

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 244/2022

Giudice delegato: **Dott. Alessandro PERNIGOTTO**

**Anagrafica**

Creditore procedente:

**OMISSIS**

Rappresentato dall'Avvocato

dott. **OMISSIS**  
con Studio in:  
Comune di  
Tel.  
PEC:

Esecutata / Nominativo iniziale:

con recapito in: **OMISSIS**  
Via  
P. i.v.a .  
C.f.

Rappresentato dall'Avvocato

dott. **OMISSIS**  
con Studio in  
Comune di  
Tel .  
PEC:

Intervenuti alla data del sopraluogo:  
CUSTODE GIUDIZIARIO

dott. **OMISSIS**  
con Studio in:  
Comune di  
PEC:  
  
Tel.

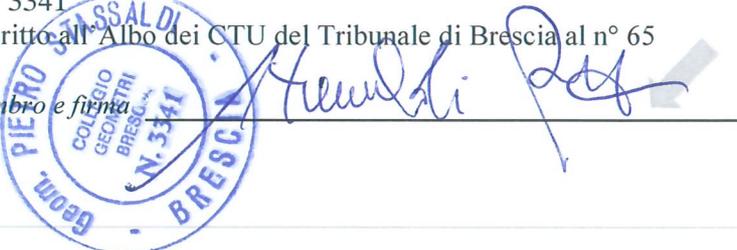
CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



Esperto incaricato

STASSALDI Geom. Pietro  
Via Monte Nero,23- 25128 BRESCIA (BS)  
p. i.v.a. 01215620178  
Tel. 030-380011  
Fax 030-3387371  
E-MAIL: geomstassaldi@gmail.com  
info@geomstassaldi.com  
Pec: [pietro.stassaldi@geopec.it](mailto:pietro.stassaldi@geopec.it)  
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri laureati di BRESCIA:  
n° 3341  
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 65

Timbro e firma



**Date**

Ricevimento del Conferimento d'incarico nomina del CTU: 14 luglio 2022

Giuramento: 19 luglio 2022

Data richiesta di proroga per pratica complessa del 5 ottobre 2022 decorrenza 9 ottobre 2022

Data della consegna del rapporto di valutazione: 3 dicembre 2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **24 GENNAIO 2023 = ore 12,30**

**Identificazione dei lotti**

**LOTTO NR. 02 - "FABBRICATO B" - SUBALTERNO 502**

Descrizione sintetica: Trattasi di immobile signorile con n° 2 posti auto nell'interrato in area comune con altre 2 unità immobiliari esistenti, situato nella zona CENTRALE del Comune di BORGOSATOLLO (BS).

Comune di BORGOSATOLLO (BS): codice catastale B040

Ubicazione: Via G.Verdi n° 20- 25010 BORGOSATOLLO (BS)

Identificativi catastali: mapp. 110 - Subalterno 502 A/2 - fg. 5 NCT

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: Euro 471.000,00

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 - 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



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

Euro 444.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

OTTIMO

### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina 50

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina 52

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina 54

Spese condominiali e comunali arretrate  No  Si se Si vedi pagina

Servitù, vincoli,oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici,ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina 59

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina

### **INDICE**

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2. Inquadramento dell'immobile .....	9
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	16
4. Audit documentale e Due Diligence.....	40
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....	40
4.2 Rispondenza catastale .....	51
4.3 Verifica della titolarità.....	53
5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	54
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente. ....	55
7. Analisi estimativa .....	58
8. Riepilogo dei valori di stima.....	60
9. Dichiarazione di rispondenza .....	61
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione .....	66
11. Bibliografia.....	67



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Premessa:

L'Ill.ma giudice Dr. Liana ZACCARA nominava il 14 luglio 2022 il sottoscritto Stassaldi Geom. Pietro-Brescia iscritto all'Abo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341 e all'Abo dei Consulenti tecnici del tribunale di Brescia al n°65, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe.

Il quesito è il seguente:

### A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, II° comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

### B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 depositandoli in originale.

### - Identificazione pregressa dei beni.

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

### C) Stato di possesso.

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità)



2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione –acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte,indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone,allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura,relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

#### **D) Esistenza di formalità,vincoli o oneri anche di natura condominiale.**

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito,sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti,le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie,enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;

- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;

- domande giudiziali e giudizi in corso;

- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici,paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;

- sequestri penali ed amministrativi;

- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l' esistenza di beni condominiali (casa portiere,lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti,altresi,con controllo presso l'amministrazione condominiale,anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute e nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

#### **E) Regolarità edilizia ed urbanistica.**

1) Accerti,anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute,alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla



competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati,allegandone copia.

