

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 19/2026

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Dott. Davide Foppa Vicenzini

Anagrafica

Creditore procedente

La società **NPLXTE S.r.l.**
con sede in Bergamo
via Giuseppe Verdi n. 2
C.F. 04560580161,
in persona del r.l.p.t.
Arch. MAURIZIO CINA

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. GERMANA CARDEA
Con Studio a MILANO
Piazza della Conciliazione n° 1
Tel. 02/36518556
Posta certificata: germana.cardea@milano.pecavvocati.it

Esecutati

...OMISSIS...

...OMISSIS...

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 1 di 44

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@studiotecnicoambassa.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:

03/02/2026

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

10/02/2026

Data della consegna del rapporto di valutazione:

14/04/2026

Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

03/06/2026

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 2 di 44

Identificazione dei lotti

LOTTO N° 1 di 1

Descrizione sintetica

Il complesso edilizio a destinazione residenziale oggetto di relazione e di cui fa parte l'unità immobiliare di proprietà ...OMISSIS...e ...OMISSIS..., è situato in zona periferica del comune di Castrezzato, posto in prossimità della strada provinciale SP60 (via Chiari).

Viene premesso che originariamente il lotto in oggetto faceva parte del mappale 529, che è stato frazionato in tre lotti: lotto n° 800 (ex 529/a), lotto n° 801 (ex 529/b) e lotto n° 802 (ex 529/c) in forza del frazionamento tipo n° 6042 del 2001. Il lotto n° 800 è stato ceduto all'amministrazione comunale per opere di urbanizzazione "Strada"; sul lotto n° 802 e lotto n° 801 sono stati edificati due complessi residenziali della medesima tipologia.

Il complesso edilizio identificato catastalmente al foglio 2, mappale 801 (di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto di perizia) è stato edificato con concessione edilizia con contributo in data 14 novembre 2002 al n.97/2002 con successive variazioni in virtù dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia con contributo n. 97/2002 autorizzata in data 14 novembre 2002 per la nuova costruzione di n. 10 alloggi ad uso residenziale in via Foresti sul mappale 801 del foglio 2.
- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 95/2003 presentata in data 12 dicembre 2003 Prot. n. 11160 per spostamento tavolati interni e cinta esterna.
- Certificato di Collaudo statico delle strutture del 06/09/2003.
- In data 30 aprile 2004 Prot. n. 3766 è stata presentata al Comune di Castrezzato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, per il quale il Comune suddetto non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento nei termini di legge e che, pertanto, deve intendersi verificato il "silenzio-assenso".

Inoltre per l'appartamento oggetto di perizia, identificato catastalmente al foglio 2 mappale 801 subalterni 23 e 24 (ex subalterni 11 e 20):

- in data 16 giugno 2016 e con integrazione del 26 luglio 2016 è stata presentata al Comune di Castrezzato CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverati per interventi di Edilizia libera n. 63/2016 per demolizione di una porzione del tavolato del ripostiglio al piano primo per consentire la realizzazione della cabina armadio in una delle due camere da letto, per realizzare nel soggiorno una nicchia e un camino in muratura e per arretrare l'accesso al vano scala nel piano interrato per consentire una maggiore fruibilità dello spazio del garage.

Oltre tale data non sono presentate pratiche e/o comunicazioni inerenti a modifiche, variazioni, mutamenti di destinazione d'uso e quant'altro soggetto.

Il fabbricato è composto da 10 alloggi unifamiliari in zona nord-est del comune di Castrezzato, in via Luigi Foresti. Gli alloggi si sviluppano in n° 6 unità al piano terra con relativo piano interrato e n° 4 unità al piano primo con relativo piano interrato. Ciascuna unità abitativa ha accesso pedonale di pertinenza direttamente dalla strada posta a ovest, via Foresti e ciascuna unità gode di una porzione di area a verde esclusiva separandola dalle altre porzioni mediante muretti di divisione in calcestruzzo con ringhiera in metallo sovrastante.

L'ingresso carraio comune è posto a sud del lotto e passando dal corsello comune posto a est, si accede alle autorimesse di pertinenza di ciascuna unità abitativa.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

A nord confina con case a schiera, a est confina con parco privato di una villa, a ovest (oltre il fronte strada via Luigi Foresti) confina con una villa unifamiliare posta su unico piano terra e a sud confina con un complesso edilizio della medesima tipologia, edificato nello stesso periodo.

Le porzioni di fabbricato laterali con 8 appartamenti disposti su due livelli fuori terra presentano una copertura a doppia falda a tavelloni su muricci con sovrastanti tegole, con ultimo solaio verso sottotetto in latero cemento e gronda in legno con elementi per contenimento e smaltimento acqua (canali, scossaline e pluviali) in rame. Mentre la porzione di fabbricato centrale con 2 appartamenti disposti su unico piano terra presenta una copertura a doppia falda in legno con elementi per contenimento e smaltimento acqua in rame.

