,00 (diconsi duecentonovemila euro/00, (vedasi analisi estimativa allegato II).

Nella valutazione di stima si è considerata anche la superficie ampliata del portico (incidenza del 40% nel calcolo della superficie commerciale del bene).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 48 di 55

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, Geom. GAMBASSA SERGIO iscritto all'Albo degli GEOMETRI della Provincia di BRESCIA al n. 5272 ed iscritto all'Albo dei Periti del Tribunale di Brescia al n° RG 3867/2011, 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.
- ☒ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☒ Di non aver utilizzato nè fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☒ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☒ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ 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

Data rapporto valutazione: 03/10/2024

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

Pagina 49 di 55

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Analisi estimativa per la determinazione valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Relazione fotografica
4. Atto di provenienza
5. Pratiche edilizie
6. Attestazione Agenzia Entrate relativa all'assenza contratti di locazione registrati dagli esecutati
7. Visure catastali
8. Elaborato Planimetrico, Elenco subalterni e Planimetria catastale
9. Estratti mappa geografica., cartografica ed ortofoto
10. Estratto mappa catastale
11. Estratto PGT vigente e relativa legenda

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it

Pagina 50 di 55

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Il Codice della Relazione Peritale nel Processo Civile di Cognizione - CNF – CNGeGL

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

Pubblicazioni OMI

Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla borsa immobiliare di Brescia – ProBrixia, Camera di Commercio Brescia

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

Pagina 51 di 55

12. 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.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁴ *Loft: può essere anche un attico.*

¹⁵ *Dimensione: indica la grandezza dell'unità immobiliare rispetto al mercato immobiliare in esame. In considerazione della segmentazione del mercato e della localizzazione, la definizione delle dimensioni di un'unità immobiliare oggetto di stima o compravendita, non può dipendere unicamente dalla sua superficie con una semplice classificazione generale. È noto infatti come, a seconda della localizzazione (città, località di mare o di montagna) ed anche della destinazione d'uso, immobili delle stesse dimensioni, ubicati in località differenti, possano essere diversamente considerati sotto il punto di vista della dimensione. L'attribuzione quindi della classe (piccola, media, grande) di una unità immobiliare deve tenere conto di quanto sopra enunciato, quindi, può riferirsi esclusivamente al contesto locale in cui la detta unità immobiliare ricade.*

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

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

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

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

²⁰ *Oligopolio: il mercato è costituito da pochi offerenti e da molti compratori. Il prodotto può essere sia omogeneo sia differenziato, riguarda il mercato del nuovo e, essendo caratterizzato da poche imprese, si può verificare una rivalità tra le imprese presenti. In questo caso per si parla di oligopolio non collusivo, oppure se le imprese si mettono d'accordo, formando un cartello, si ha un oligopolio collusivo. A secondo dell'accordo tra le aziende che può essere: a quantità libera, a prezzo concordato, o a quote di mercato a prezzo concordato, il prezzo che ne deriva è altamente discriminato.*

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

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

³⁵ **Rapporto mercantile superficario (π):** riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) p_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) p_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

³⁶ **Soffitta:** locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

³⁷ **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 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 non abitabile).

³⁸ **Taverna:** locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

³⁹ **Cantina:** locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

⁴⁰ **Sgombero:** locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

⁴¹ **Area condominiale:** spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁴² **Superficie commerciale:** è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_1 e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

⁴³ **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).

⁴⁴ **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.

⁴⁵ **Servizi:** indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁴⁶ **Manutenzione del fabbricato:** condizione reale che presenta un immobile rispetto al complesso delle operazioni necessarie (riparazione, rinnovamento e sostituzione) a conservare la conveniente funzionalità ed efficienza. Lo stato di manutenzione è una caratteristica tipologica che mira a rappresentare principalmente il grado di deperimento fisico di un immobile misurato sulle sue parti e componenti. Lo stato manutentivo dell'edificio tiene conto dello stato delle facciate, delle parti comuni, degli impianti - condominiali - elettrico, fognario, idraulico e di riscaldamento, dell'ascensore, ecc. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁴⁷ **Minimo:** il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un intervento di consolidamento delle strutture e/o l'esecuzione di sostanziali opere atte alla sostituzione di elementi strutturali.

