

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. 83/2022

Riunita alla procedura n. /

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice delegato:

Dott.ssa Liana Zaccara

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Anagrafica

Creditore procedente

BANCA VALSABBINA S.C.P.A. di Vestone,
con sede in VESTONE (BS)
C.F. n. 00283510170

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. MARIO VANZO
Con Studio in BRESCIA – 25124, Via G. Savoldo n° 3
in DESENZANO – 25015 D/G – Piazza Matteotti n° 12
Tel 030.9991445 - Fax 030.9991390
Posta certificata: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it
C.F. VNZ MRA 43S13 L812E

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutato

... OMISSIS...

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 1 di 60



Esperto incaricato

Geom. GAMBASSA SERGIO

Con Studio in CASTREZZATO (BS)

Vicolo Augusto n° 9

C.F. GMB SRG 77R16 C6180

Cell 3314887219

Pec: sergio.gambassa@geopec.it

e-mail: sergiogambassa@libero.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: 21/04/2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 10/05/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione: 03/08/2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 20/09/2022

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 2 di 60

Identificazione dei lotti**DESCRIZIONE GENERALE DEL FABBRICATO EDILIZIO**

Il fabbricato edilizio a destinazione residenziale e commerciale di cui fanno parte le unità immobiliari di proprietà ... omissis ..., oggetto di relazione, è situato nel centro storico del comune di Manerbio, zona con presenza di varie attività commerciali, ricreative, servizi e dotata di aree destinate a verde e parcheggi.

Il fabbricato è situato in prossimità dell'intersezione di Piazza Italia e di via XX Settembre; confina a nord, oltre la via XX Settembre, con la Parrocchia di San Lorenzo Martire, a nord/est con Piazza Italia, a sud/ovest è in aderenza con altro edificio residenziale e commerciale della medesima tipologia, a nord/ovest si affaccia su altri edifici della medesima tipologia lungo la via M. Boninsegna. E' accessibile da via M. Boninsegna per le unità poste al piano primo, secondo e terzo e da Piazza Italia per le unità commerciali poste al piano terra.

Il fabbricato si sviluppa su tre piani fuori terra e un piano interrato, è costituito da n° 4 unità commerciali e da n° 1 unità a destinazione residenziale distribuita al piano terzo.

L'unità commerciale a nord/est del fabbricato, oggetto di stima, è disposta al piano terra ed è identificata catastalmente al Foglio 19, Particella 359, **Subalterno 11** con accesso pedonale da Piazza Italia n.26.

L'unità commerciale a sud/ovest del fabbricato, oggetto di stima, è disposta al piano terra e al piano seminterrato ed è identificata catastalmente al Foglio 19, Particella 359, **Subalterno 15** con accesso pedonale da Piazza Italia n.25.

L'unità commerciale, oggetto di stima, disposta al piano primo è identificata catastalmente al Foglio 19, Particella 359, **Subalterno 12** con accesso pedonale da via M. Boninsegna n. 1 e 1/A.

Al piano secondo vi è una ulteriore unità commerciale, identificata catastalmente al Foglio 19, Particella 359, Subalterno 13 e al piano terzo una unità residenziale con terrazza esclusiva, identificata catastalmente al Foglio 19, Particella 359, Subalterno 19: entrambe con accesso comune pedonale da via M. Boninsegna n. 1 e 1/A.

Si accede alle unità commerciali e residenziali poste al piano primo, secondo e terzo (riferimento subalterni 12, 13, 19) mediante ascensore, vano scala, atrio comuni.

Esternamente il fabbricato ha facciate tinteggiate con colori della tonalità del grigio tortora; i serramenti al piano terra sono in alluminio con vetro doppio o in ferro con vetro singolo, al piano primo, secondo e terzo sono in legno di color bianco con ante di color grigio. Presenta a sud/est una copertura a terrazza esclusiva dell'appartamento residenziale posto al piano terzo e a nord/ovest una copertura a doppia falda con gronde in getto ed elementi per smaltimento acqua di lattoneria in rame.

Costituiscono parti comuni ai subalterni 12, 13 e 19 il corpo scala, l'atrio, l'ascensore e il vano tecnico, identificati catastalmente come BCNC al Foglio 19, Particella 359, **Subalterno 16**. Costituiscono parti comuni ai subalterni 11, 12, 13 e 19 il vano tecnico al piano terra su via M. Boninsegna, identificato catastalmente come BCNC al Foglio 19, Particella 359, **Subalterno 17**.

Le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

E' stato oggetto di ristrutturazione a partire dall'anno 1989, a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia con contributo n° 170/89 per formazione cantinato interrato rilasciata in data 24/01/1990 e variante n° 207/92 rilasciata in data 03/08/1992;
- Successiva agibilità Prot. 04575 del 16/04/1992 rilasciata il 27/08/1992;
- Concessione edilizia 1 dicembre 1989 n° 282/89 Reg. Costr. - n° 282/89 per sanatoria di opere di ristrutturazione interne;
- Pratica edilizia n° 29/94: concessione gratuita per trasferimento di superficie terziaria dal terzo piano al piano terra rilasciata il 17/05/1994;

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 3 di 60

- Successivo permesso di agibilità Prot. n° 12834 rilasciata il 28/11/1994
- Denuncia di inizio attività protocollata in data 5 agosto 2010, n. PE/172/2010 per opere interne con cambio di destinazione d'uso;
- Denuncia di inizio attività in variante alla DIA n°172/2010, protocollata in data 30 novembre 2010, n. PE/254/2010;

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

Le sopradette ristrutturazioni e interventi edilizi hanno interessato le unità di fabbricato oggetto della presente stima, nella quale sono stati identificati tre lotti:

LOTTO N° 1 di 3

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra della porzione di fabbricato a nord/est ed è a destinazione commerciale, attualmente adibito a bar.

Si accede ai locali dell'unità dalla pubblica Piazza Italia al civico n°26.

Esternamente ha facciate tinteggiate in color grigio tortora, i serramenti sono in alluminio con doppio vetro di color marrone.

L'unità immobiliare è composta da un negozio, un locale cucina e locali servizi (antibagno, bagno e bagno disabili);

L'unità è dotata di impianto elettrico e tutti i locali sono controsoffittati per l'alloggiamento dell'impiantistica sia di riscaldamento sia di raffrescamento, il cui generatore è una pompa di calore indipendente posizionata nel locale tecnico comune che ha accesso da via Boninsegna.

L'unità è regolarmente collegata alle utenze, acqua, energia elettrica.

LOTTO N° 2 di 3

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano terra e al piano interrato della porzione di fabbricato a sud/ovest ed è a destinazione commerciale, attualmente inutilizzato.

Si accede ai locali dell'unità commerciale dalla pubblica Piazza Italia al civico n°25.

Esternamente ha facciate tinteggiate in color grigio tortora, i serramenti sono in ferro con vetro singolo.

L'unità immobiliare al piano terra è composta da un negozio e un locale sul retro del negozio; al piano interrato è composta da due cantine e locali servizi (antibagno, bagno), i quali sono collegati ad un cavedio mediante due aperture. Alla zona interrata si accede mediante una scala interna esclusiva a una rampa in cemento armato.

L'unità è dotata di predisposizione di impianto elettrico; è dotata di impianto termico con caldaia a gas metano indipendente posizionato nel locale retro-negozio; presenta un impianto di emissione a radiatori in alluminio.

L'unità è regolarmente collegata alle utenze, gas, acqua, energia elettrica ma non attive visto il disuso del locale.

LOTTO N° 3 di 3

Descrizione sintetica

L'unità immobiliare oggetto di stima è posta al piano primo del fabbricato ed è a destinazione commerciale, attualmente adibito a negozio di parrucchiera.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 4 di 60

Dalla pubblica via M. Boninsegna al civico n°1, attraverso atrio comune, si accede al vano ascensore e poi ai locali del piano primo. Inoltre vi è un secondo accesso da via M. Boninsegna al civico n°1/A: attraverso atrio e scala comune si raggiunge l'unità immobiliare.

Esternamente ha facciate tinteggiate in color grigio tortora, i serramenti sono in legno con doppio vetro di color bianco con ante color grigio.

L'unità immobiliare è un negozio costituito da n°3 locali con due ripostigli e locali servizi (antibagno, bagno). L'unità è dotata di impianto elettrico e tutti i locali sono controsoffittati per l'alloggiamento della relativa impiantistica; è dotata dell'impianto sia di riscaldamento sia di raffrescamento, il cui generatore è una pompa di calore indipendente posizionata nel locale tecnico comune che ha accesso da via Boninsegna civico n°1; inoltre i terminali di distribuzione del riscaldamento e raffrescamento sono ventilconvettori a terra.

L'unità è regolarmente collegata alle utenze, acqua, energia elettrica.

Ubicazione

Comune di Manerbio (BS), Piazza Italia n° 25 e 26, via M. Boninsegna n° 1, 1/A

Identificativi catastali

- 1) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 11, Unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra;
- 2) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 15, Unità immobiliare a destinazione negozio al piano terra a al piano interrato;
- 3) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 12, Unità immobiliare a destinazione negozio al piano primo;
- 4) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 16, Bene comune non censibile al mappale 359 subalterni 12,13,19;
- 5) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 17, Bene comune non censibile al mappale 359 subalterni 11,12,13,19;

Quota di proprietà

- 1) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 11: 1/1 proprietà ... omissis ...
- 2) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 15: 1/1 proprietà ... omissis ...
- 3) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 12: 1/1 proprietà ... omissis ...
- 4) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 16 con la proporzionale quota delle parti comuni alla proprietà ... omissis ...
- 5) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 17 con la proporzionale quota delle parti comuni alla proprietà ... omissis ...