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie,determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali,dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile.

In particolare,dica se sia sanabile,a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli art. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche,i costi necessari per lo sanatoria (se possibile) o per lo demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e lo loro trascrizione e lo loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

- 4) Nel caso di terreni, verifichi lo destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380,indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli,edificabili,non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

#### **F) Formazione dei lotti.**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.: proceda, in caso di indivisibilità,alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli edificabili.ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.



- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n° 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n° 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

#### G) Valore del bene e costi.

- 1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

- 2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale): l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali condominiali spese insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

#### DISPONE

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in "omissis" dell'esecutato

comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis., comma 3 disp. att. cpc.



---

**AUTORIZZA**

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art.173 bis disp. Att. cpc.

**NOMINA**

Quale Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore il Dr. Andrea DONATI-BRESCIA (BS).

**FISSA**

**La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita, avanti al G.O.T. dr. Alessandro PERNIGOTTO nuova data UDIENZA rifissata: 24 GENNAIO 2023 - ore 12,30**

Si espongono gli accertamenti in sintesi effettuati:

- 14 luglio 2022 Ricevimento del Conferimento incarico del CTU
- 19 luglio 2022 Giuramento di rito e accettazione dell'incarico
- 26 luglio 2022 Accertamenti alla Conservatoria di Brescia Via Sorbanella
- 2 agosto 2022 Deposito Istanza al Comune di BORGOSATOLLO (BS) uff. tecnico e ufficio tributi.  
- accertamenti e verifica sul luogo dell'immobile pignorato.
- 2 agosto 2022 Accertamenti Catastali.
- 9 agosto 2022 Varie scritturazioni.  
Al Tribunale di Brescia per colloqui vari uffici verifica di alcune procedure giudiziali non cancellate alla Conservatoria.
- 25 agosto / 6 settembre Varie scritturazioni e accertamenti per recupero documentazione e sentenze per verifiche.
- 7 settembre 2022 Al Comune di BORGOSATOLLO (BS) uff. tecnico per altra documentazione visionata, e ritiro copie richieste in precedenza, e colloqui ufficio tributi.
- 16 settembre 2022 a BORGOSATOLLO (BS) al pomeriggio col Custode Giudiziario e successivo accertamento alla proprietà in diverse giornate.
- 5 ottobre 2022 al Tribunale di Brescia per Udiienza fissata col Giudice A. PERNIGOTTO ore 11,15.
- 18 ottobre 2022 a BORGOSATOLLO (BS) presso la proprietà per verifiche rilevate alcune difformità.
- 8 ottobre 2022 Al Comune di BORGOSATOLLO (BS) uff. tecnico per colloqui difformità rilevate.
- 23 novembre 2022 a BORGOSATOLLO (BS) presso la proprietà per verifica impianti con la società esecutrice.

---

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione:

- X Provincia BRESCIA
- X Comune BORGOSATOLLO
- X ISTAT 017021
- X ALTITUDINE S.M. m.s.l.m. 112
- Frazione /
- Località /
- X ZONA SISMICA: 2 (due) AgMax 0,151097 - In questa zona possono essere previsti anche forti terremoti / rischio medio.
- X Via Via G. Verdi
- X Civico n. 20
- X Coordinate dell'immobile: Latitudine 45,474197  
Longitudine 10,240012

= Nella pagina successiva la POSIZIONE DELL'IMMOBILE nel territorio del COMUNE DI BORGOSATOLLO (BS).