Esternamente l'edificio ha le facciate intonacate e tinteggiate in colore giallo con rivestimento parziale di facciata in mattone a vista. Sono presenti sbalzi a destinazione balconi in calcestruzzo e travetti in legno a vista sottostante con parapetti in muratura intonacati e tinteggiati come la facciata in color giallo.

I serramenti sono in legno bianco con vetrocamera ad una intercapedine con persiane di colore verde e sono presenti delle tende parasole sul fronte ovest a righe gialle e verdi.

Le ringhiere della cinta esterna e dei muretti divisorii tra le unità abitative sono in metallo verniciato color testa di moro.

Costituiscono parti comuni condominiali lo scivolo a sud e il corsello al piano interrato sul lato est del lotto, per accedere alle singole autorimesse di pertinenza delle unità abitative.

Le pavimentazioni esterne dei passaggi pedonali, dei vani scala di accesso al piano primo e al piano interrato, nonché pedate e alzate, sono in cotto dalla tonalità rossastra. La pavimentazione dello scivolo e del corsello è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta su due livelli: piano primo per la residenza e piano interrato per l'autorimessa e lavanderia.

L'unità immobiliare adibita a residenza presente al piano primo è accessibile da via L. Foresti al civico n° 34 tramite accesso e percorso pedonale al piano terra e attraverso un vano scala di collegamento si sale al piano primo.

L'autorimessa è accessibile tramite accesso carraio comune posto a sud del lotto con civico n° 28 e corsello comune a est; inoltre è possibile l'accesso pedonale all'autorimessa attraverso la scala di pertinenza, presente sul fronte principale a ovest, con la quale dal passaggio pedonale si scende al piano interrato.

E' stato eseguito il primo sopralluogo ai locali in data lunedì 24 marzo 2026 con ausilio di custode giudiziario nominato dal Tribunale:

...OMISSIS...

Inoltre il proprietario ha dichiarato non esservi un amministratore condominiale e che le spese per l'illuminazione del corsello e per l'apertura del cancello carraio ammontano a circa 100,00 euro annue, attualmente non risultano debiti in carico alla proprietà a quanto dichiarato.

Infine il proprietario ha dichiarato che ad oggi l'immobile non è più assicurato.

Lo stato di fatto di questo appartamento, identificato catastalmente al mappale 801 sub. 23, presenta soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e una cabina armadio in una delle due camere da letto oltre a n° 1 balcone con accesso dal soggiorno e dal vano scala e n° 1 balcone con accesso dalla camera. Inoltre nel soggiorno è presente una nicchia e un camino in muratura.

Il piano primo ha un'altezza utile pari a m 2.70.

Al mappale 801 sub. 24 corrisponde invece l'autorimessa. E' presente al piano interrato una parete in cartongesso che separa la zona lavanderia/ripostiglio dall'autorimessa, non presente nelle planimetrie catastali, in quanto realizzata senza autorizzazione edilizia in fase successiva dai sig.ri Sorbun.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Il piano interrato ha un'altezza utile pari a m 2.40.

Presenta un tetto a doppia falda con copertura a tavelloni su muricci con sovrastanti tegole, con ultimo solaio verso sottotetto in latero cemento e gronda in legno con elementi per contenimento e smaltimento acqua (canali, scossaline e pluviali) in rame.

Esternamente l'appartamento ha le facciate intonacate e tinteggiate in colore giallo con rivestimento parziale di facciata in mattone a vista. Sono presenti sbalzi a destinazione balconi in calcestruzzo e travetti in legno a vista sottostante con parapetti in muratura intonacati e tinteggiati come la facciata in color giallo.

I serramenti sono in legno bianco con vetrocamera ad una intercapedine con persiane di colore verde e sono presenti delle tende parasole sul fronte ovest a righe gialle e verdi.

Le ringhiere della cinta esterna e dei muretti divisorii tra le unità abitative sono in metallo verniciato color testa di moro.

Le pavimentazioni esterne dei passaggi pedonali, dei vani scala di accesso al piano primo e al piano interrato, nonché pedate e alzate, sono in cotto dalla tonalità rossastra.

Il portoncino d'ingresso all'unità abitativa è blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in mattonelle di ceramica.

Gli impianti elettrico ed idraulico sono sottotraccia con sistema di riscaldamento di tipo autonomo.

L'impianto idraulico ha il generatore di calore posizionato all'esterno nella muratura del balcone della camera lato est: è una caldaia murale Riello ad incasso con canna fumaria inox D.100. L'impianto di distribuzione del riscaldamento e l'impianto idrosanitario del bagno e della cucina sono stati eseguiti con tubazioni multistrato e i terminali di distribuzione sono radiatori in ghisa senza valvole termostatiche.

La dichiarazione di conformità dell'impianto idraulico alla regola dell'arte del 27/04/2004 è inserita nel certificato di agibilità presente negli allegati della presente perizia.