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 5 di 60

LOTTO N° 1 di 3

Più probabile valore in libero mercato

€ 157.000,00 (diconsi centocinquantasettemila euro/00)

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

€ 149.000,00 (diconsi centoquarantanovemila euro/00)

LOTTO N° 2 di 3

Più probabile valore in libero mercato

€ 109.000,00 (diconsi centonovemila euro/00)

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

€ 103.000,00 (diconsi centotremila euro/00)

LOTTO N° 3 di 3

Più probabile valore in libero mercato

€ 259.000,00 (diconsi duecentocinquantanovemila euro/00)

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

€ 246.000,00 (diconsi duecentoquarantaseimila euro/00)

“Giudizio” sintetico sulla commerciabilità dell’immobile

L’immobile è posizionato in zona residenziale in posizione centrale nel Comune di Manerbio, in affaccio su Piazza Italia e sulla strada pubblica XX Settembre e M. Boninsegna, 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 e di servizi di vario genere.

L’edificio, edificato in data anteriore al 1967, è stato ristrutturato nel 1989 per la realizzazione di cantinato interrato e nel 2010 per opere interne con cambio di destinazione d’uso. All’esterno appare ben tenuto e mantenuto.

La commerciabilità del bene è buona: si tratta di unità a destinazione negozio in posizione centrale del comune di Manerbio. Sono unità immobiliare di media grandezza con alcuni beni comuni al piano terra e primo.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No Se No vedi pag. 36

Conformità catastale

☐ Si ☒ No Se No vedi pag. 39

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all’acquirente

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 6 di 60

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

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

L'immobile oggetto di relazione risulta libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 04 febbraio 2010 ai nn. 4642/1134 per la somma complessiva di euro 800.000,00 posta a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario concesso con atto in data 29 gennaio 2010 n°19576/7077 di repertorio Notaio Camardella Giancarlo, registrato a Brescia 2 in data 03 febbraio 2010 al n°1775 Serie 1T – capitale Euro 400.000,00 – Durata: 20 anni – a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), C.F. 00283510170, e contro ... omissis ..., gravante le unità in Manerbio (BS) censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 19 con i mappali 359 sub. 6 – 7 – 8 – 9 e 10, precisandosi che da detta ipoteca sono state stralciate le unità di cui ai mappali 359 sub. 13 e 14 (derivate dalla variazione catastale degli originari mappali 359 sub. 6 – 7 – 8 – 9 e 10) a seguito di atto di cancellazione parziale di ipoteca in data 30 settembre 2011 n°40606/10614 di repertorio Notaio Lera Enrico annotato in data 02 novembre 2011 ai nn. 44508/7196;
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 01 marzo 2022 ai nn. 7938/5431 a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), C.F. 00283510170 – Richiedente: Avv. Mario Vanzo Piazza Matteotti n.12 Desenzano D/G (BS) e contro... omissis ... gravante le unità immobiliari in Manerbio censite nel catasto fabbricati alla Sezione NCT foglio 19 con i mappali 359 sub. 11 – 12 e 15 e gli enti comuni di cui ai mappali 359 sub. 16 e 17.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 7 di 60

Indice

1.	Inquadramento dell'immobile	9
2.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	15
3.	Audit Documentale e Due Diligence.....	33
3.1	Legittimità edilizia – urbanistica	33
3.2	Rispondenza catastale.....	Errore. Il segnalibro non è definito.
3.3	Verifica della titolarità.....	44
4.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	46
5.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	46
6.	Fasi-accertamenti e date delle indagini.....	46
7.	Analisi estimativa	47
8.	Riepilogo dei valori di stima	49
9.	Dichiarazione di rispondenza	51
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	52
11.	Bibliografia.....	53
12.	Note di riferimento.....	54

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 8 di 60

1. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO¹

Localizzazione²

Provincia: BRESCIA

Comune: MANERBIO

Frazione: _____

Località: _____

Quartiere: _____

Piazza: PIAZZA ITALIA civico n. 25, 26

Via: M. BONINSEGNA civico n. 1, 1/A

Zona

☒ Urbana

☐ Extra urbana

☒ Centrale

☐ Semicentrale

☐ Periferica

☐ Agricola

☐ Industriale

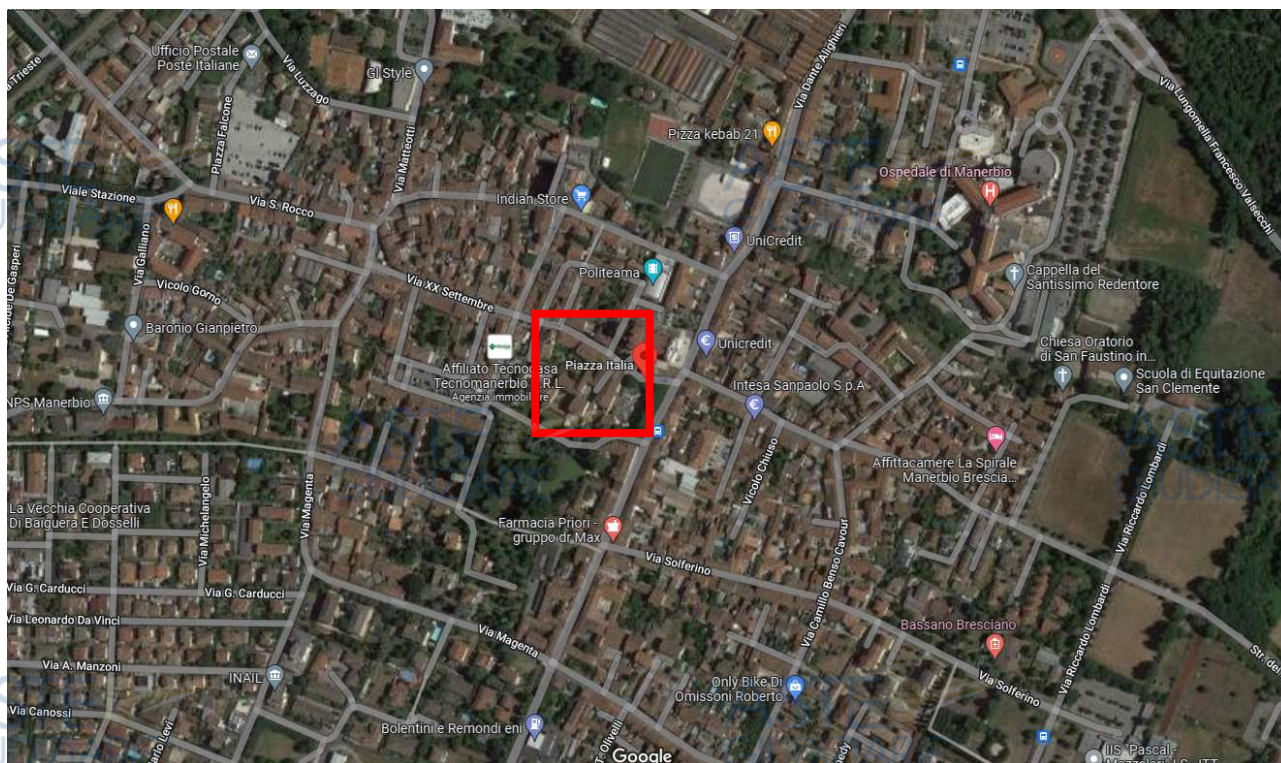
☐ Artigianale

☐ Residenziale

Mappa geografica

Fonte delle informazioni cartografiche: Google maps

Estratto ortofoto



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 9 di 60



ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

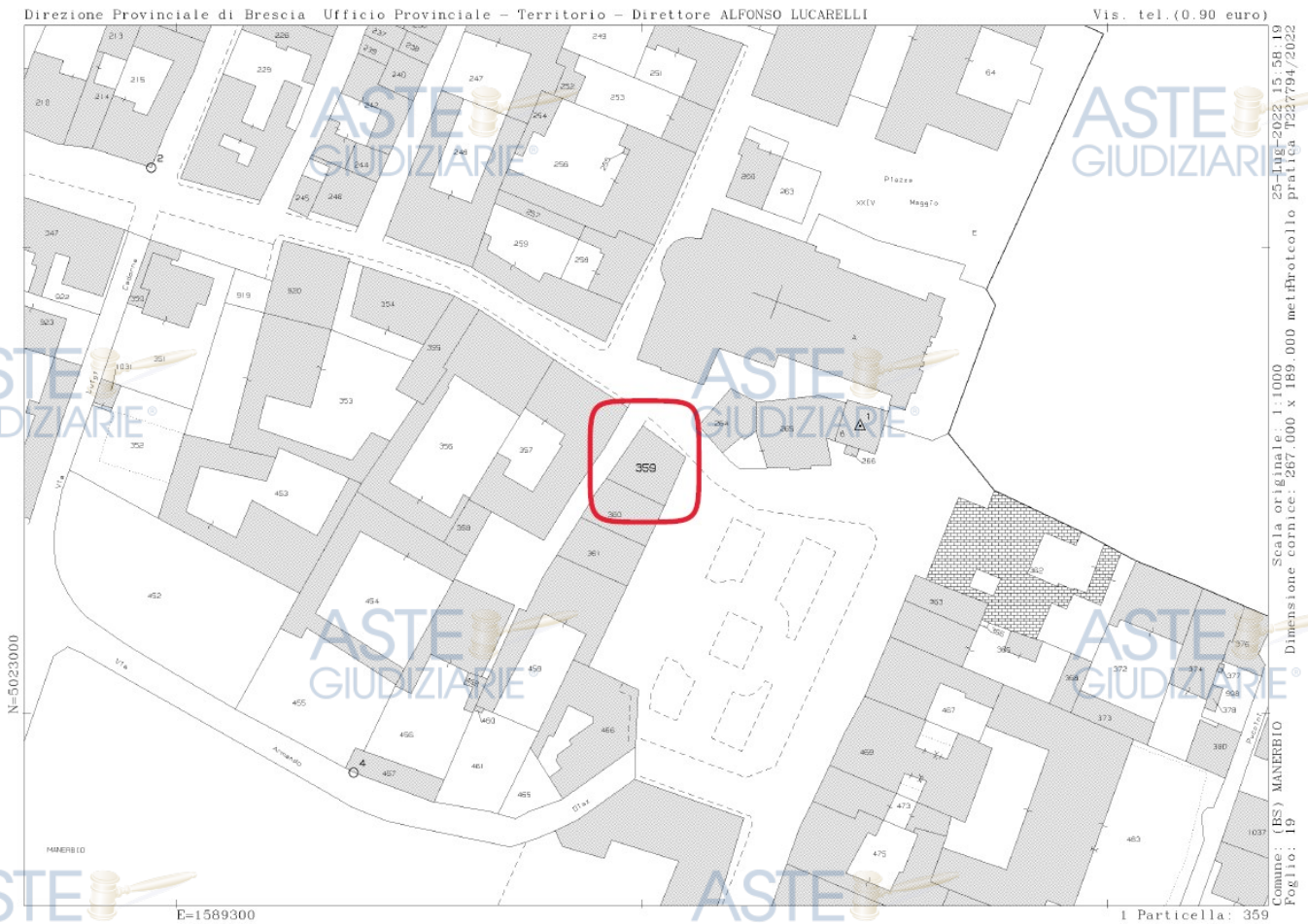
ASTE GIUDIZIARIE®

Firmato Da: GAMBASSA SERGIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4d1ec0fba7589bb770602137f933cbb9





