PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

1. Premessa e incarico

Il sottoscritto **Ing. Ignazio Cacciatore**, libero professionista iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia, è stato incaricato di redigere **perizia estimativa** finalizzata alla determinazione del **valore di mercato** di un immobile intestato alla società:

ALLEANZA DELL'AMORE 3A ONLUS IN LIQUIDAZIONE
Codice fiscale: **98039690171**
Sede: **Via Villa di Sopra – Frazione Bornato n. 47**
25046 – Cazzago San Martino (BS)

L'immobile risulta **parzialmente crollato** ed è stato **messo in momentanea sicurezza**.

Il sottoscritto Ing. Ignazio Cacciatore, su incarico della Società **ALLEANZA DELL'AMORE 3A ONLUS IN LIQUIDAZIONE** Cod.fisc: 98039690171 con sede legale in VIA VILLA DI SOPRA FRAZ. BORNATO 47 25046 – Cazzago San martino (BS), ha effettuato accesso agli atti presso il suddetto comune, sopralluogo tecnico e rilievo visivo sull'immobile di proprietà del committente sito in Cazzago San Martino (BS), via San Bartolomeo n. 42, finalizzato alla valutazione dell'immobile sopracitato.

---

2. Inquadramento urbanistico e titoli edilizi

L'immobile oggetto di perizia risulta **regolarmente edificato in epoca antecedente al 1° settembre 1967**, come desumibile dalle caratteristiche costruttive e dalla documentazione disponibile.

Successivamente, il fabbricato è stato oggetto del seguente **titolo edilizio rilasciato dal Comune di Cazzago San Martino (BS)**:

- **Concessione Edilizia** rilasciata in data **29/04/1981**, n. **60/1981**

Alla data della presente perizia non risultano ulteriori titoli edilizi noti.
Eventuali verifiche urbanistiche e catastali di dettaglio potranno essere effettuate mediante accesso agli atti presso gli uffici comunali competenti.

3. Identificazione catastale e documentazione disponibile

L'immobile oggetto della presente perizia risulta censito al **Catasto Fabbricati del Comune di Cazzago San Martino (BS)** come da visura attuale per soggetto rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Servizi Catastali

Visura per Soggetto.

Dati catastali principali

Comune: Cazzago San Martino (BS):

- **Foglio:** 9
- **Mappale:** 248
- **Subalterno:** 9
- **Categoria catastale:** A/4
- **Classe:** 2
- **Consistenza:** 2,0 vani
- **Superficie catastale:** Totale 69 m² – escluse aree scoperte 60 m²
- **Rendita catastale:** € 49,58
- **Indirizzo catastale:** Via San Bartolomeo – Piano 1

- **Foglio:** 9
- **Mappale:** 177
- **Subalterno:** 4
- **Categoria catastale:** A/4
- **Classe:** 2
- **Consistenza:** 3,0 vani
- **Superficie catastale:** Totale 55 m² – escluse aree scoperte 43 m²
- **Rendita catastale:** € 74,37

- **Indirizzo catastale:** Via San Bartolomeo – Piano T

- **Foglio:** 12
- **Mappale:** 1363
- **Subalterno:** 7
- **Categoria catastale:** C1
- **Consistenza:** 10,0 metri quadri
- **Superficie catastale:** Totale 17 m²
- **Rendita catastale:** € 127,56
- **Indirizzo catastale:** Via San Bartolomeo – Piano T

- **Intestazione:** ASSOCIAZIONE ALLEANZA DELL'AMORE 3A – C.F. 98039690171 – proprietà 1/1

Tali dati identificano l'unità immobiliare oggetto di stima, come rappresentata anche nell'**estratto di mappa catastale** acquisito

Estratto Mappa.

Documentazione catastale

Ai fini della presente valutazione sono stati esaminati:

- visura catastale per soggetto aggiornata;
- estratto di mappa catastale;

Si precisa tuttavia che:

non è stato possibile reperire la planimetria catastale dell'unità immobiliare, non risultando disponibile agli atti consultati.

Inoltre, a causa dello **stato di non agibilità e delle gravi carenze strutturali** (assenza di copertura e di solaio del piano primo), non è stato possibile eseguire un rilievo metrico interno finalizzato a verificare la corrispondenza tra stato di fatto e dati catastali.

Il presente inquadramento catastale è pertanto da intendersi **ai soli fini estimativi**, senza che lo stesso costituisca attestazione di conformità catastale o urbanistica.

---

4. Ubicazione e contesto

Il fabbricato è ubicato nel Comune di **Cazzago San Martino (BS)**, **località Bornato**, in ambito residenziale a prevalente carattere storico-rurale.

Il mercato immobiliare della zona è caratterizzato da fabbricati esistenti, spesso in stato di degrado, con valori fortemente influenzati dalla possibilità di recupero edilizio.

---

5. Descrizione dell'immobile

L'immobile oggetto di stima è un fabbricato residenziale sviluppato su più livelli.