L'impianto elettrico è stato realizzato secondo la normativa tecnica e la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico alla regola dell'arte del 16/04/2004 è inserita nel certificato di agibilità presente negli allegati della presente perizia.

Ubicazione

Comune di Castrezzato (BS), Via Luigi Foresti n° 34

Identificativi catastali

- 1) Sez. NCT, Foglio 2, mappale 801, subalterno 23, via L. Foresti n° 34 - Abitazione di tipo civile
- 2) Sez. NCT, Foglio 2, mappale 801, subalterno 24, via L. Foresti n° 34 - Autorimessa

Quota di proprietà

- 1) Sez. NCT, Foglio 2, mappale 801, subalterno 23, via L. Foresti n° 34
1/2 proprietà ...OMISSIS...
1/2 proprietà ...OMISSIS...
- 2) Sez. NCT, Foglio 2, mappale 801, subalterno 24, via L. Foresti n° 34
1/2 proprietà ...OMISSIS...
1/2 proprietà ...OMISSIS...

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Più probabile valore in libero mercato

€ 153.500,00 (diconsi centocinquantatremilacinquecento euro/00)

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

€ 145.800,00 (diconsi centoquarantacinquemilaottocento 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 esercizi commerciali, di servizi di vario genere.

L'edificio, di recente costruzione, si trova in buone condizioni, è ben tenuto e mantenuto e anche il fabbricato in cui si trova è in ordine e ben tenuto.

La commerciabilità del bene è molto buona, si tratta di appartamento in fabbricato di media grandezza (10 unità abitative), indipendente, dotato di spazi esclusivi di competenza e completamento di proprietà con accesso pedonale e scala di collegamento al piano primo abitativo indipendente dalle altre unità.

Inoltre l'uscita di Castrezzato sull'autostrada A35 Brebemi offre diversi vantaggi strategici, principalmente legati alla fluidità del traffico e alla posizione logistica nella provincia di Brescia.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 26

Conformità catastale

☐ Si ☒ No se No vedi pagina 29

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

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si

Condizioni limitative

☒ No ☐ Si

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 6 di 44

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 fondiario atto Notaio Cuoco Alfonso del 27 luglio 2017 repertorio n. 24219/13768 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 agosto 2017 al numero generale 37692 e al numero particolare 6214 a favore di Unicredit Spa con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Roma, via Alessandro Specchi N.16, per capitale di € 155.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 232.500,00, durata 30 anni, a carico di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 23, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 24.
- Verbale di pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte D'appello di Brescia del 24 giugno 2025 repertorio n. 4856 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 28 luglio 2025 al numero generale 35839 e al numero particolare 24651 a favore di Nplxte S.r.l. con sede in Bergamo C.F. 04560580161, a carico di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 23, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 24.
- Verbale di pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte D'appello di Brescia del 5 gennaio 2026 repertorio n. 9933 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 20 gennaio 2026 al numero generale 2115 e al numero particolare 1516 a favore di Nplxte S.r.l. con sede in Bergamo C.F. 04560580161, domicilio ipotecario eletto in Pnp Per Conto Nplxte Codice Fiscale 063 412 10018 Via Giuseppe Verdi 2 Bergamo, a carico di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 23, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 24.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	9
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	15
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	22
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	22
3.2	Rispondenza catastale.....	28
3.3	Verifica della titolarità.....	31
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	34
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	34
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	35
7.	Analisi estimativa	35
8.	Riepilogo dei valori di stima	37
9.	Dichiarazione di rispondenza	38
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	39
11.	Bibliografia.....	40
12.	Note di riferimento.....	41

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 8 di 44

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia: BRESCIA
Comune: CASTREZZATO
Frazione: _____
Località: _____
Quartiere: _____
Via: VIA LUIGI FORESTI
Civico n.: 34

Zona

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

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google maps

Estratto ortofoto



Fabbricato sito in zona nord-est del Comune di Castrezzato

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 44



Inquadramento dell'immobile



Localizzazione dell'unità immobiliare

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 44



Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto

Estratto mappa catastale

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale – Territorio – Direttore GIUSEPPE MALINCONICO

Vis. tel.