Fonte delle informazioni catastali: SISTER Agenzia Entrate – Catasto
Estratto mappa catastale



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 11 di 60

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



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

Tipologia edilizia dei fabbricati¹²

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

Tipologia edilizia unità immobiliari¹³

- ☒ appartamento
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it



- ☐ cantina (locale di sgombero)
- ☐ laboratorio
- ☒ negozio
- ☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

Struttura in elevazione	: muratura portante
Solai	: legno rinforzato con profili in acciaio e cartella collaborante, latero-cemento, in ferro con cartella collaborante in getto.
Copertura	: la porzione a nord/ovest è a due falde con gronda in c.a. e sovrastante manto di copertura in coppi; la porzione a sud/est ha una copertura piana a terrazza con parapetto realizzato con manufatti prefabbricati in cemento.
Murature perimetrali	: muratura spessore cm 50
Coibentazioni/Isolamenti	: assenti
Divisori tra unità	: muratura portante di divisione con altre proprietà adiacenti
Infissi esterni	: n° 2 porte di accesso a parti comuni (ascensore, vano scala, atrio e vano tecnico) poste lungo la via M. Boninsegna; al piano terra per unità a nord/est: serramenti in alluminio e vetro doppio, al piano terra per unità a sud/ovest: serramenti in ferro e vetro singolo, al piano primo, secondo e terzo serramenti in legno vetro doppio con ante in legno,
Infissi interni	: porte interne in legno
Pavimenti e rivestimenti	: pavimenti interni in parte parquet e in parte ceramica.
Impianto riscaldamento	: autonomo
Impianto sanitario	: tradizionale
Impianto gas	: autonomo
Impianto elettrico	: tradizionale
Impianto climatizzazione	: autonomo
Altri impianti	: nessuno

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 13 di 60



Allaccio fognatura

: esistente

Fonti rinnovabili

: pompe di calore per riscaldamento e raffrescamento di alcune unità.

Finiture esterne

: intonaco al civile e tinteggiatura a tempera

N. totale piani

: 4 fuori terra + piano seminterrato

Altro

: /

Dimensione¹⁵

- ☐ Piccola
- ☒ Media
- ☐ Grande

Caratteri domanda e offerta¹⁶

- ☒ Lato acquirente
 - ☒ Privato
 - ☒ Società
 - ☐ Cooperativa
 - ☐ Ente
- ☒ Lato venditore
 - ☐ Privato
 - ☒ Ditta individuale
 - ☐ 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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 14 di 60

2. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO N° 1 di 3: UNITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA (porzione nord/est del fabbricato)
(Foglio 19, mappale 359, Subalterno 11)

DATO IMMOBILIARE²⁹**Descrizione sintetica dell'immobile staggito³⁰**

L'immobile oggetto di stima è costituito da unità a destinazione commerciale, categoria catastale C/1, classe 6, consistenza 60 mq catastali e dato di superficie totale pari a 74 mq, distribuita su un piano fuori terra con accesso pedonale da Piazza Italia n.26.

L'unità immobiliare posta al piano terra è composta da un negozio, un locale cucina e locali servizi (antibagno, bagno e bagno disabili).

Identificazione catastale³¹

Comune Censuario	MANERBIO
Tipologia Catasto	☐ Terreni
	☒ Fabbricati
Identificativo	☒ Sezione NCT
	☒ Foglio 19
	☒ Particella 359
	☒ Subalterno 11

Confini del negozio

Indicare i confini catastali

- ☒ Nord/Est – Prospetta su strada pubblica, via XX Settembre
- ☒ Sud/Est – Prospetta su Piazza Italia, area pubblica
- ☒ Sud/Ovest – Altra unità immobiliare del fabbricato
- ☒ Nord/Ovest – Prospetta su strada pubblica, via M. Boninsegna

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: 26/05/2022

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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Calcolo superfici di proprietàSuperficie principale totale (piano terra) circa m² 82,40Superfici secondarieIndice mercantile³⁵

☐ Balcone	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Terrazza	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Veranda	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Sottotetto non abitabile	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Soffitta ³⁶	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ 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	_____	_____ %	= 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	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Area condominiale ⁴¹ scoperta (corte comune)	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Altro:	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____

Superficie commerciale⁴²m² 82,40**Geom. Sergio Gambassa**

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 16 di 60

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare è composta da un negozio, un locale cucina e locali servizi (antibagno, bagno e bagno disabili).

E' dotata di n° 2 porte in alluminio con doppio vetro di accesso al negozio, n° 3 finestre in alluminio con doppio vetro.

L'unità è dotata di impianto elettrico e tutti i locali sono controsoffittati per l'alloggiamento dell'impiantistica sia di riscaldamento sia di raffrescamento, il cui generatore è una pompa di calore indipendente posizionata nel locale tecnico comune posto lungo via M. Boninsegna.

L'unità è regolarmente collegata alle utenze, acqua, energia elettrica.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁴³:

PIANO TERRA

Ascensore⁴⁴

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

N. servizi⁴⁵:

- 1
- ☒ W.c.
 - ☒ Lavabo
 - ☐ Bidet
 - ☐ Doccia
 - ☐ Doccia con idromassaggio
 - ☐ Vasca
 - ☐ Vasca con doccia
 - ☐ Vasca con idromassaggio
 - ☐ Scaldabagno elettrico
 - ☐ Vetustà del bagno: da ristrutturare
- Vetustà (anni): 12

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- ☒ Presente:
 - ☐ Assente
- Vetustà (anni): 12

Se presente indicare:

- Tipologia
- ☐ Centralizzato
 - ☒ Autonomo

Alimentazione

- ☐ metano

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 17 di 60



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



- Elementi radianti
- ☐ radiatori in ghisa
 - ☒ pavimento/soffitto
 - ☐ aria
 - ☐ altro



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): 12



Idraulico

- ☒ Presente:
- ☐ Assente

Vetustà (anni): 12



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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 18 di 60





Manutenzione fabbricato⁴⁶

- ☐ Minimo⁴⁷
☐ Medio⁴⁸
☒ Massimo⁴⁹



Manutenzione unità immobiliare⁵⁰

- ☐ Minimo⁵¹
☐ Medio⁵²
☒ Massimo⁵³



Classe energetica

- ☐ Classe desunta dall'ACE
☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G



- ☒ Non desumibile
☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

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



Esposizione prevalente dell'immobile⁵⁴

- ☐ Minimo⁵⁵
☐ Medio⁵⁶
☒ Massimo⁵⁷



Luminosità dell'immobile⁵⁸

- ☐ Minimo⁵⁹
☐ Medio⁶⁰
☒ Massimo⁶¹



Panoramicità dell'immobile⁶²

- ☐ Minimo⁶³
☐ Medio⁶⁴
☒ Massimo⁶⁵



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 19 di 60



Funzionalità dell'immobile⁶⁶

- ☐ Minimo⁶⁷
☐ Medio⁶⁸
☒ Massimo⁶⁹

Finiture dell'immobile⁷⁰

- ☐ Minimo⁷¹
☐ Medio⁷²
☒ Massimo⁷³

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 20 di 60



LOTTO N° 2 di 3: UNITA' COMMERCIALE AL PIANO TERRA (porzione sud/ovest del fabbricato)
(Foglio 19, mappale 359, Subalterno 15)

DATO IMMOBILIARE⁷⁴

Descrizione sintetica dell'immobile staggito⁷⁵

L'immobile oggetto di stima è costituito da unità a destinazione commerciale, categoria catastale C/1, classe 6, consistenza 44 mq catastali e dato di superficie totale pari a 61 mq, distribuita al piano terra e al piano seminterrato con accesso pedonale da Piazza Italia n.25.

L'unità immobiliare al piano terra è composta da un negozio e un locale sul retro del negozio; al piano seminterrato sono presenti due cantine e locali servizi (antibagno, bagno), collegati ad un cavedio mediante due aperture. Alla zona seminterrato si accede mediante una scala interna esclusiva a una rampa in cemento armato.

Identificazione catastale⁷⁶

Comune Censuario
Tipologia Catasto

MANERBIO

☐ Terreni

☒ Fabbricati

Identificativo

☒ Sezione NCT

☒ Foglio 19

☒ Particella 359

☒ Subalterno 15

Confini del negozio

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est – Altra unità immobiliare del fabbricato

☒ Sud/Est – Prospetta su Piazza Italia, area pubblica

☒ Sud/Ovest – Ragione di terzi

☒ Nord/Ovest – Prospetta su strada pubblica, via M. Boninsegna

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:

26/05/2022

Criterio di misurazione

☒ SEL⁷⁷ - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL⁷⁸ - Superficie Interna Lorda

☐ SIN⁷⁹ - Superficie Interna Netta

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Calcolo superfici di proprietàSuperficie principale totale (piano terra) circa m² 40,50Superfici secondarieIndice mercantile⁸⁰

☐ Balcone	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Terrazza	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Veranda	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Sottotetto non abitabile	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Soffitta ⁸¹	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Mansarda ⁸²	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Soppalco	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Loggiato	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Taverna ⁸³	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Cantina al piano S1 ⁸⁴	m ²	54,80	50,00 %	= m ²	27,40
☐ Sgombero ⁸⁵	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Portico	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ 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	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Area condominiale ⁸⁶ scoperta (corte comune)	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Area condominiale coperta	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____
☐ Altro:	m ²	_____	_____ %	= m ²	_____

Superficie commerciale⁸⁷**m² 67,90****Geom. Sergio Gambassa**

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 22 di 60

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare al piano terra è composta da un negozio e un locale sul retro del negozio; al piano seminterrato è composta da due cantine e locali servizi (antibagno, bagno).