**Zona: Centrale del Comune di BORGOSATOLLO (BS)**  
**PANORAMICA DEL TERRITORIO POSIZIONE DELL'IMMOBILE**



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



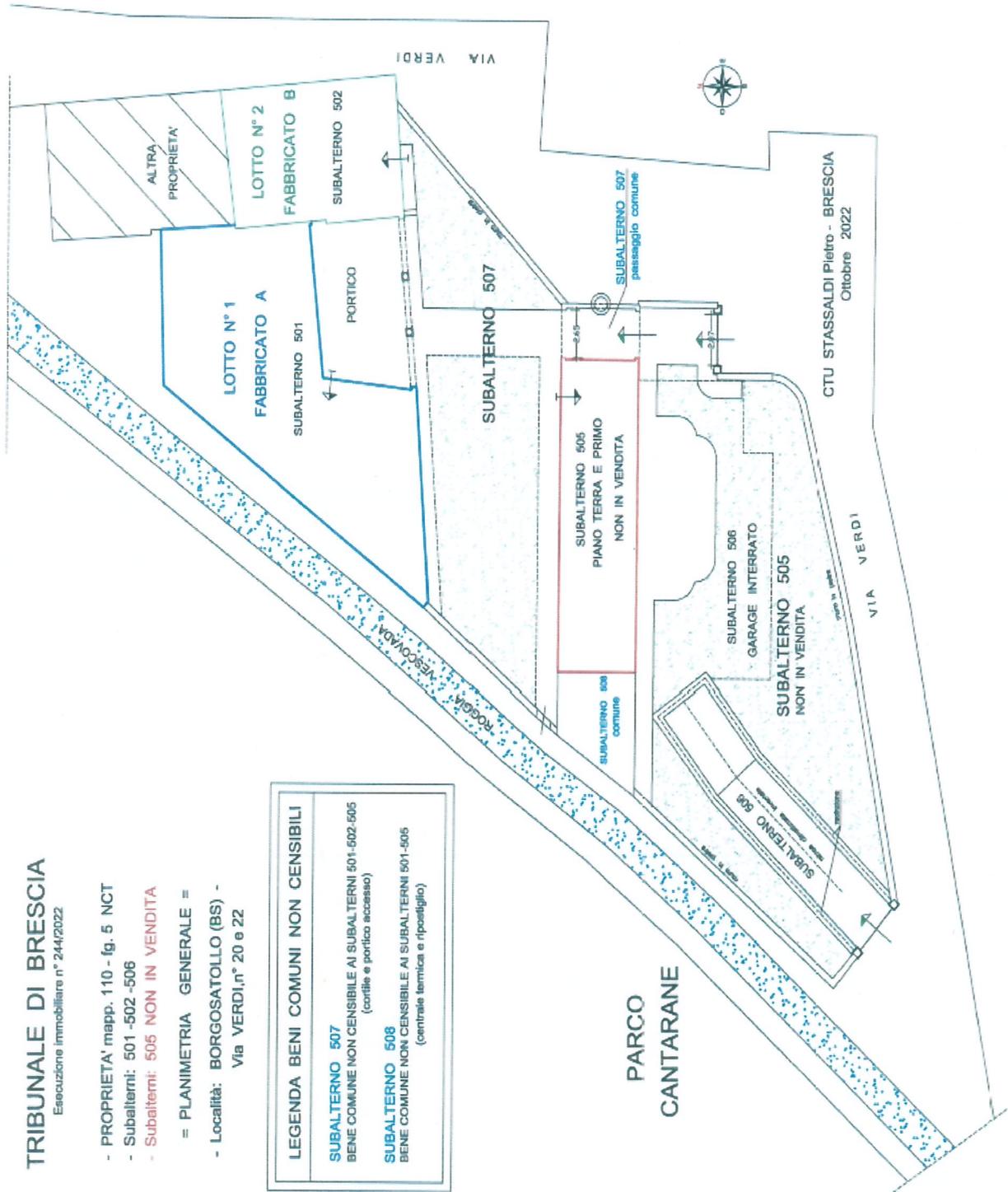
**PARTICOLARE DELLA ZONA OVE E' INSERITO  
L'IMMOBILE IN VIA G. VERDI,n° 20 e 22**



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



**PARTICOLARE CON INDICATO IL LOTTO N° 2  
DI VENDITA FABBRICATO B**



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

- 
- X **Destinazione urbanistica dell'immobile:** RESIDENZIALE, situata in zona Centrale tranquilla verso Sud
- X **Tipologia immobiliare:** fabbricato
- Stato di conservazione:** USATO ben tenuto
- X **Tipologia edilizia dei fabbricati:** fabbricato adiacente ad EST con un altro in area comune
- X **Tipologia edilizia unità immobiliari:** piano terra - primo e secondo
- X **Caratteristiche generali dell'immobile:** l'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato costituito da 1 appartamento disposto su tre piani con cortile-giardino interno comune.
- Accesso: dal giardino interno
- Struttura in elevazione: muratura perimetrale
- Solai: in legno Terzere / travetti / assito
- architravi: "sagomate a volta" per porte e finestre a piano terra
- Copertura: tetto a padiglione con falde e sbalzi perimetrali di gronda
- Muri perimetrali: spessore variabile cm. 50/52
- Muri divisorii tra unità: in tavolato
- Recinzione esterna: perimetrale costituita da muro in pietra a vista H= 2,10 per tutta la proprietà di cui il subalterno fa parte
- Recinzione sopra i muri rampa in garage in mattoni rasati e stilati: in ottone artistica sfumata di colore grigio
- Infissi esterni: finestre in legno con vetro camera 4/12/4
- Infissi interni: porte cieche a battente verniciate di color geige chiaro trasparente con maniglia artistica in ferro grigio - nero.
- tinteggiatura: pareti in lavabile alcune in spatolato Veneziano
- ante esterne: cieche in legno colore verde Alpi
- ante interne: cieche in legno colori vari
- inferriate: a piano terra e sottotetto
- Porta d'ingresso: porta a vetri spess. cm. 5 con serrature di sicurezza