24-Feb-2026 12:7:13
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T194691/2026
Comune: (BS) CASTREZZATO
Foglio: 2
1 Particella: 801



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 11 di 44



Destinazione urbanistica dell'immobile³

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

Tipologia immobiliare⁶

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo⁷
- ☐ ristrutturato⁸
- ☐ seminuovo⁹
- ☒ usato¹⁰
- ☐ rudere¹¹

Indicare se l'immobile è

- ☒ indipendente
- ☐ in condominio (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

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

- ☐ cantina (locale di sgombero)
☐ altro: immobile cielo - terra

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: pilastri e setti in c.a., muri del piano interrato in cemento armato
Solai	: I solai intermedi sono in latero-cemento parte prefabbricati, parte gettati in opera. Le scale sono in c.a..
Copertura	: Le porzioni di fabbricato laterali presentano una copertura a doppia falda a tavelloni su muricci con sovrastanti tegole, con ultimo solaio verso sottotetto in latero cemento e gronda in legno. La porzione di fabbricato centrale presenta una copertura a doppia falda in legno ventilata.
Murature perimetrali	: pareti in poroton da cm 30.
Coibentazioni/Isolamenti	: presenti 3 cm di polistirene espanso sinterizzato per il primo solaio verso il piano interrato, 6 cm di polistirene espanso sinterizzato per la copertura in legno ventilata del corpo centrale; 1 cm di polistirene espanso in lastre stampate per il solaio di sottotetto del corpo centrale (caratteristiche presenti nella relazione tecnica art. 28 della Legge 10/91 per le prescrizioni in materia di contenimento del consumo energetico).
Divisori tra unità	: muratura
Infissi esterni:	- I serramenti sono in legno bianco con vetrocamera ad una intercapedine con persiane di colore verde e sono presenti delle tende parasole sul fronte ovest a righe gialle e verdi. - Portoncino blindato di accesso alle unità.
Infissi interni	: porte interne in legno tamburato
Pavimenti e rivestimenti	: pavimenti interni all'appartamento in gres porcellanato
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: autonomo
Impianto gas	: autonomo
Impianto elettrico	: tradizionale

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Impianto climatizzazione

: presente

Altri impianti

: non presenti

Allaccio fognatura

: esistente

Fonti rinnovabili

: non presenti

Finiture esterne

: intonaco al civile e tinteggiatura a tempera

N. totale piani

: 2 fuori terra + piano interrato

Altro

: /

Dimensione¹⁵

☐ Piccola

☒ Media

☐ Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

☒ Lato acquirente

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☒ Lato venditore

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

Forma di mercato¹⁷

☒ Concorrenza monopolistica¹⁸

☐ Concorrenza monopolistica ristretta¹⁹

☐ Oligopolio²⁰

☐ Monopolio²¹

☐ Monopolio bilaterale²²

Filtering²³

☐ Assente

☒ Up

☐ Down

Fase del mercato immobiliare²⁴

☐ Recupero²⁵

☒ Espansione²⁶

☐ Contrazione²⁷

☐ Recessione²⁸

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

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° 5 vani catastali. E' composta al piano primo da soggiorno, cucina, piccolo ripostiglio, disimpegno, bagno, due camere da letto e una cabina armadio in una delle due camere da letto oltre a n° 1 balcone con accesso dal soggiorno e dal vano scala e n° 1 balcone con accesso dalla camera. Inoltre nel soggiorno è presente una nicchia e un camino in muratura.

Il piano primo ha un'altezza utile pari a m 2.70.

Al piano interrato è presente l'autorimessa. E' stata realizzata una parete in cartongesso che separa la zona lavanderia/ripostiglio dall'autorimessa, non presente nelle planimetrie catastali, in quanto realizzata senza autorizzazione edilizia in fase successiva.

Il piano interrato ha un'altezza utile pari a m 2.40.

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario

CASTREZZATO

Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

Identificativo

Abitazione di tipo civile:

☒ Sezione NCT

☒ Foglio 2

☒ Particella 801

☒ Subalterno 23

Autorimessa:

☒ Sezione NCT

☒ Foglio 2

☒ Particella 801

☒ Subalterno 24

Confini

Confini dell'unità abitativa

Indicare i confini catastali

A piano terra:

☒ Nord – Mapp. 801 subalterno 7, ragione di terzi

☒ Sud – Mapp. 801 subalterno 12, ragione di terzi

☒ Est – Mapp. 801 subalterno 7, ragione di terzi

☒ Ovest – Prospetta sul verde privato del mapp. 801 sub. 7

A piano primo:

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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



- ☒ Nord – Prospetta sulla copertura del mapp. 801 sub. 6
- ☒ Sud – In aderenza su mapp. 801 subalterno 12, ragione di terzi
- ☒ Est – Vuoto su parte comune mapp. 801 subalterno 2 e oltre verde privato, ragione di terzi
- ☒ Ovest – Prospetta sul verde privato del mapp. 801 sub. 7

Confini dell'autorimessa



Indicare i confini catastali

A piano interrato:

- ☒ Nord – Mapp. 801 subalterno 19 e 7, ragione di terzi
- ☒ Sud – Mapp. 801 subalterno 21 e 12, ragione di terzi e sub. 23
- ☒ Est – Su parte comune corsello mapp. 801 subalterno 2
- ☒ Ovest – terrapieno



Consistenza

Rilievo:

- ☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore:

- ☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)



Desunto graficamente da:



Data del sopralluogo:

24/03/2026 – primo sopralluogo programmato



Criterio di misurazione

- ☒ SEL³² - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL³³ - Superficie Interna Lorda

☐ SIN³⁴ - Superficie Interna Netta



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 16 di 44



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale circa m² 96,85

Superfici secondarie**Indice mercantile³⁵**

☒ Balcone a est	m ²	4,22	30,00 %	= m2	1,27
☒ Balcone a ovest	m ²	9,12	30,00 %	= m2	2,74
☐ Terrazza	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Veranda	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Soffitta ³⁶	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Mansarda ³⁷	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Soppalco	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Loggiato	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Taverna ³⁸	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Cantina ³⁹	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Sgombero ⁴⁰	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Portico	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☒ Autorimessa (box)	m ²	29,18	50,00 %	= m2	14,59
☐ Autorimessa (box)	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Posto auto coperto (fabbricato)	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Posto auto coperto (tettoia)	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Posto auto scoperto	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Legnaia esclusiva	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☒ Area esclusiva	m ²	31,37	20,00 %	= m2	6,27
☐ Area condominiale ⁴¹ scoperta	m ²	480,55	1,00 %	= m2	4,81
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m2	_____
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☒ Altro : scala esterna	m ²	6,90	20,00 %	= m2	1,38

+

Superficie commerciale⁴²m² **113,32 per l'unità abitativa****Superficie commerciale**m² **14,59 per autorimessa****Geom. Sergio Gambassa**

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 17 di 44

Caratteristiche qualitative

L'immobile oggetto di stima è una unità abitativa di n° 5 vani catastali, e risulta dotato di impianti elettrico ed idraulico autonomi; L'impianto idraulico ha il generatore di calore posizionato all'esterno nella muratura del balcone della camera lato est: è una caldaia murale Riello ad incasso con canna fumaria inox D.100. L'impianto di distribuzione del riscaldamento e l'impianto idrosanitario del bagno e della cucina sono stati eseguiti con tubazioni multistrato e i terminali di distribuzione sono radiatori in ghisa senza valvole termostatiche.

I serramenti sono in legno bianco con vetrocamera ad una intercapedine con persiane di colore verde e sono presenti delle tende parasole sul fronte ovest a righe gialle e verdi.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³:

PIANO PRIMO – PIANO INTERRATO

Ascensore⁴⁴

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

N. servizi⁴⁵:

1 Vetustà (anni): 22

- ☒ W.c.
☒ Lavabo
☒ Bidet
☐ Doccia
☐ Doccia
☒ Vasca
☐ Vasca con doccia
☐ Vasca con idromassaggio
☐ Scaldabagno elettrico
☐ Vetustà del bagno: Vetustà (anni): 22

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 22
☐ Assente

Se presente indicare:

- Tipologia
☐ Centralizzato
☒ Autonomo

Alimentazione

- ☒ metano
☐ gas propano liquido
☐ olio combustibile

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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



- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento
- ☐ elementi radianti
- ☒ radiatori in ghisa



- ☐ pavimento/soffitto
- ☐ pavimento al piano terra e al piano primo
- ☐ aria
- ☐ altro: termoconvettori



Condizionamento

- ☒ Presente:
- ☐ Assente

Vetustà (anni): non verificabile



Se presente indicare:

- ☒ Totale
- ☐ Parziale:

Vetustà (anni): ____



Solare termico (produzione acqua calda)

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____



Elettrico

- ☒ Presente:
- ☐ Assente

Vetustà (anni): 22



Idraulico

- ☒ Presente:
- ☐ Assente

Vetustà (anni): 22

Antifurto

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____

Pannelli solari (fotovoltaico)

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____



Impianto geotermico

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____

Domotica

- ☐ Presente:
- ☒ Assente

Vetustà (anni): ____



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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



ASTE
GIUDIZIARIE®

Manutenzione fabbricato⁴⁶

- ☐ Minimo⁴⁷
☐ Medio⁴⁸
☒ Massimo⁴⁹

ASTE
GIUDIZIARIE®

Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- ☐ Minimo⁵¹
☐ Medio⁵²
☒ Massimo⁵³

ASTE
GIUDIZIARIE®

Classe energetica

- ☒ Classe desunta dall'APE del 2010 ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☒ D
☐ E
☐ F
☐ G

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ☐ 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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- ☐ Minimo⁵⁵
☒ Medio⁵⁶
☐ Massimo⁵⁷

Luminosità dell'immobile⁵⁸

- ☐ Minimo⁵⁹
☐ Medio⁶⁰
☒ Massimo⁶¹

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Panoramicità dell'immobile⁶²