E' dotata di n° 1 porta in ferro con vetro singolo di accesso al negozio, n° 2 finestre in ferro con vetro singolo.

L'unità è dotata di predisposizione di impianto elettrico; è dotata di impianto termico con caldaia a gas metano indipendente posizionato nel locale retro-negozi; presenta un impianto di emissione a radiatori in alluminio.

L'unità è regolarmente collegata alle utenze, gas, acqua, energia elettrica ma non sono attive.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano⁸⁸:

PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO

Ascensore⁸⁹

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

N. servizi⁹⁰:

1 Vetustà (anni): 28

- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☐ Bidet
- ☐ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☐ Vetustà del bagno: da ristrutturare

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 28
- ☐ 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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 23 di 60



- ☐ elettrico
- ☐ pompa di calore
- ☐ biocombustibili
- ☐ teleriscaldamento



Elementi radianti

- ☒ radiatori in alluminio
- ☐ pavimento/soffitto
- ☐ aria
- ☐ altro



Condizionamento

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



Se presente indicare:

- ☐ Totale
- ☐ Parziale: Vetustà (anni): ____

Solare termico (produzione acqua calda)

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



Elettrico

- ☒ Predisposto: Vetustà (anni): ____
- ☐ Assente



Idraulico

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 28
- ☐ Assente

Antifurto

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

Pannelli solari (fotovoltaico)

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



Impianto geotermico

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

Domotica

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



Manutenzione fabbricato⁹¹

- ☐ Minimo⁹²

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it





- ☐ Medio⁹³
☒ Massimo⁹⁴



Manutenzione unità immobiliare⁹⁵

- ☒ Minimo⁹⁶
☐ Medio⁹⁷
☐ Massimo⁹⁸

Classe energetica



- ☐ Classe desunta dall'ACE
☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G



- ☒ Non desumibile
☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



Inquinamento



- ☒ Atmosferico
☒ Acustico
☒ Elettromagnetico
☒ Ambientale

- ☒ Assente
☐ Presente
☒ Assente
☐ Presente
☒ Assente
☐ Presente
☒ Assente
☐ Presente



Esposizione prevalente dell'immobile⁹⁹

- ☐ Minimo¹⁰⁰
☐ Medio¹⁰¹
☒ Massimo¹⁰²



Luminosità dell'immobile¹⁰³



- ☐ Minimo¹⁰⁴
☐ Medio¹⁰⁵
☒ Massimo¹⁰⁶



Panoramicità dell'immobile¹⁰⁷

- ☐ Minimo¹⁰⁸
☐ Medio¹⁰⁹
☒ Massimo¹¹⁰



Funzionalità dell'immobile¹¹¹

- ☐ Minimo¹¹²

Geom. Sergio Gambassa
Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)
Portatile +39 3314887219
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it





Finiture dell'immobile¹¹⁵

- ☐ Medio¹¹³
☒ Massimo¹¹⁴

- ☒ Minimo¹¹⁶
☐ Medio¹¹⁷
☐ Massimo¹¹⁸



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 26 di 60



LOTTO N° 3 di 3: UNITA' COMMERCIALE AL PIANO PRIMO
(Foglio 19, mappale 359, Subalterno 12)

DATO IMMOBILIARE¹¹⁹

Descrizione sintetica dell'immobile staggito¹²⁰

L'immobile oggetto di stima è costituito da unità a destinazione commerciale, categoria catastale C/1, classe 6, consistenza 110 mq catastali e dato di superficie totale pari a 115 mq, distribuita al piano primo con accesso pedonale da via M. Boninsegna al civico 1 utilizzando l'ascensore comune oppure al civico 1/A utilizzando l'atrio e il vano scale comuni.

L'unità immobiliare posta al piano primo è un negozio costituito da n°3 locali con due ripostigli e locali servizi (antibagno, bagno);

Identificazione catastale¹²¹

Comune Censuario
Tipologia Catasto

MANERBIO

☐ Terreni

☒ Fabbricati

Identificativo

☒ Sezione NCT

☒ Foglio 19

☒ Particella 359

☒ Subalterno 12

Confini del negozio

Indicare i confini catastali

☒ Nord/Est – Prospetta su strada pubblica, via XX Settembre

☒ Sud/Est – Prospetta su Piazza Italia, area pubblica

☒ Sud/Ovest – Ragione di terzi

☒ Nord/Ovest – Prospetta su strada pubblica, via M. Boninsegna

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:

26/05/2022

Criterio di misurazione

☒ SEL¹²² - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL¹²³ - Superficie Interna Lorda

☐ SIN¹²⁴ - Superficie Interna Netta

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale totale (piano primo) circa

m² 136,30Superfici secondarieIndice mercantile¹²⁵

☐ Balcone	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Terrazza	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Veranda	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Sottotetto non abitabile	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Soffitta ¹²⁶	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Mansarda ¹²⁷	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Soppalco	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Loggiato	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Taverna ¹²⁸	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Cantina ¹²⁹	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Sgombero ¹³⁰	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Portico	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ 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 _____	_____ %	= m ² _____
☐ Area condominiale ¹³¹ scoperta (corte comune)	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Area comune coperta (vano scala)	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Area condominiale coperta	m ² _____	_____ %	= m ² _____
☐ Altro:	m ² _____	_____ %	= m ² _____

Superficie commerciale¹³²m² 136,30**Geom. Sergio Gambassa**

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 28 di 60

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare posta al piano primo è un negozio costituito da n°3 locali con due ripostigli e locali servizi (antibagno, bagno);

E' dotata di vano ascensore per accedere ai locali, n° 1 porta in alluminio di accesso al negozio, n° 9 finestre in legno con doppio vetro distribuite sulle tre facciate esterne del fabbricato e una piccola finestrella ovale di diagonali 60cm x 50cm (non presente nella planimetria catastale).

L'unità è dotata di impianto elettrico e tutti i locali sono controsoffittati per l'alloggiamento della relativa impiantistica; è dotata dell'impianto sia di riscaldamento sia di raffrescamento, il cui generatore è una pompa di calore indipendente posizionata nel locale tecnico comune che ha accesso da via Boninsegna civico n°1; inoltre i terminali di distribuzione del riscaldamento e raffrescamento sono ventilconvettori a terra.

L'unità è regolarmente collegata alle utenze, acqua, energia elettrica.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano¹³³:

PIANO PRIMO

Ascensore¹³⁴

- ☒ Presente
- ☐ Assente
- ☐ Vetustà dell'ascensore (12 anni)

N. servizi¹³⁵:

1 Vetustà (anni): 12

- ☒ W.c.
- ☒ Lavabo
- ☐ Bidet
- ☐ Doccia
- ☐ Doccia con idromassaggio
- ☐ Vasca
- ☐ Vasca con doccia
- ☐ Vasca con idromassaggio
- ☐ Scaldabagno elettrico
- ☐ Vetustà del bagno: da ristrutturare

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 12
- ☐ Assente

Se presente indicare:

Tipologia

- ☐ Centralizzato
- ☒ Autonomo

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 29 di 60



Alimentazione

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



Elementi radianti

- ☐ radiatori in ghisa
- ☒ ventilconvettori a terra
- ☐ pavimento/soffitto
- ☐ aria
- ☐ altro



Condizionamento

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 12
- ☐ Assente



Se presente indicare:

- ☒ Totale
- ☐ Parziale: Vetustà (anni): ____



Solare termico (produzione acqua calda)

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



Elettrico

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 12
- ☐ Assente



Idraulico

- ☒ Presente: Vetustà (anni): 12
- ☐ Assente



Antifurto

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



Pannelli solari (fotovoltaico)

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



Impianto geotermico

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



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 30 di 60





Domotica

- ☐ Presente:
☒ Assente



Vetustà (anni): ____

Manutenzione fabbricato¹³⁶

- ☐ Minimo¹³⁷
☐ Medio¹³⁸
☒ Massimo¹³⁹

Manutenzione unità immobiliare¹⁴⁰

- ☐ Minimo¹⁴¹
☐ Medio¹⁴²
☒ Massimo¹⁴³

Classe energetica

- ☐ Classe desunta dall'ACE ☐ A+
☐ A
☐ B
☐ C
☐ D
☐ E
☐ F
☐ G
☒ Non desumibile

- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

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

Esposizione prevalente dell'immobile¹⁴⁴

- ☐ Minimo¹⁴⁵
☐ Medio¹⁴⁶
☒ Massimo¹⁴⁷

Luminosità dell'immobile¹⁴⁸

- ☐ Minimo¹⁴⁹
☐ Medio¹⁵⁰
☒ Massimo¹⁵¹

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 31 di 60



Panoramicità dell'immobile¹⁵²

- ☐ Minimo¹⁵³
☐ Medio¹⁵⁴
☒ Massimo¹⁵⁵



Funzionalità dell'immobile¹⁵⁶

- ☐ Minimo¹⁵⁷
☐ Medio¹⁵⁸
☒ Massimo¹⁵⁹



Finiture dell'immobile¹⁶⁰

- ☐ Minimo¹⁶¹
☐ Medio¹⁶²
☒ Massimo¹⁶³



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 32 di 60



3. Audit Documentale e Due Diligence¹⁶⁴

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica¹⁶⁵

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato successivo 01/09/1967:
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967:
- ☒ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
- ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati

- ☒ 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:

☐ Assente

Motivo assenza:

Note:

- Le opere di costruzione del fabbricato sono iniziate in data anteriore al 1 settembre 1967.