---

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



- 
- Pavimenti piano terra : in cotto non trattato cm. 49x16 mod. Gonzaga posato a “ginocchio” 90°
  - antibagno: pavimento in cotto mod. Gonzaga senza sanitari
  - servizio igienico: pavimento in cotto / rivestimento grès cm. 10x10 bianco (piano terra) h= 1,10 sanitari: lavabo,water,e bidet senza doccia
  - banchine delle finestre: in marmo di Botticino con lavorazione in tagli spess. cm. 10
  - scala e tutti i pianerottoli (terra-primo-secondo): in Parquet Mogano dim. 0,42x0,07
  - Pavimenti piano primo : in tutti i vani in “Parquet massello” di pregio Acero verniciato posato in diagonale.
  - bagno piano primo dim. (ml.3,22x2,30) pavimento in Parquet Acero posato in diagonale.
    - no rivestimento: tinteggiatura in spatolato colore beige
    - sanitari completi: n° 1 lavabo semicurvo.
    - vasca da bagno dim.1,70x0,80
    - water,e bidet.
  - bagno sottotetto (ml.2,15x1,94)
    - pavimento in grès ceramico dim. 10x10 colore bianco avorio posato in diagonale,
    - rivestimento dim. 10x10 solo su 2 lati H.= 1,18 in corrispondenza della doccia h.= 2,30 con motivi cornice triangolare verde Alpi
    - lavabo con colonna
    - doccia semicurva d’angolo
    - water,e bidet sagomati.
  - Pavimenti piano secondo sottotetto : tutti i vani in “Parquet massello” di pregio Acero verniciato posato in diagonale.
    - Vano lavanderia verso Est in grès ceramico dim 30x30 posato in diagonale di colore rosa
    - rivestimento dim 20x20 di colore grigio solo una parete e 2 lati d’angolo H.= 1,40.
  - pavimento nel giardino comune: viale di passaggio principale e vialetti in marmo di Carrara sagomati quadrati dim. 10x10.
  - impianto di riscaldamento: esistente CALDAIA mod. SUPERBLOC dim. 55x55 posizionata nel sottotetto “vano lavanderia” a fianco del bagno
    - caloriferi in ghisa.
    - “termo-arredo” a piano terra vicino alla salita della scala e nel bagno del sottotetto



= La CLASSE ENERGETICA come da attestato è la G (kwh/mqa 249,18).

Prot. n°17021 – 000076/11 registrato il 18 APRILE 2011 **certificato scaduto il: 18 APRILE 2021**

- Impianto elettrico: punti luce e presa in tutti i vani, e cortile comune
- Impianto di videosorveglianza: esterno sulla Via Verdi con telecamere in vari luoghi  
interno nei cortili in varie zone
- Impianto di rileva persone: interno in vari vani
- Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
- Impianto climatizzazione: ESISTENTE / Unità d'aspirazione esterne
- Impianto di aspirazione polveri: prese a parete nei vari vani per la pulizia delle polveri.
- Impianto TV: esistente
- giardino / cortile comune verso sud: ben tenuto
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni di scarico
- fonti rinnovabili: assenti
- finitura interna: intonaco al civile con idropittura lavabile / spatolato veneziano in alcuni vani.
- X Dimensione:** media residenziale
- X Caratteri domanda e offerta:**
  - Acquirente: famiglia / immobiliare / impresa
  - Venditore: Tribunale con Asta pubblica
- X Forma di mercato** Concorrenza monopolistica
- X Filtering** zona residenziale
- X Fase del mercato immobiliare** in ripresa

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

**DATO IMMOBILIARE: APPARTAMENTO DISPOSTO SU TRE PIANI: PIANO TERRA – PRIMO E SOTTOTETTO (Subalterno 502).**

#### Descrizione sintetica dell'immobile staggito.

##### Premessa.

L'immobile oggetto di valutazione è signorile, con finiture di pregio ed è situato verso Sud / Ovest nella zona centrale del Comune di BORGOSATOLLO (BS) in Via Verdi, n° 20 e 22, traversa di via Santissima (prestando attenzione ai sensi unici stradali) zona residenziale tranquilla, confinante col "PARCO CANTARANE".