Le superfici di seguito indicate sono da intendersi tutte come superfici lorde.

Piano Terra

Due locali ad uso soggiorno e cucina

Superficie lorda: circa 51 mq

Portico con scala di accesso al piano primo

Superficie lorda: circa 42 mq

Piano Primo

Loggia

Superficie lorda: circa 42 mq

Due locali adibiti a camere

Superficie lorda: circa 51 mq

Sottotetto

Superficie lorda: circa 51 mq

Locale non abitabile, utilizzabile esclusivamente come ripostiglio/deposito

---

6. Superficie commerciale di riferimento

Ai fini della presente stima è stata determinata la **superficie commerciale equivalente**, applicando i coefficienti comunemente adottati nelle valutazioni immobiliari per immobili in stato di degrado.

Superfici considerate

Superfici considerate			
Destinazione	*Superficie lorda*	*Coefficiente*	*Superficie equivalente*
Abitazione PT	51 mq	100%	51,0 mq
Abitazione P1	51 mq	100%	51,0 mq
Sottotetto non abitabile	51 mq	50%	25,5 mq
Portico	42 mq	50%	21,0 mq
Loggia	42 mq	50%	21,0 mq
Superficie commerciale complessiva: **169,5 mq** (*arrotondabile a* **170 mq**)			

Superficie commerciale complessiva: **169,5 mq** (arrotondabile a **170 mq**)

---

7. Stato di conservazione

L'immobile si trova in **condizioni di grave degrado**, tali da renderlo **non agibile**, in particolare:

- **Parziale crollo strutturale**
- **Copertura mancante**
- **Solai della loggia assenti**

- **Strutture compromesse**
- **Impossibilità di valutare lo stato dei locali interni per motivi di sicurezza**

L'edificio necessita di **intervento edilizio rilevante**, riconducibile a **ristrutturazione edilizia pesante** o **demolizione e ricostruzione**, previa verifica urbanistica e strutturale.

Si rimanda alla **documentazione fotografica allegata**, parte integrante della presente perizia.





Precisazione in merito all'unità catastale categoria C/1

Si ritiene opportuno precisare che la porzione immobiliare censita in categoria **C/1**, ricompresa nella superficie oggetto di analisi, ha presentato inizialmente elementi di criticità interpretativa in quanto risultava catastalmente ubicata in **"Via Chiesa Vecchia"**, toponimo che non risulta attualmente presente nel territorio comunale di Cazzago San Martino, né in particolare nella frazione di Bornato.

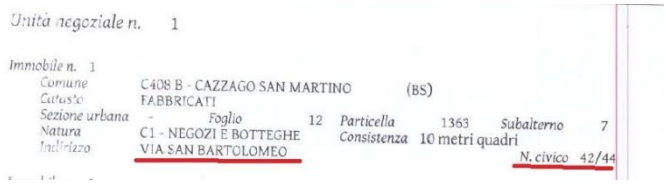
Al fine di chiarire tale incongruenza, è stata effettuata una ricerca presso gli archivi catastali, mediante la quale è stata reperita la **planimetria catastale storica dell'unità commerciale**, dalla quale si evince la collocazione dell'immobile in **Via San Bartolomeo n. 42/44**.

Tale ubicazione risulta coerente con la documentazione fotografica allegata alla presente perizia, dalla quale si riconosce l'immobile già noto come **ex sede Lega Nord**, consentendo pertanto di ricondurre con ragionevole certezza l'unità catastale C/1 al compendio immobiliare oggetto di valutazione.

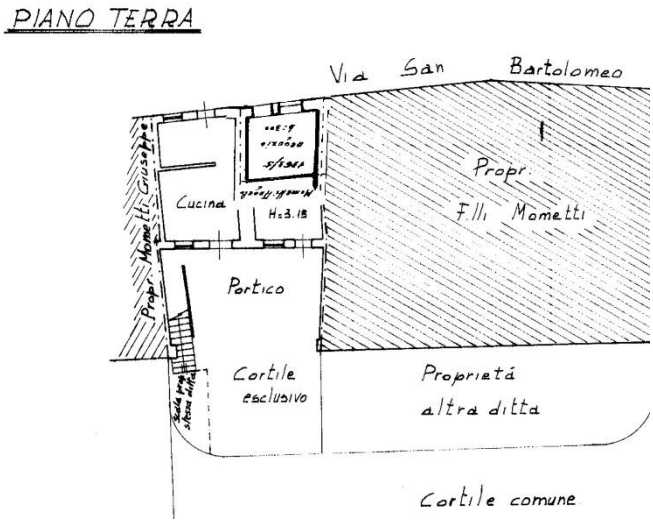
Al fine di fornire ulteriore riscontro oggettivo, è stato predisposto un **elaborato fotografico comparativo (collage)** tra le planimetrie catastali e la documentazione fotografica attuale, allegato alla presente relazione, volto a dimostrare la corrispondenza tra i dati catastali e lo stato dei luoghi.