Indicare la documentazione visionata:

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione a partire dall'anno 1989, a seguito dei seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia con contributo n° 170/89 per formazione cantinato interrato rilasciata in data 24/01/1990 e variante n° 207/92 rilasciata in data 03/08/1992;
- Successiva agibilità Prot. 04575 del 16/04/1992 rilasciata il 27/08/1992;
- Concessione edilizia 1 dicembre 1989 n° 282/89 Reg. Costr. – n° 282/89 per sanatoria di opere di ristrutturazione interne;
- Pratica edilizia n° 29/94: concessione gratuita per trasferimento di superficie terziaria dal terzo piano al piano terra rilasciata il 17/05/1994;
- Successivo permesso di agibilità Prot. n° 12834 rilasciata il 28/11/1994
- Denuncia di inizio attività protocollata in data 5 agosto 2010, n. PE/172/2010 per opere interne con cambio di destinazione d'uso;
- Denuncia di inizio attività in variante alla DIA n° 172/2010, protocollata in data 30 novembre 2010, n. PE/254/2010, i cui lavori sono stati ultimati in data 2/05/2011.

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

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 33 di 60

Le sopradette ristrutturazioni e interventi edilizi hanno interessato le unità di fabbricato oggetto della presente stima.

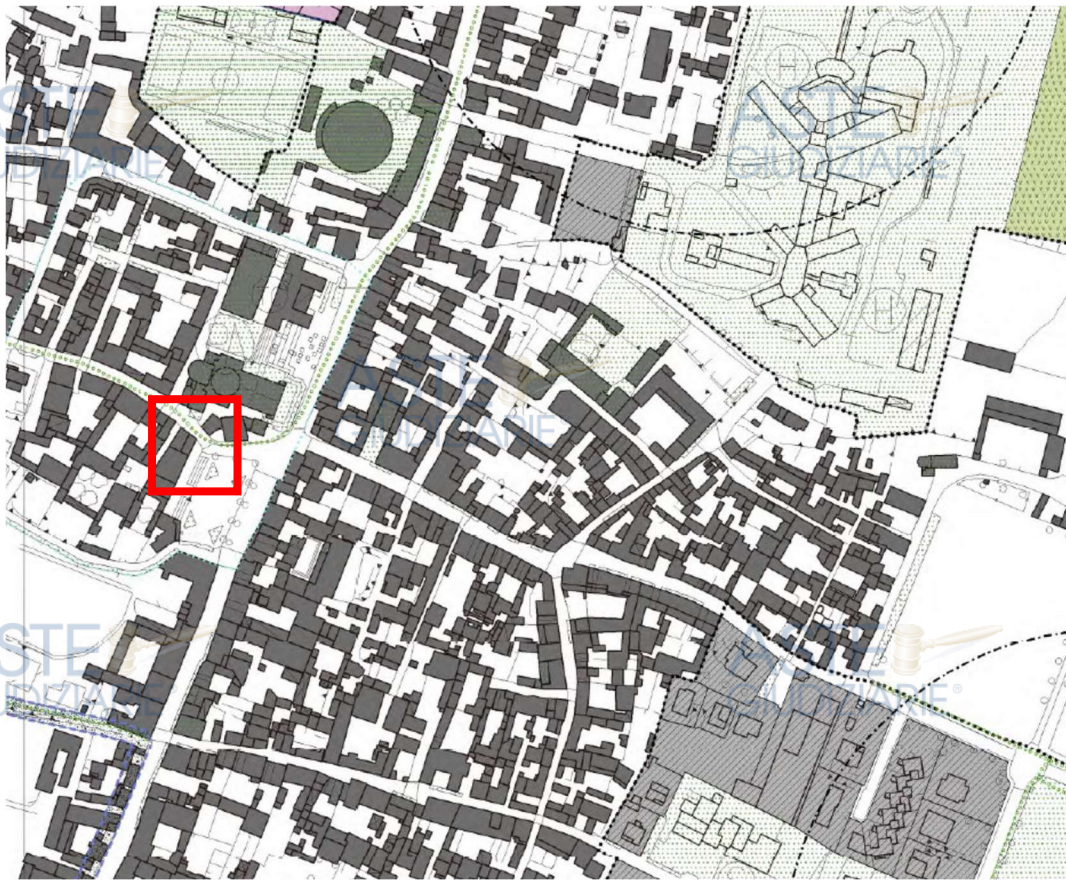
Fonte documentazione visionata: Comune di Manerbio

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa): 01/06/2022

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: PGT ☒ Vigente
"Edifici appartenenti al NAF"

☐ Adottato



LEGENDA:

IL SISTEMA DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE



Perimetro dei nuclei d'antica formazione



Edifici appartenenti ai NAF



Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizi pubbliche/o d'interesse pubblico

Convenzione Urbanistica

☒ No

☐ Si

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 34 di 60

Cessioni diritti edificatori

- ☒ No
☐ Si

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- ☒ No
☐ Si

Vincoli ambientali

- ☒ No
☐ Si

Vincoli paesaggistici

- ☒ No
☐ Si

Altro

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 35 di 60



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - 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 e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Sono presenti piccole difformità distributive (rappresentate graficamente a pag.41-42-43).

Per il subalterno 11 (lotto 1) rispetto alle pratiche edilizie è presente una tramezza in cartongesso che divide il locale negozio dalla cucina annessa, è stata chiusa la porta di accesso alla zona comune identificata con il subalterno 17 attualmente utilizzata come vano tecnico, è stata chiusa la scala interna che comunicava con il piano primo del subalterno 12 (lotto 3). Inoltre nella Dia del 2010 sono stati realizzati dei montavivande per collegare a livello gestionale il lotto 1 e il lotto 3, entrambi destinati alla medesima attività di ristorazione, ma a seguito di variazione di gestione dei due lotti resi indipendenti, l'attrezzatura dei montavivande è stata eliminata e le strutture sono state riutilizzate come nicchie/ripostiglio.

Per il subalterno 15 (lotto 2) rispetto alle pratiche edilizie è presente una tramezza in cartongesso che divide il locale negozio da un locale sul retro.

Per il subalterno 12 (lotto 3) rispetto alle pratiche edilizie è stata chiusa una apertura di collegamento tra due locali, è presente una tramezza in cartongesso che divide il ripostiglio, è stata aperta una porta di accesso alla zona comune identificata con il subalterno 16 attualmente utilizzata come vano tecnico, è stata chiusa la scala interna che comunicava con il piano terra del subalterno 11 (lotto 1). Inoltre nella Dia del 2010 sono stati realizzati dei montavivande per collegare a livello gestionale il lotto 1 e il lotto 3, entrambi destinati alla medesima attività di ristorazione, ma a seguito di variazione di gestione dei due lotti resi indipendenti, l'attrezzatura dei montavivande è stata eliminata e le strutture sono state riutilizzate come nicchie/ripostiglio. Sul prospetto nord/ovest è presente una piccola finestrella ovale di diagonali 60cm x 50cm (non presente nella planimetria catastale e nelle pratiche edilizie autorizzate).

Le 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

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 36 di 60

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).

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:

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 37 di 60

3.2 Rispondenza catastale¹⁶⁶

Immobili identificati in mappa al Foglio 19 Sezione NCT:

- ☒ Particella 359, Sub. 11
Piano: T, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 74 mq,
Rendita € 1273,58.
- ☒ Particella 359, Sub. 15
Piano: T, S1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 44 mq, Superficie catastale 61 mq,
Rendita € 933,96.
- ☒ Particella 359, Sub. 12
Piano: 1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 110 mq, Superficie catastale 115 mq,
Rendita € 2334,9,96.
- ☒ Particella 359, Sub. 16
Bene Comune Non Censibile
- ☒ Particella 359, Sub. 17
Bene Comune Non Censibile

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

11/05/2022

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 38 di 60

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 per le seguenti motivazioni:

Sono presenti piccole difformità distributive (rappresentate graficamente a pag.41-42-43)

Per il subalterno 11 (lotto 1) rispetto alla planimetria catastale è presente una tramezza in cartongesso che divide il locale negozio dalla cucina annessa, è stata chiusa la porta di accesso alla zona comune identificata con il subalterno 17 attualmente utilizzata come vano tecnico, è stata chiusa la scala interna che comunicava con il piano primo del subalterno 12 (lotto 3). Inoltre nella Dia del 2010 sono stati realizzati dei montavivande per collegare a livello gestionale il lotto 1 e il lotto 3, entrambi destinati alla medesima attività di ristorazione, ma a seguito di variazione di gestione dei due lotti resi indipendenti, l'attrezzatura dei montavivande è stata eliminata e le strutture sono state riutilizzate come nicchie/ripostiglio.

Per il subalterno 15 (lotto 2) rispetto alle planimetrie catastali è presente una tramezza in cartongesso che divide il locale negozio da un locale sul retro.

Per il subalterno 12 (lotto 3) rispetto alla planimetria catastale è stata chiusa una apertura di collegamento tra due locali, è presente una tramezza in cartongesso che divide il ripostiglio, è stata aperta una porta di accesso alla zona comune identificata con il subalterno 16 attualmente utilizzata come vano tecnico, è stata chiusa la scala interna che comunicava con il piano terra del subalterno 11 (lotto 1). Inoltre nella Dia del 2010 sono stati realizzati dei montavivande per collegare a livello gestionale il lotto 1 e il lotto 3, entrambi destinati alla medesima attività di ristorazione, ma a seguito di variazione di gestione dei due lotti resi indipendenti, l'attrezzatura dei montavivande è stata eliminata e le strutture sono state riutilizzate come nicchie/ripostiglio. Sul prospetto nord/ovest è presente una piccola finestrella ovale di diagonali 60cm x 50cm (non presente nella planimetria catastale e nelle pratiche edilizie autorizzate).

Inoltre nella planimetria catastale non è presente la porta di accesso al vano ascensore (autorizzata nella pratica edilizia del 2010).