La proprietà originale ha subito nel tempo diverse trasformazioni con molte pratiche edilizie: il fabbricato col subalterno 502 è inserito in unica proprietà immobiliare col mapp. 110 del fg. 5 catastale nella quale sono comprese altre 3 unità immobiliari: fabbricati di pregio ben realizzati con relative corti comuni e giardini.

L'ingresso alla proprietà è un manufatto con spalle laterali e arco superiore a sesto ribassato in mattoni rasati e stilati con relativo portone di colore verde ed è situato in fondo alla via Verdi al civico n°20 (passo pedonale e carraio), la proprietà è recintata con muro in pietra a vista spess. cm. 35 alto ml. 2,10 e sormontato da coppi rossi da cm.45, mentre l'accesso al garage avviene dal successivo passo carraio al civico n° 22.

L'ingresso è largo ml. 2,64 e l'altezza interna sotto arco è H. ml. 2,21; esternamente la proprietà è controllata con telecamere posizionate in vari luoghi.

La via Verdi è asfaltata mentre il tratto successivo dal civico n°20 sino all'ingresso carraio del garage non è asfaltata, ed è larga ml. 3,50; in fondo la via è chiusa e si accede al Parco Cantarane solo a piedi per mezzo di una passerella che attraversa il fossato denominato "Roggia Vescovada", nelle vicinanze è esistente un ampio parcheggio.

L'accesso sia pedonale che carraio del civico n° 20 è largo ml. 2,87 è costituito da due pilastri in mattoni rasati e stilati da cm. 50 / altezza del passaggio all'estradosso dell'arco a sesto-ribassato è H. ml. 2,98, entrando è stato realizzato un viale in cubetti di marmo bianco posati semicurvi ove a sinistra (Ovest) è esistente un giardino individuato col sub. 505, non in vendita.

#### = PIANO TERRA

Attraverso un portico comune contraddistinto col subalterno 507 e successivo cortile, si giunge al fabbricato; il portico esistente con relative colonne in marmo di Botticino è di proprietà del sub. 501, quindi si accede alla proprietà a destra Est per mezzo di un marciapiede rivestito in cubetti di marmo.

Va precisato che esiste un'altra porta di accesso inserita nel portico, ma che è stata considerata nella Perizia chiusa in quanto accede anche in altra proprietà.

Con relative opere indicate viene risistemata una porta esistente a EST dal cortile per accedere all'immobile. Attualmente c'è un atrio ingresso ove a sinistra c'è un sottoscala adibito a ripostiglio, si accede quindi ad un ampio vano ove a destra è stato realizzato un camino artistico e di pregio; una porta adiacente permette di accedere al giardino che verrà invece utilizzata come accesso definitivo alla proprietà, come indicato in Perizia nelle pagine successive (pag. 31-32).

I pavimenti sono stati eseguiti in cotto mod. Gonzaga; i solai sono in legno con relativi travetti ed assito; tutti gli architravi delle porte e finestre del piano terra sono a volta, quest'ultime dotate di ante ed inferriate alle finestre; un altro locale verso nord consente un miglior servizio dell'immobile attualmente utilizzato su 3 piani come studio professionale e non come appartamento e dotato di "impianto di rileva persone".

Completa il piano terra un servizio igienico con relativi sanitari lavabo water e bidet, e un antibagno senza accessori, adiacente al quale è esistente una scala a rampe rivestita in parquet di Mogano scuro che accede ai piani primo e sottotetto.

Il vano scala in corrispondenza dei pianerottoli possiede finestre a sagoma di ellisse con vetro artistico colorato.



**= PIANO PRIMO**

Sul pianerottolo delle scala a sinistra (Nord) è stato realizzato un ampio vano luminoso, le finestre sono rivolte sulla Via Verdi e verso un giardino pubblico, il pavimento è in Parquet Acero posato in diagonale lateralmente a sinistra dall'ingresso (Ovest) c'è un semplice ripostiglio di servizio senza finestre.

I serramenti sono verniciati laccati di color beige con maniglia ritistica; di fronte al locale descritto è stato realizzato ampio vano-similare con le stesse caratteristiche sopradescritte.

Adiacente ai locali è esistente un ampio bagno di servizio ben realizzato dotato di vasca e sanitari; le pareti sono senza rivestimento, ma ben tinteggiate in spatolato veneziano color beige.

**= PIANO SECONDO SOTTOTETTO**

Rientra nella caratteristiche di un sottotetto con l'altezza media verificata h.= ml. 2,40 rispettando l'Agibilità rilasciata.