La presente precisazione viene inserita per garantire **completezza documentale e trasparenza tecnica**, considerata la difformità toponomastica riscontrata.




Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune C408 B - CAZZAGO SAN MARTINO (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana – Foglio 12 Particella 1363 Subalterno 7
Natura C1 - NEGOZI E BOTTEGHE Consistenza 10 metri quadri
Indirizzo VIA SAN BARTOLOMEO N. civico 42/44



8. Criterio di stima adottato

La valutazione è stata effettuata mediante **criterio comparativo di mercato**, basato su:

- Analisi delle **quotazioni immobiliari locali**
- Confronto con **più operatori immobiliari della zona**
- Valori riferiti a **fabbricati simili per tipologia, ubicazione e stato di degrado**

Il valore unitario di mercato rilevato per immobili analoghi risulta pari a:

€ 330,00 / mq, riferito a **superficie commerciale equivalente**

---

9. Determinazione del valore

Calcolo estimativo

- Superficie commerciale equivalente: **170 mq**
- Valore unitario: **€ 330,00 / mq**

170 mq × € 330,00/mq = € 56.100,00

---

10. Valore finale di stima

Tenuto conto:

- dello stato di **elevato degrado**
- della **non agibilità**
- della **mancanza di copertura e solai**
- dei **costi presumibili di recupero**
- dell’andamento del mercato locale

Il valore di mercato dell’immobile viene prudenzialmente stimato in:

€ 56.000,00 (cinquantaseimila/00 euro)

---

11. Avvertenza

La presente perizia:

- è redatta sulla base delle informazioni disponibili alla data odierna
- non sostituisce verifiche urbanistiche, catastali o strutturali

---

12. Riduzione del valore per gravi carenze strutturali – motivazione rafforzata

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta c**ompletamente privo della copertura e del solaio del piano primo**, elementi strutturali primari indispensabili alla stabilità, alla sicurezza e alla funzionalità dell'edificio.

Tale condizione comporta:

- **compromissione della staticità complessiva del fabbricato**
- **esposizione diretta degli elementi murari agli agenti atmosferici,** con accelerazione dei fenomeni di degrado
- **impossibilità di utilizzo, accesso e verifica interna in condizioni di sicurezza**
- **necessità di interventi strutturali preliminari di ricostruzione,** antecedenti a qualsiasi ipotesi di recupero edilizio

Dal punto di vista estimativo, la mancanza di copertura e di solaio configura una condizione **assimilabile a fabbricato in stato di rudere avanzato**, per il quale il valore di mercato risulta sensibilmente ridotto rispetto a immobili semplicemente da ristrutturare.

In coerenza con la prassi valutativa adottata in ambito **giudiziario e liquidatorio**, si ritiene pertanto **congrua e prudenziale l'applicazione di una riduzione correttiva del 15%** sul valore di mercato determinato, al fine di tenere conto dei maggiori oneri di recupero, dei rischi tecnici e della limitata appetibilità commerciale del bene nello stato attuale.

---

13. Determinazione del valore corretto

- Valore di mercato lordo stimato: **€ 56.100,00**
- Riduzione correttiva per carenze strutturali gravi (15%): **€ 8.415,00**

Valore di mercato corretto: € 47.685,00

---

13. Valore finale di stima (arrotondato e difendibile)

Valore di mercato arrotondato: € 47.500,00

In applicazione di criteri di **prudenzialità estimativa**, comunemente adottati nelle valutazioni destinate a **procedure liquidatorie e contesti giudiziari,** il valore determinato viene **arrotondato per difetto** a una cifra tonda, facilmente difendibile e coerente con l'attuale stato del bene.

---

14. Valore di mercato finale dell'immobile

€ 47.500,00 (quarantasettemilacinquecento/00 euro)

---

15. Formula esplicita di prudenzialità estimativa

Il valore sopra indicato deve intendersi quale stima prudenziale di mercato, determinata tenendo conto dello stato di fatto dell'immobile alla data del sopralluogo, delle condizioni strutturali gravemente compromesse e dell'attuale contesto di mercato locale.

La stima è stata effettuata **in ottica conservativa,** al fine di evitare sovrastime del bene in relazione ai **rischi tecnici, ai costi di recupero e alla ridotta commerciabilità,** risultando pertanto **idonea e congrua per finalità liquidatorie, patrimoniali e giudiziarie.**

---

16. Dichiarazione finale

Il sottoscritto dichiara che la presente perizia è stata redatta **secondo scienza e coscienza**, in modo imparziale e senza interessi personali nel bene stimato.

Luogo e data
Cazzago San Martino (BS), 11/06/2026

Firma del Tecnico Incaricato



Ing. Ignazio Cacciatore
Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia n. B219
C.F. CCC GNZ 84E23 B157T – P. IVA 03984570985
Tel. 338 4079857 – E-mail igna1983@gmail.com – Pec ignazio.cacciatore@ingpec.eu