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale quantificati in:
€ 2.400,00

Note: precisazioni catastali

- Il mappale 359 sub. 11 risulta censito con i dati sopra indicati a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 08 aprile 2017 Pratica n. BS0070759 in atti dall'08 aprile 2017

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 39 di 60

- VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.24405.1/2017) preceduta da:
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07 aprile 2017 Pratica n. BS0068059 in atti dal 07 aprile 2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.21737.1/2017)
 - Variazione del 09 novembre 2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione nel classamento del 04 aprile 2012 Pratica n. BS0093836 in atti dal 04 aprile 2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.12010.1/2012);
 - Variazione del 04 aprile 2011, Pratica n. BS0177662 in atti dal 04 aprile 2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.87431.1/2011) aventi ad oggetto quanto già censito alla sezione NCT foglio 19 con i mappali 359 sub. 6-7-8-9 e 10.
- Il mappale 359 sub. 12 risulta censito con i dati sopra indicati a seguito di VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 07 aprile 2017 Pratica n. BS0068060 in atti dal 07 aprile 2017 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n.21738.1/2017) preceduta da:
- VARIAZIONE del 14 dicembre 2016 Pratica n. BS0278519 in atti dal 14 dicembre 2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.103738.1/2016)
 - Variazione del 09 novembre 2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione nel classamento del 04 aprile 2012 Pratica n. BS0093836 in atti dal 04 aprile 2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.12010.1/2012);
 - Variazione del 04 aprile 2011, Pratica n. BS0177662 in atti dal 04 aprile 2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.87431.1/2011) aventi ad oggetto quanto già censito alla sezione NCT foglio 19 con i mappali 359 sub. 6-7-8-9 e 10.
- Il mappale 359 sub. 15 risulta censito con i dati sopra indicati a seguito di VARIAZIONE del 01 dicembre 2015 Pratica n. BS0306440 in atti dal 01 dicembre 2015 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n.150527.1/2015) preceduta da:
- Variazione del 09 novembre 2015 – inserimento in visura dei dati di superficie;
 - Variazione nel classamento del 04 aprile 2012 Pratica n. BS0093836 in atti dal 04 aprile 2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.12010.1/2012);
 - Variazione del 04 aprile 2011, Pratica n. BS0177662 in atti dal 04 aprile 2011 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n.87431.1/2011) aventi ad oggetto quanto già censito alla sezione NCT foglio 19 con i mappali 359 sub. 6-7-8-9 e 10.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

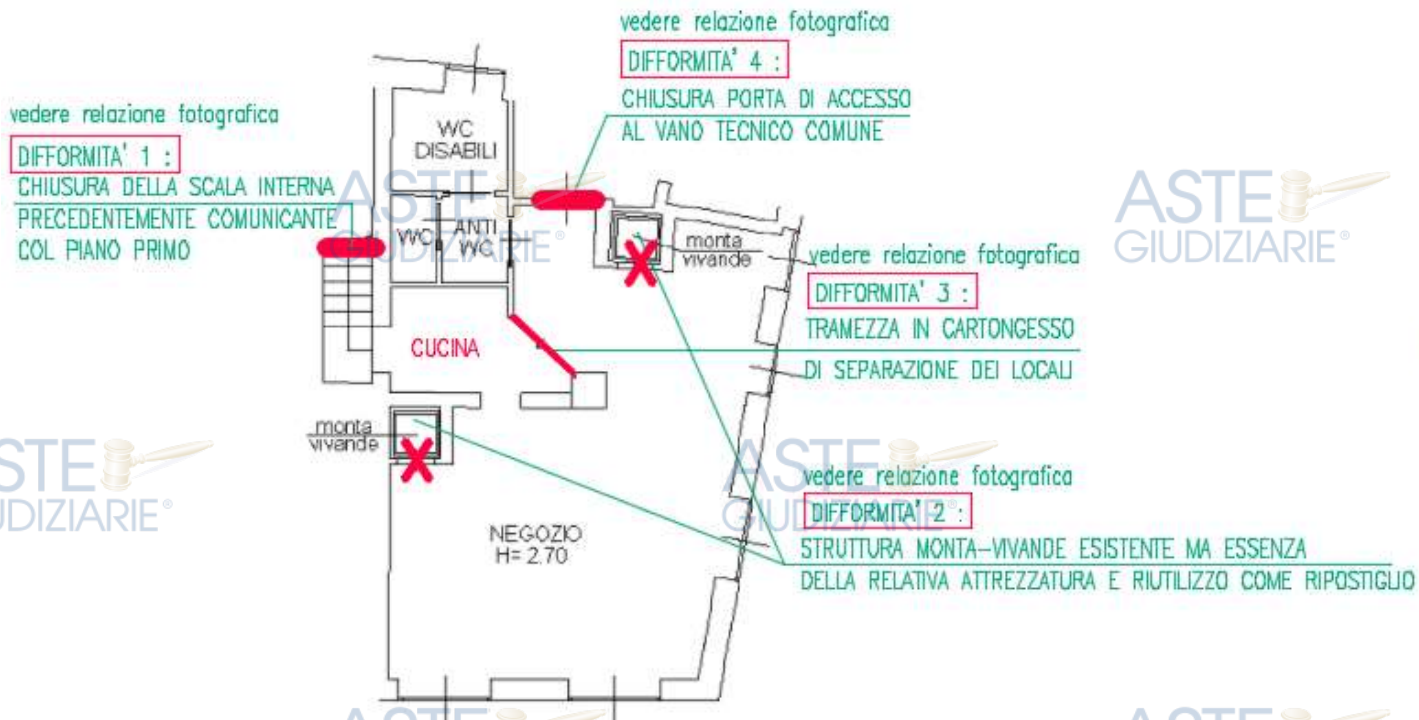
Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

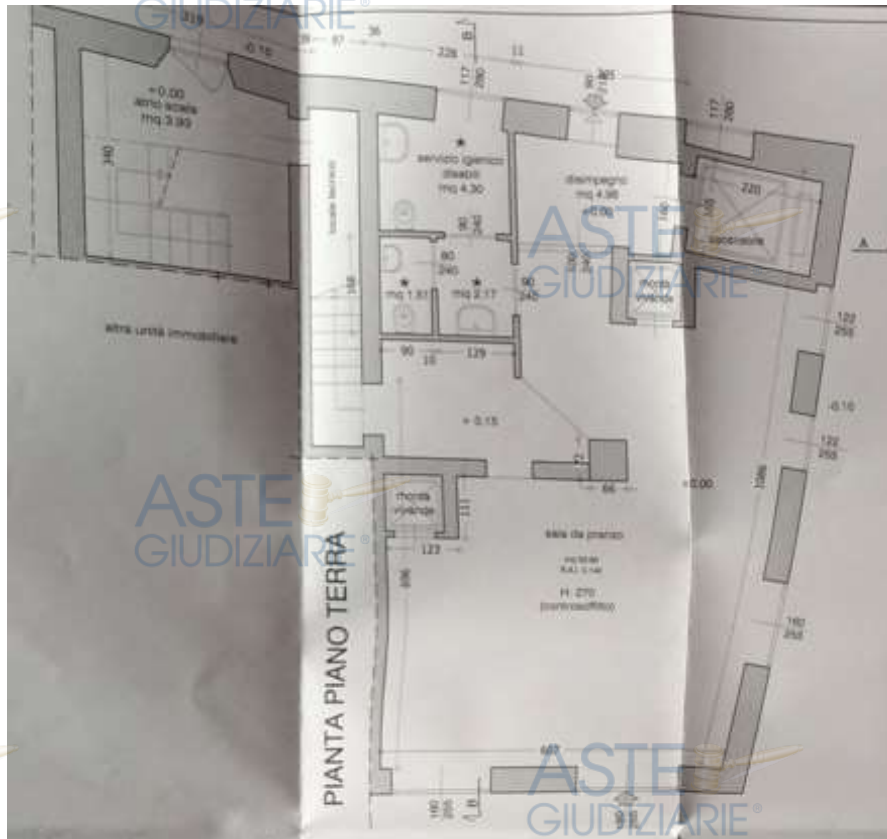
Pagina 40 di 60

DIFFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA RELATIVA AL SUBALTERNO 11 (LOTTO 1)

PIANO TERRA (Estratto Scheda catastale)



PIANO TERRA (Estratto Ultima pratica edilizia autorizzata)



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

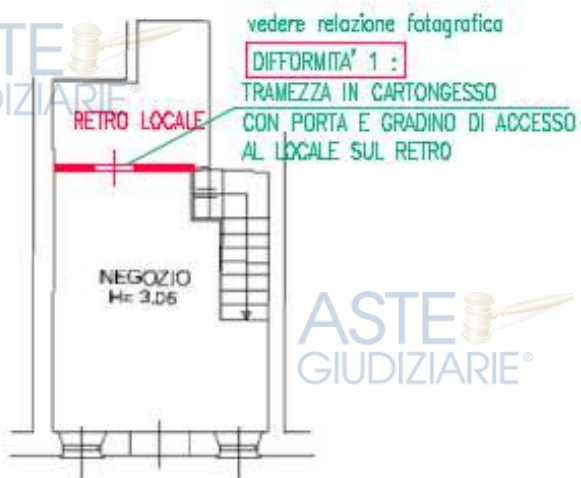
sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 41 di 60

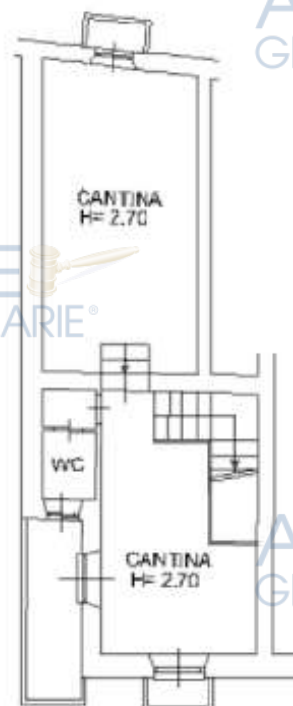
DIFFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA RELATIVA AL SUBALTERNO 15 (LOTTO 2)

PIANO TERRA e PIANO SEMINTERRATO (Estratto Scheda catastale)