Salendo le scale a destra (Est) si presenta un ampio locale attualmente utilizzato come studio direzionale; il solaio è costituito da terzere / travetti ed assito e il pavimento è in Parquet di Acero posato in diagonale, sulla parete rivolta verso la Via Verdi è stato realizzato un camino di pregio con ottime finiture; le finestre sono dotate di ante e ringhiere.

A nord delle scale è stato realizzato un antibagno/atrio collegato al servizio igienico, dotato di tutti i sanitari e doccia sagomata semicurva d'angolo, relativo rivestimento h.= 1,50 rialzato in corrispondenza della doccia, mentre ad Est c'è il locale lavanderia con pavimento dim. 30x30 posato in diagonale di colore rosa; la parete a Nord e due porzioni ad Ovest ed Est d'angolo sono rivestite in gres ceramica di colore grigio chiaro; attualmente il vano nel quale è inserita una caldaia da dimensioni cm. 55x55 è utilizzato come ripostiglio.

**Confini:**

confini catastali:

- Nord altra proprietà
- Sud Via G. Verdi
- Est mapp. Via G. Verdi / mapp. 133
- Ovest la Roggia Vescovada

**Consistenza:**

- Rilievo  Interno ed esterno (rilevate difformità)
- Solo esterno
- Diretto in loco  eseguito con collaboratore tecnico
- Data del sopralluogo 16-19-20-22-23 settembre 2022, verifiche del 18 ottobre 2022 e per impianti il 23 novembre 2022
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Esecuzione di Elaborati grafici di verifica per difformità redatto in studio
  - Esecuzione Altro Elaborato grafico redatto per la proprietà "stato di fatto del luogo"

**Criterio di misurazione:**

- SEL - Superficie Esterna Lorda



**Calcolo superfici di proprietà A PIANO TERRA:**

(Superficie del lotto Sub. 507 comune ai Subalterni 501-502-505 = mq. 228,32/3= mq. 76,11  
Superficie di competenza (\*).

		indice mercantile	
Superficie principale		100%	mq. 83,08
Destinazione: giardino per competenza comune ai subalterni 501-502-505	(*) m <sup>2</sup> 76,11	10 %	mq. 7,61

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 90,69**Calcolo superfici di proprietà A PIANO PRIMO:**

		indice mercantile	
Superficie principale		100%	mq. 83,08

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 83,08**Calcolo superfici di proprietà SOTTOTETTO (al II° PIANO):**

( Schema disegno allegato)		indice mercantile	
Superficie principale		100%	mq. 83,08

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 83,08

= SUPERFICIE TOTALE: mq. 256,85

**Caratteristiche qualitative:**

- Livello di piano: piano terra - primo – sottotetto
- servizi igienici: n° 1 di servizio  
n° 2 completi
- finitura interna: intonaco al civile pareti muri divisori interni
- tinteggiatura interna: pareti con idropittura lavabile di vari colori, e alcune in spatolato veneziano
- tinteggiatura esterna: al quarzo  
tinteggiatura di pregio e decorazioni perimetrali a tutto il fabbricato colori  
vari fascia superiore perimetrale al fabbricato superiore sottogronda.
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni e scarico.

**IMPIANTI IN DOTAZIONE:**

- Riscaldamento: con caldaia posizionata nel sottotetto locale lavanderia
- Condizionamento: ESISTENTE per l'estate e inverno  
Unità di aspirazioni esterne
- Solare termico: assente

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



---

Elettrico:	presente sottotraccia e citofono
Idraulico:	presente
Antifurto:	esistente con telecamere esterne e sensori interni
Geotermico:	assente
Domotica:	assente
Manutenzione fabbricato:	ben conservato
Manutenzione dell'unità immobiliare:	ottima (prevista una sistemazione in una zona del GARAGE INTERRATO muri della cantina e laterale che causa allagamento)
Funzionalità dell'unità immobiliare:	ottima
<b>INQUINAMENTO:</b>	
Atmosferico:	assente
Acustico:	assente
Elettromagnetico:	assente
Ambientale:	assente
Esposizione prevalente dell'immobile:	medio
Luminosità dell'immobile:	medio
Panoramicità dell'immobile:	nessuna
Funzionalità dell'immobile:	ottima
Finiture dell'immobile:	ottime
<b>Altro: VEDASI DISEGNI SUCCESSIVI REDATTI DAL CTU PER DIFFORMITA' RICONTRATE DEL:</b>	
- PIANO TERRA,	
- PIANO PRIMO,	
- SOTTOTETTO	