⁴⁸ **Medio:** il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazione esterna, rifacimento dell'impermeabilizzazione delle coperture).

⁴⁹ **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.

⁵⁰ **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).

⁵¹ **Minimo:** l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁵² **Medio:** l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

⁵³ 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.

⁵⁴ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁵ 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.

⁵⁶ 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.

⁵⁷ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

⁵⁸ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁵⁹ Minimo: l'illuminazione naturale diretta è insufficiente nella maggior parte degli ambienti principali e accessori e pertanto si deve fare ricorso all'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁶⁰ Medio: la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre i restanti vani hanno un'insufficiente illuminazione naturale diretta che deve essere integrata con l'illuminazione artificiale anche nelle ore diurne.

⁶¹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

⁶² Panoramicità dell'immobile: caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

⁶³ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

⁶⁴ Medio: l'unità abitativa, data la sua posizione, permette una parziale visuale del contesto circostante su aree e fabbricati di pregio paesaggistico, storico e/o architettonico.

⁶⁵ Massimo: l'unità immobiliare consente una buona e ininterrotta visibilità del contesto circostante e verso aree di pregio paesaggistico, fabbricati e spazi di valenza storica e/o architettonica.

⁶⁶ 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).

⁶⁷ Minimo: lo spazio è utilizzabile in modo limitato; l'eccessiva lunghezza dei disimpegni di collegamento tra gli ambienti diminuisce lo spazio abitabile creando inutili percorsi. Può non essere presente una netta divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I vani utili sono sotto o sovradimensionati e limitati per forma e distribuzione; sono infatti disposti in modo casuale a seguito di modificazioni originate per necessità temporanee.

⁶⁸ Medio: i vani principali e accessori sono dimensionati secondo le misure minime di legge e distribuiti normalmente ma può non risultare essere netta la divisione tra le diverse zone (giorno/notte). I servizi igienici sono presenti in quantità strettamente necessaria rispetto all'estensione dell'immobile.

⁶⁹ Massimo: i vani principali e accessori sono correttamente dimensionati e si distribuiscono razionalmente, con percorsi di collegamento brevi e privi di interferenze. La separazione tra le diverse zone (giorno/notte) è realizzata in modo netto. I servizi igienici sono presenti in quantità idonea in relazione al dimensionamento dell'immobile.

⁷⁰ 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).

⁷¹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

⁷² Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

⁷³ Massimo: il livello delle finiture è di particolare pregio sia per la modalità di esecuzione che per la tipologia e la qualità dei materiali impiegati.

⁷⁴ 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.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ Rispondenza catastale: consiste nella verifica dei documenti catastali o per meglio dire delle corrispondenze catastali 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.

⁷⁷ Verifica della titolarità: Lo scopo è quello di analizzare tutti i 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)

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico.gambassa.it

- 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ Migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use): le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener 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 urbanistiche 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 trasformazione maggiore o eguale al valore attuale.

⁸⁰ 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 caratteristiche 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.

⁸¹ 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 prezzi edonici (panoramicità, inquinamento, affacci, ecc.).

⁸² Sistema di ripartizione: è una procedura estimativa che prevede la scomposizione del prezzo di un immobile, in prezzi medi unitari, riferiti alle singole caratteristiche che lo compongono. Ove le caratteristiche superficiali esauriscono in massima parte la formazione del prezzo, le caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento di stima sono normalmente quelle superficiali. Negli immobili composti o nei complessi immobiliari, le caratteristiche superficiali si possono distinguere e differenziare nell'analisi estimativa in base alla loro destinazione.

⁸³ 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-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 mercato.

⁸⁴ Metodo finanziario: consiste nello stimare un bene attraverso la somma economica dei redditi presenti e futuri che può 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.

⁸⁵ 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 non è un grandezza espressa direttamente dal mercato, ma si ottiene dal rapporto tra i redditi e i prezzi espressi dal mercato.

⁸⁶ 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 ad analizzare la simulazione finanziaria di un intero ciclo finanziario dal momento dell'acquisto al momento della rivendita finale.

⁸⁷ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - 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.

⁸⁸ 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 funzionale e l'obsolescenza esterna o economica.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnico-gambassa.it