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

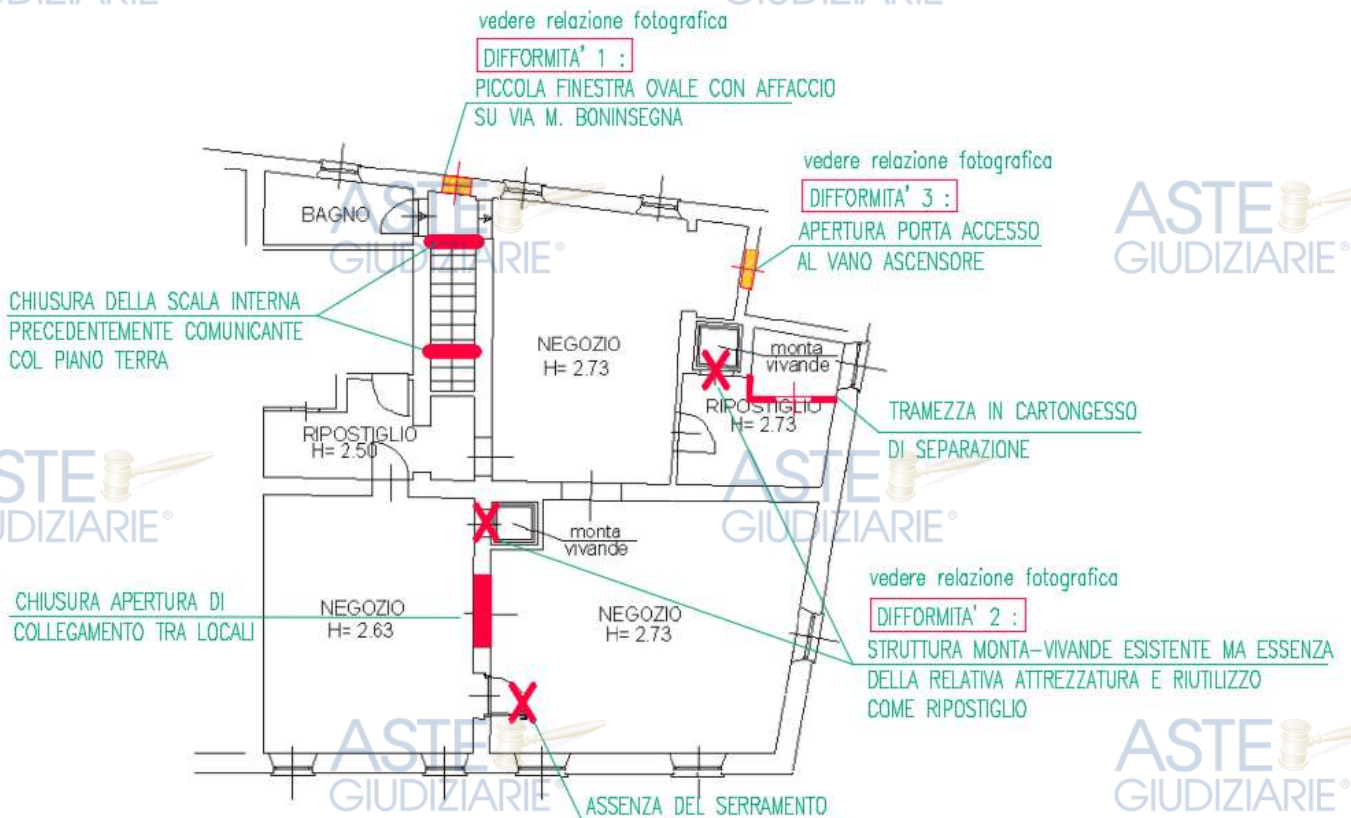
Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

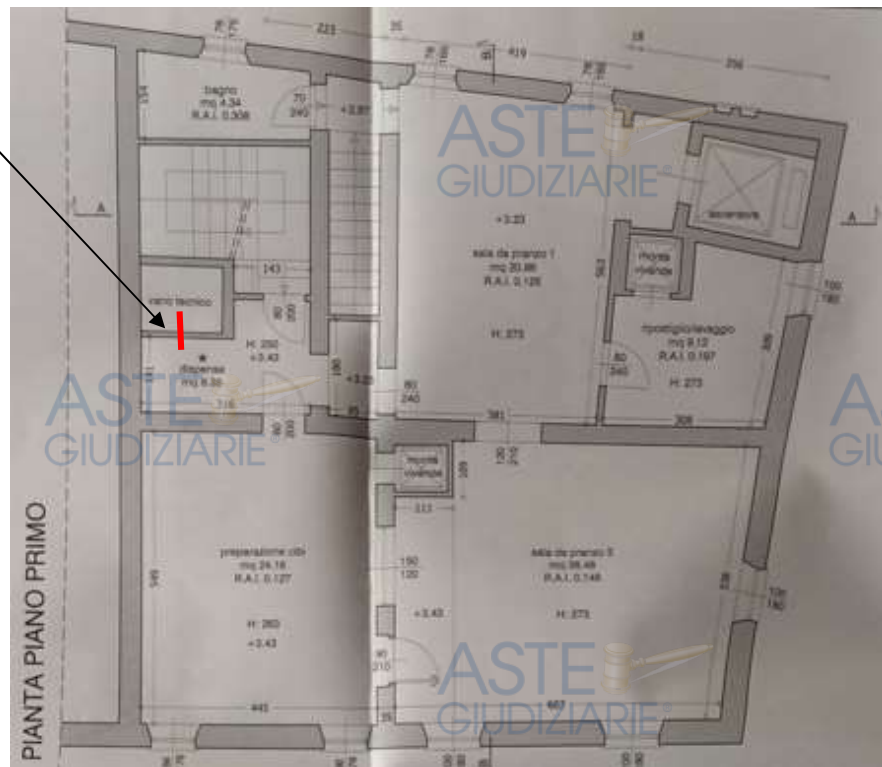
Pagina 42 di 60

DIFFORMITA' CATASTALE ED EDILIZIO-URBANISTICA RELATIVA AL SUBALTERNO 12 (LOTTO 3)

PIANO PRIMO (Estratto Scheda catastale)



PIANO PRIMO (Estratto Ultima pratica edilizia autorizzata)



Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 43 di 60

3.3 Verifica della titolarità¹⁶⁷

Inquadramento della titolarità e Titolo di provenienza

- Tipo di atto: Trasformazione
- Notaio: Dott. Giancarlo Camardella di Manerbio (BS)
- Data atto: 08/11/2011
- Repertorio: 21994
- Raccolta: 8950
- Estremi di Registrazione: registrato a Brescia 2, il 16/11/2011 al n° 17431 Serie 1T
- Estremi di Trascrizione: trascritto a Brescia il 7 dicembre 2011 ai n.ri 50452/31737
- Acquirente: ... omissis ...

Storia della proprietà

Gli immobili sopra descritti sono pervenuti in forza dei seguenti titoli:

- Alla società ... omissis ... sono pervenuti in forza di atto di compravendita in data 1 luglio 1987 Rep. N.60471/11882 Notaio Adriano Sella, registrato a Bergamo il 20 luglio 1987 al n. 556 e trascritto a Brescia il 29 agosto 1987 ai n.ri 21492/15237 (per acquisto da BANCA POPOLARE DI BERGAMO Soc. Coop. a.r.l. con sede in Bergamo).

Successivamente con atto in data 8 novembre 2011 Rep. N.21994/8950 Notaio Giancarlo Camardella, registrato a Brescia 2 il 16 novembre 2011 al n.17431 Serie 1T e trascritto a Brescia il 7 dicembre 2011 ai n.ri 50452/31737, la società ... omissis ... si è trasformata nella ditta individuale ... omissis ..., il cui titolare firmatario è il sig. ... omissis ...

Quota di proprietà ☒ Intera: (1/1)

1) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 11:

1/1 proprietà ... omissis ...

2) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 15:

1/1 proprietà ... omissis ...

3) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 12:

1/1 proprietà ... omissis ...

☒ Parte (Parti Comuni Condominiali):

4) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 16

con la proporzionale quota delle parti comuni alla proprietà ... omissis ...

5) Sez. NCT, Foglio 19, mappale 359, subalterno 17

con la proporzionale quota delle parti comuni alla proprietà ... omissis ...

Se trattasi di quota indicare i nominativi dei comproprietari:

Usufrutto

☒ No

☐ Si: se Si indicare nominativo

Nuda proprietà

☒ No

☐ Si: se Si indicare nominativo

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 44 di 60

Condizioni limitanti

Servitù

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

Vincoli

- ☒ No

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

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione (**Vedere Allegato 6:** Attestazione Agenzia Entrate relativa ai contratti di locazione registrati dall'esecutato).

- ☐ Tipo di contratto: locazione
- ☐ €/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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 45 di 60

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente¹⁶⁸

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

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

Gli immobili oggetto di relazione risultano liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

- IPOTECA VOLONTARIA iscritta a Brescia in data 04 febbraio 2010 ai nn. 4642/1134 per la somma complessiva di euro 800.000,00 posta a garanzia della restituzione di un mutuo fondiario concesso con atto in data 29 gennaio 2010 n°19576/7077 di repertorio Notaio Camardella Giancarlo, registrato a Brescia 2 in data 03 febbraio 2010 al n°1775 Serie 1T – capitale Euro 400.000,00 – Durata: 20 anni – a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), C.F. 00283510170, e contro ... omissis ...gravante le unità in Manerbio (BS) censite nel catasto fabbricati alla sezione NCT foglio 19 con i mappali 359 sub. 6 – 7 – 8 – 9 e 10, precisandosi che da detta ipoteca sono state stralciate le unità di cui ai mappali 359 sub. 13 e 14 (derivate dalla variazione catastale degli originari mappali 359 sub. 6 – 7 – 8 – 9 e 10) a seguito di atto di cancellazione parziale di ipoteca in data 30 settembre 2011 n°40606/10614 di repertorio Notaio Lera Enrico annotato in data 02 novembre 2011 ai nn. 44508/7196;
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 01 marzo 2022 ai nn. 7938/5431 a favore di BANCA VALSABBINA S.C.P.A. con sede in Vestone (BS), C.F. 00283510170 – Richiedente: Avv. Mario Vanzo Piazza Matteotti n.12 Desenzano D/G (BS) e contro ... omissis ...gravante le unità immobiliari in Manerbio censite nel catasto fabbricati alla Sezione NCT foglio 19 con i mappali 359 sub. 11 – 12 e 15 e gli enti comuni di cui ai mappali 359 sub. 16 e 17.