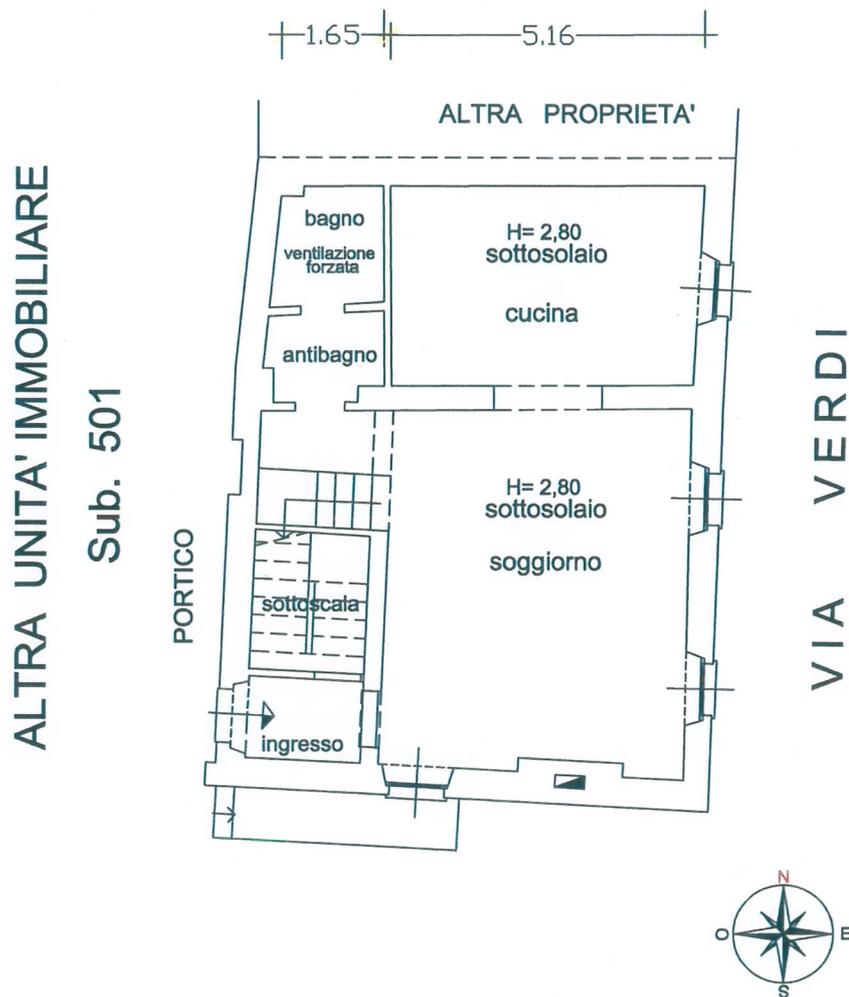


CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= ULTIMO PROGETTO =  
PIANO TERRA Sc. 1: 100



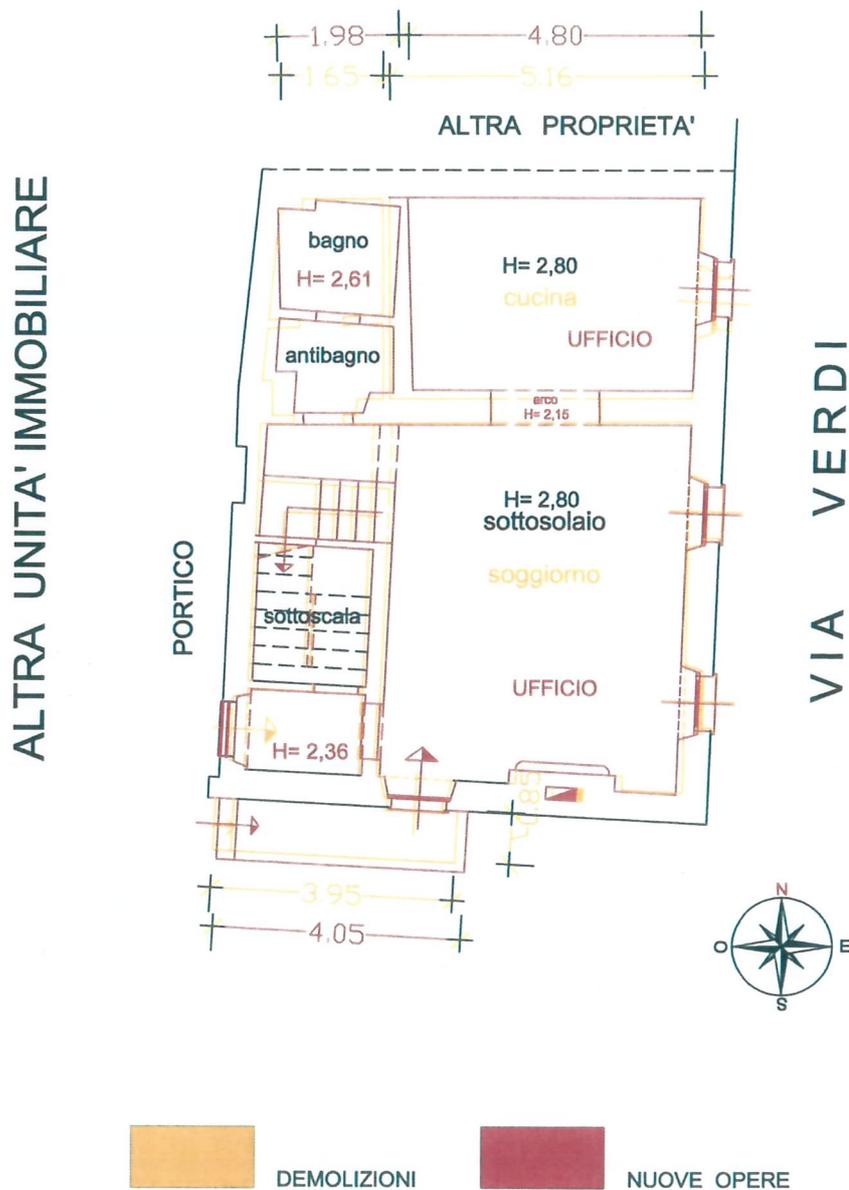
CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= SITUAZIONE DI RAFFRONTO =  
PIANO TERRA Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