- ☐ Minimo⁶³
☒ Medio⁶⁴
☐ Massimo⁶⁵

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- ☐ Minimo⁶⁷

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Finiture dell'immobile⁷⁰

☐ Medio⁶⁸

☒ Massimo⁶⁹

☐ Minimo⁷¹

☒ Medio⁷²

☐ Massimo⁷³



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 21 di 44

3. Audit Documentale e Due Diligence⁷⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica⁷⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967: Concessione edilizia con contributo n. 97/2002
- ☐ 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: Comunicazione di Inizio Lavori Asseverati (CILA)
- ☐ Pratiche in sanatoria
- ☐ Condonò edilizio
- ☒ Certificato Abitabilità
- ☒ Presente: - Agibilità Prot. n° 3766
presentata al comune il 30/04/2004
- ☐ Assente
- Motivo assenza:

Note:

Indicare la documentazione visionata:

- Concessione edilizia con contributo n. 97/2002 autorizzata in data 14 novembre 2002 per la nuova costruzione di n. 10 alloggi ad uso residenziale in via Foresti sul mappale 801 del foglio 2.
- Denuncia di Inizio Attività D.I.A. n. 95/2003 presentata in data 12 dicembre 2003 Prot. n. 11160 per spostamento tavolati interni e cinta esterna.
- Certificato di Collaudo statico delle strutture del 06/09/2003.
- In data 30 aprile 2004 Prot. n. 3766 è stata presentata al Comune di Castrezzato la domanda per il rilascio del certificato di agibilità, per il quale il Comune suddetto non ha provveduto ad emettere alcun provvedimento nei termini di legge e che, pertanto, deve intendersi verificato il “silenzio-assenso”.
- In data 16 giugno 2016 e con integrazione del 26 luglio 2016 è stata presentata al Comune di Castrezzato CILA – Comunicazione di Inizio Lavori Asseverati per interventi di Edilizia libera n. 63/2016 per modifiche interne.

Fonte documentazione visionata: Notaio Alfonso Cuoco, Notaio Tomaso Petroboni e Comune di Castrezzato

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 24/02/2026 - 24/03/2026

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

☒ Vigente
Zona A – Nuclei di antica formazione

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

LEGENDA



LIMITE AMMINISTRATIVO



LIMITE CENTRO EDIFICATO



T.U.C.A. - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI ANTICA FORMAZIONE (vedi studio specifico)



T.U.C.R1 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE ESISTENTE AD ALTA DENSITA'



T.U.C.R2 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE ESISTENTE A MEDIA DENSITA'



T.U.C.R3 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE ESISTENTE A BASSA DENSITA'



T.U.C.R4 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO DI RICONVERSIONE URBANA SOGGETTI A PREVISIONI SPECIFICHE



T.U.C.P. - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITA' PRODUTTIVE



T.U.C.C. - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITA' COMMERCIALI



T.U.C.C.1 - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITA' COMMERCIALE-FLOROVIVAISTICA



T.U.C.R.R. - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO PER ATTIVITA' RICETTIVA-RISTORATIVA



T.U.C.BRE.BE.MI - TESSUTO URBANO CONSOLIDATO SEDE BRE - BE - MI



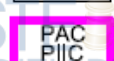
VERDE PRIVATO



SA - SERVIZI ED ATTREZZATURE ESISTENTI DI INTERESSE PUBBLICO (vedi piano dei servizi)



PISTA CICLABILE ESISTENTE



PAC
PIIC
AMBITI SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO O PIANO INTEGRATO
D'INTERVENTO GIA' CONVENZIONATO-CONCESSIONATO



PCC
PR
AMBITI SOGGETTI A PIANO DI RECUPERO O PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO



AMBITI SOGGETTI A PROTOCOLLO D'INTESA E GIA'
CONCORDATI CON L'AMMINISTRAZIONE COMUNALE



PREVISIONI DEL DOCUMENTO DI PIANO



PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI



PREVISIONI INFRASTRUTTURALI
IN FASE DI REALIZZAZIONE (TAV-BRE,BE,MI)

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 24 di 44

Convenzione Urbanistica

☐ No

☒ Si

Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Castrezzato con atto in data 13 novembre 2001 ai nn. 93553/21182 di repertorio del Notaio Petroboni, registrato all'Ufficio del Registro di Chiari il 29 novembre 2001 al n.882 Serie 1V, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia in data 22 novembre 2001 ai nn.44418/28086, 44419/28087 e 44420/28088 ed in data 12 maggio 2003 ai nn. 22751/14201.

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 interrato: rispetto alla pratica edilizia è presente una tramezza in cartongesso che divide l'autorimessa da un locale a destinazione ripostiglio/lavanderia; il muro disegnato in cemento armato a chiusura del vano scala verso il ripostiglio/lavanderia di fatto è una tramezza in muratura leggera/cartongesso; infine al di sotto del pianerottolo di arrivo della scala al piano terra è stata ricavata una doccia.