6. Fasi-accertamenti e date delle indagini

- 10/05/2022 – Tribunale di Brescia – Giuramento in modalità telematica per emergenza Covid 19
- 11/05/2022 – Accesso telematico all'Agenzia delle Entrate/Servizi Catastali – Visure Catastali, planimetrie catastali, estratto mappa, elenco immobili ed elaborato planimetrico
- 11/05/2022 – Telefonata con nominato Custode Giudiziario dei beni immobili pignorati per stabilire la data del primo accesso e sopralluogo, fissato per il giorno 26/05/2022 ore 9:00
- 11/05/2022 – Richiesta degli atti di compravendita al Notaio Camardella e ricezione degli stessi, telematicamente
- 18/05/2022 – Reperimento contratti di locazione richiesti da Custode Giudiziario
- 20/05/2022 – Richiesta accesso atti di pratiche edilizie al Comune di Manerbio
- 26/05/2022 – Comune di Manerbio – Sopralluogo presso il sito oggetto di perizia
- 01/06/2022 – Verifica esistenza pratiche edilizie presso Comune di Manerbio
- 03/08/2022 – Invio Telematico Perizie di Stima al Tribunale di Brescia

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 46 di 60

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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 47 di 60

Condizioni limitative

Nessuna condizione limitativa in particolare.

Verifica del migliore e più conveniente uso¹⁶⁹ (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

☒ MCA¹⁷⁰ con nr. 3 immobili comparabili

☐ Sistema di Stima¹⁷¹

☐ MCA + Sistema di Stima con nr.comparabili

☐ Sistema di ripartizione¹⁷²

☐ Analisi di regressione¹⁷³ semplice con nr. dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. dati campione

☐ Finanziario¹⁷⁴

☐ Capitalizzazione diretta¹⁷⁵

☐ Capitalizzazione finanziaria¹⁷⁶

☐ Analisi del flusso di cassa scontato¹⁷⁷

☐ Dei costi¹⁷⁸

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 48 di 60

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 / 3

Per quanto concerne l'immobile stimato, si tratta di unità a destinazione commerciale a livello piano terra di media grandezza.

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 19 Sezione NCT:

- ☒ Particella 359, Sub. 11
Piano: T, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 60 mq, Superficie catastale 74 mq,
Rendita € 1273,58.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 157.000,00 (diconsi centocinquantesette mila 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 € 149.000,00 (diconsi centoquarantanove mila euro/00) (vedasi analisi estimativa allegato II).

LOTTO 2 / 3

Per quanto concerne l'immobile stimato, si tratta di unità a destinazione commerciale a livello piano terra di media grandezza con locali accessori al piano seminterrato.

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 19 Sezione NCT:

- ☒ Particella 359, Sub. 15
Piano: T, S1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 44 mq, Superficie catastale 61 mq,
Rendita € 933,96.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 109.000,00 (diconsi centonove mila 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 € 103.000,00 (diconsi centotremila euro/00) (vedasi analisi estimativa allegato II).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 49 di 60

LOTTO 3 / 3

Per quanto concerne l'immobile stimato, si tratta di unità a destinazione commerciale a livello piano primo di media grandezza.

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 19 Sezione NCT:

- ☒ Particella 359, Sub. 12
Piano: 1, Categoria C/1, Classe 6, Consistenza 110 mq, Superficie catastale 115 mq,
Rendita € 2334,90.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 259.000,00 (diconsi duecentocinquantanovemila 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 € 246.000,00 (diconsi duecentoquarantaseimila euro/00) (vedasi analisi estimativa allegato II).

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 50 di 60

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 né 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: 03/08/2022

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Angusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 51 di 60

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. Atti di provenienza
5. Pratiche edilizie
6. Attestazione Agenzia Entrate relativa ai contratti di locazione registrati dall'esecutato
7. Visure catastali
8. 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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 52 di 60

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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

Pagina 53 di 60

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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.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 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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.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 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 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.

⁷⁵ 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.

⁷⁶ 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.

⁷⁷ 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.

⁷⁸ 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.

⁷⁹ 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.

⁸⁰ Rapporto mercantile superficiale (pi): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) pi di una superficie secondaria generica xi (con i=2,3,...,k) e il prezzo unitario (o marginale) p1 della superficie principale x1 nel modo seguente: $\pi = p_i : p_1$

⁸¹ Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

⁸² 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).

⁸³ Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

⁸⁴ Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

⁸⁵ Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

⁸⁶ Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

⁸⁷ Superficie commerciale: è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale S_I e le superfici secondarie S_i , in ragione dei rapporti mercantili (π). La superficie commerciale viene così calcolata: $S_I + \Sigma \pi \cdot S_i$

⁸⁸ 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).

⁸⁹ 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.

⁹⁰ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

⁹¹ 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).

⁹² 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.

⁹³ 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).

⁹⁴ 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.

⁹⁵ 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).

⁹⁶ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

⁹⁷ Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

⁹⁸ 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.

⁹⁹ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

¹⁰⁰ 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.

¹⁰¹ 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.

¹⁰² Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

¹⁰³ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

¹⁰⁴ 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.

¹⁰⁵ 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.

¹⁰⁶ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

¹⁰⁷ 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).

¹⁰⁸ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

¹⁰⁹ 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.

¹¹⁰ 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.

¹¹¹ 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).

¹¹² 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.

¹¹³ 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.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

¹¹⁴ 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.

¹¹⁵ 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).

¹¹⁶ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

¹¹⁷ Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

¹¹⁸ 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.

¹¹⁹ 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.

¹²⁰ 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.

¹²¹ 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.

¹²² 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.

¹²³ 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.

¹²⁴ 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.

¹²⁵ Rapporto mercantile superficiario (π): riguarda il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) π_i di una superficie secondaria generica x_i (con $i=2,3,\dots,k$) e il prezzo unitario (o marginale) π_1 della superficie principale x_1 nel modo seguente: $\pi = \pi_i : \pi_1$

¹²⁶ Soffitta: locale o insieme di locali con finiture minime adibiti a deposito.

¹²⁷ 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).

¹²⁸ Taverna: locale interrato o seminterrato con finiture civili, spesso anche dotato di servizio igienico e zona cottura.

¹²⁹ Cantina: locale interrato o seminterrato destinato a deposito, con finiture minime.

¹³⁰ Sgombero: locale (interno o esterno) adibito a ripostiglio in quanto deposito degli ingombri, masserizie e oggetti vari.

¹³¹ Area condominiale: spazi coperti o scoperti, attrezzati e non, di pertinenza di fabbricato condominiale.

¹³² 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: $S_1 + \sum \pi \cdot S_i$

¹³³ 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).

¹³⁴ 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.

¹³⁵ Servizi: indicare il numero servizio igienici presenti nell'abitazione in esame. Per ciascun servizio igienico indicare i sanitari presenti e la sua vetustà.

¹³⁶ 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).

¹³⁷ 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.

¹³⁸ 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).

¹³⁹ 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.

¹⁴⁰ 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).

¹⁴¹ Minimo: l'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado, si prevede un radicale intervento di manutenzione.

¹⁴² Medio: l'unità immobiliare è in normali condizioni di conservazione seppur sono presenti elementi di degrado che necessitano interventi di manutenzione.

¹⁴³ 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.

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

¹⁴⁴ Esposizione prevalente dell'immobile: indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

¹⁴⁵ 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.

¹⁴⁶ 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.

¹⁴⁷ Massimo: l'unità immobiliare ha una corretta esposizione in quanto ha un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste.

¹⁴⁸ Luminosità dell'immobile: capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso. Classi: Minimo (1), Medio (2), Massimo (3).

¹⁴⁹ 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.

¹⁵⁰ 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.

¹⁵¹ Massimo: tutti gli ambienti principali e accessori hanno illuminazione naturale diretta adeguata alla destinazione d'uso.

¹⁵² 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).

¹⁵³ Minimo: l'unità immobiliare consente visuali non significative.

¹⁵⁴ 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.

¹⁵⁵ 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.

¹⁵⁶ 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).

¹⁵⁷ 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.

¹⁵⁸ 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.

¹⁵⁹ 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.

¹⁶⁰ 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).

¹⁶¹ Minimo: l'unità immobiliare ha finiture scadenti, mancanti o non completamente ultimate e/o realizzate in maniera non omogenea.

¹⁶² Medio: le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

¹⁶³ 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.

¹⁶⁴ 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

¹⁶⁵ 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.

¹⁶⁶ 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.

¹⁶⁷ Verifica della titolarità : Lo scopo è quello di analizzare tutti documenti necessari al fine di individuare gli elementi che potrebbero essere negativi sia sul trasferimento dell'immobile sia sul valore dell'immobile e in particolar modo si tratta di analizzare:

- La provenienza e titolarità (rogito notarile, successione ecc.)

- La presenza di diritti reali e diritti di terzi (usufrutto, ipoteche, privilegi, servitù attive e passive)

- La presenza di contratti di locazione in essere (contratti liberi o convenzionati)

- Lo stato condominiale (debiti e oneri pregressi come rate condominiali e interventi di manutenzione straordinaria già deliberati, la presenza e i tipi di tabelle millesimali il Regolamento di Condominio)

- Eventuali controversie in atto.

¹⁶⁸ A titolo indicativo ed esemplificativo l'elenco di seguito riportato descrive le formalità, vincoli ed oneri che resteranno a carico dell'acquirente:

Geom. Sergio Gambassa

Vicolo Augusto n° 9, 25030 Castrezzato (Bs)

Portatile +39 3314887219

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it

- 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.

¹⁶⁹ 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.

¹⁷⁰ 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.

¹⁷¹ 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.).

¹⁷² 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.

¹⁷³ 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.

¹⁷⁴ 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.

¹⁷⁵ 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.

¹⁷⁶ 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.

¹⁷⁷ Analisi del flusso di cassa scontato (Discounted Cash Flow Analysis - DCF) 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.

¹⁷⁸ 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

sergio.gambassa@geopec.it – sergiogambassa@libero.it