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 Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

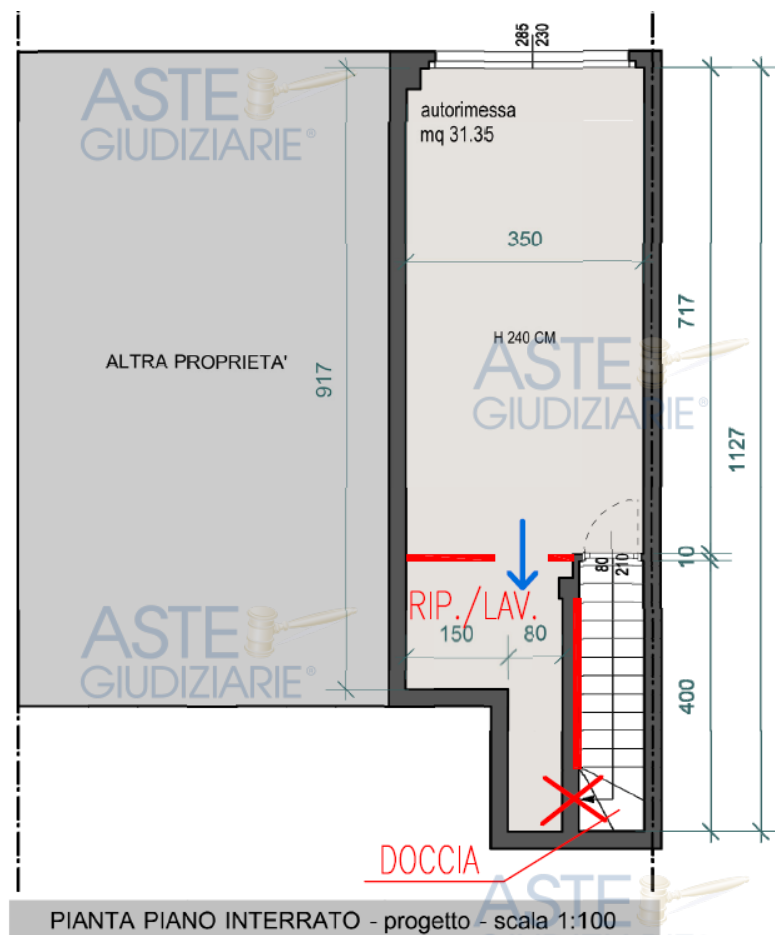
sergio.gambassa@geopec.it – sergio@studiotecnicoambassa.it

DIFFORMITA' URBANISTICA RELATIVA AL PIANO INTERRATO

Tavola di progetto dell'ultima Pratica Edilizia n°63/2016: CILA – Comunicazione di Inizio Lavori

Asseverati per interventi di Edilizia libera per modifiche interne.

(Fonte: scansione della tavola di progetto depositata nel Comune di Castrezzato)



Legenda:

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

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: € 2.500,00 per la pratica edilizia ed € 516,00 per sanzioni di presentazione postuma.

Note: Da verificare la conformità della parete divisoria in cartongesso con porta tra autorimessa e ripostiglio per il rispetto della normativa antincendio.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

3.2 Rispondenza catastale⁷⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio 2 Sezione NCT:

- ☒ Particella 801, Sub. 23
Piano: S1-T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 95 mq totale escluse aree scoperte di 88 mq, Rendita € 271,14
- ☒ Particella 801, Sub. 24
Piano: S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Superficie catastale 38 mq totale, Rendita € 52,83

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

24/02/2026

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 28 di 44

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 interrato: rispetto alla planimetria catastale dell'unità immobiliare autorimessa è presente una tramezza in cartongesso che divide l'autorimessa da un locale a destinazione ripostiglio/lavanderia; il muro disegnato in cemento armato a chiusura del vano scala verso il ripostiglio/lavanderia di fatto è una tramezza in muratura leggera/cartongesso; infine al di sotto del pianerottolo di arrivo della scala al piano terra è stata ricavata una doccia.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

DIFFORMITA' CATASTALE RELATIVA AL PIANO INTERRATO

Planimetria catastale:

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

A.u.i.



PIANO INTERRATO

Legenda:

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

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale quantificati in:
€ 1.500,00

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 30 di 44

3.3 Verifica della titolarità⁷⁷

Inquadramento della titolarità e Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Compravendita Immobiliare
- Notaio: Dottor Alfonso Cuoco
- Data atto: 27/07/2017
- Repertorio: 24218
- Raccolta: 13767
- Estremi di Registrazione: registrato a Brescia 2 il 08/08/2017 al n° 36727 serie 1T
- Estremi di Trascrizione: trascritto presso Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 09/08/2017 al n° 37691 Registro Generale e al n° 23038 Registro Particolare.

Storia della proprietà

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

- Attuale Proprietario:

...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,
...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.

A ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni,
...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni gli immobili NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 23, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 24 sono pervenuti per atto di compravendita del Notaio Cuoco Alfonso del 27 luglio 2017 repertorio n. 24218/13767 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 agosto 2017 al numero di registro generale 37691 e numero di registro particolare 23038 da ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Castrezzato (BS)

- A ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 11, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 20 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Petroboni Tomaso del 23 dicembre 2010 repertorio n. 124032/28681 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 29 dicembre 2010 al numero di registro generale 54447 e numero di registro particolare 31447 da ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili siti nel comune di Castrezzato (BS)

- A ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, ...OMISSIS... per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni gli immobili NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 11, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 20 sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Petroboni Tomaso del 22 giugno 2004 repertorio n. 106870/23514 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 5 luglio 2004 al numero di registro generale 34081 e numero di registro particolare 20521 da ...OMISSIS...
per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti nel comune di Castrezzato (BS).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

ASTE GIUDIZIARIE®
Quota di proprietà

- ☒ Intera:
☐ Parte:

ASTE GIUDIZIARIE®

- 1) Sez. NCT, Foglio 2, mappale 801, subalterno 23, via L. Foresti n° 34
1/2 proprietà ...OMISSIS...
1/2 proprietà ...OMISSIS...
- 2) Sez. NCT, Foglio 2, mappale 801, subalterno 24, via L. Foresti n° 34
1/2 proprietà ...OMISSIS...
1/2 proprietà ...OMISSIS...

ASTE GIUDIZIARIE®

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
☐ Sì se Sì quali

Oneri

- ☒ No
☐ Sì

Pesi

- ☒ No
☐ Sì se Sì quali

Gravami

- ☒ No
☐ Sì se Sì 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

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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



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 Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 33 di 44



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 fondiario atto Notaio Cuoco Alfonso del 27 luglio 2017 repertorio n. 24219/13768 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 agosto 2017 al numero generale 37692 e al numero particolare 6214 a favore di Unicredit Spa con sede in Roma C.F. 00348170101, domicilio ipotecario eletto in Roma, via Alessandro Specchi N.16, per capitale di € 155.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 232.500,00, durata 30 anni, a carico di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... dei beni su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 23, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 24.
- Verbale di pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte D'appello di Brescia del 24 giugno 2025 repertorio n. 4856 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 28 luglio 2025 al numero generale 35839 e al numero particolare 24651 a favore di Nplxte S.r.l. con sede in Bergamo C.F. 04560580161, a carico di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 23, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 24.
- Verbale di pignoramento Immobili atto Unep Presso Corte D'appello di Brescia del 5 gennaio 2026 repertorio n. 9933 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 20 gennaio 2026 al numero generale 2115 e al numero particolare 1516 a favore di Nplxte S.r.l. con sede in Bergamo C.F. 04560580161, domicilio ipotecario eletto in Pnp Per Conto Nplxte Codice Fiscale 063 412 10018 Via Giuseppe Verdi 2 Bergamo, a carico di ...OMISSIS..., ...OMISSIS... su NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 23, NCEU Sezione Urbana NCT Foglio 2 Particella 801 Subalterno 24.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 10/02/2026 – Tribunale di Brescia – Giuramento in modalità telematica
- 24/02/2026 – Ricezione telematica Dal Tribunale di Brescia dei documenti
- 24/02/2026 – Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali – Visure Catastali, planimetrie catastali, estratto mappa, Elaborato Planimetrico, Elenco dei subalterni
- 24/02/2026 – Reperimento atto di compravendita Notaio Alfonso Cuoco telematicamente
- 24/02/2026 – Richiesta per accesso atti presso Comune di Castrezzato
- 24/03/2026 – Reperimento atto di compravendita Notaio Tomasi Petroboni telematicamente
- 24/03/2026 – Verifica esistenza pratiche edilizie presso il Comune di Castrezzato
- 24/03/2026 – Comune di Castrezzato – Primo Sopralluogo presso il sito oggetto di Perizia
- 14/04/2026 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

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.”

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

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 ABL 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.

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 Angusto 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 due livelli: piano primo per la residenza e piano interrato per l'autorimessa e ripostiglio/lavanderia.

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 2 Sezione NCT:

- ☒ Particella 801, Sub. 23
Piano: S1-T-1, Categoria A/2, Classe 3, Consistenza 5 vani, Superficie catastale 95 mq totale escluse aree scoperte di 88 mq, Rendita € 271,14
- ☒ Particella 801, Sub. 24
Piano: S1, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 33 mq, Superficie catastale 38 mq totale, Rendita € 52,83

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 153.500,00 (diconsi centocinquantatre milacinquecento 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 € 145.800,00 (diconsi centoquarantacinquemilaottocento euro/00), (vedasi analisi estimativa allegato II).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

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: 14/04/2024

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 38 di 44

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. Visure catastali
7. Elaborato Planimetrico, Elenco subalterni e Planimetria catastale
8. Estratti mappa geografica., cartografica ed ortofoto
9. Estratto mappa catastale
10. 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 39 di 44

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 Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219 / +39 3334870782

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

Pagina 40 di 44

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