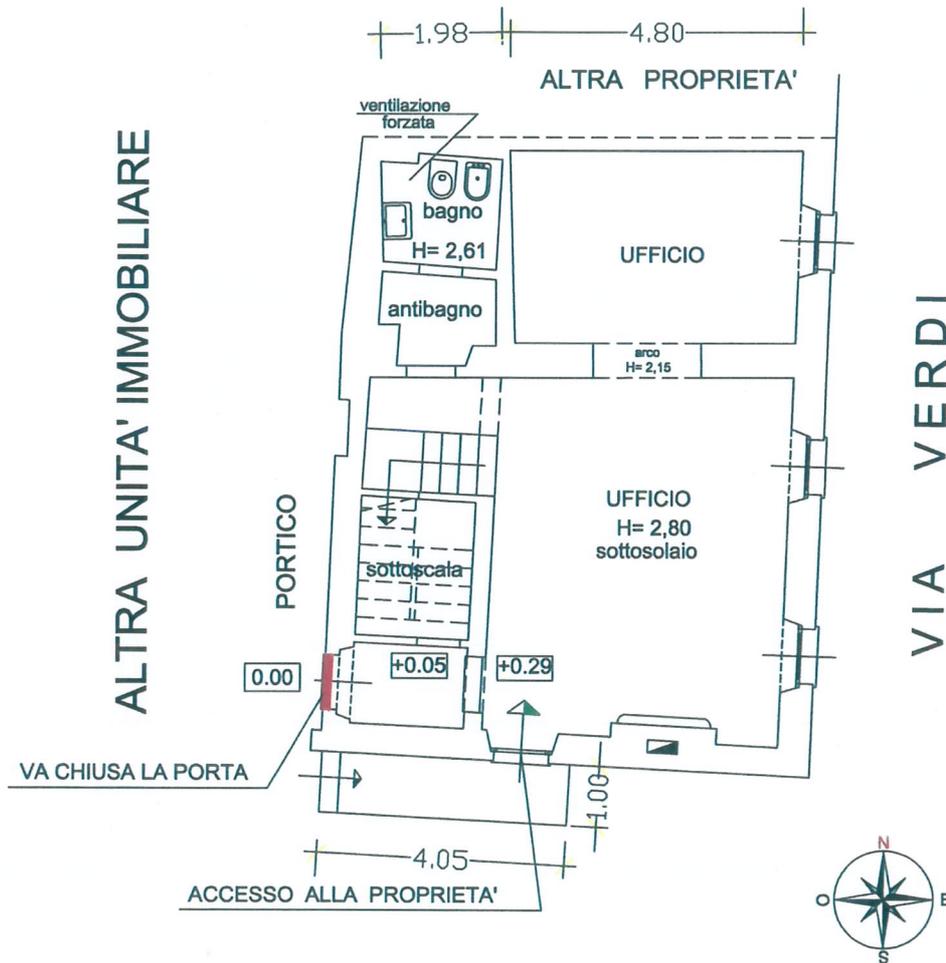


CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= PROGETTO ULTIMO Sc. 1: 100 =  
= STATO DI FATTO ATTUALE =  
PIANO TERRA Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

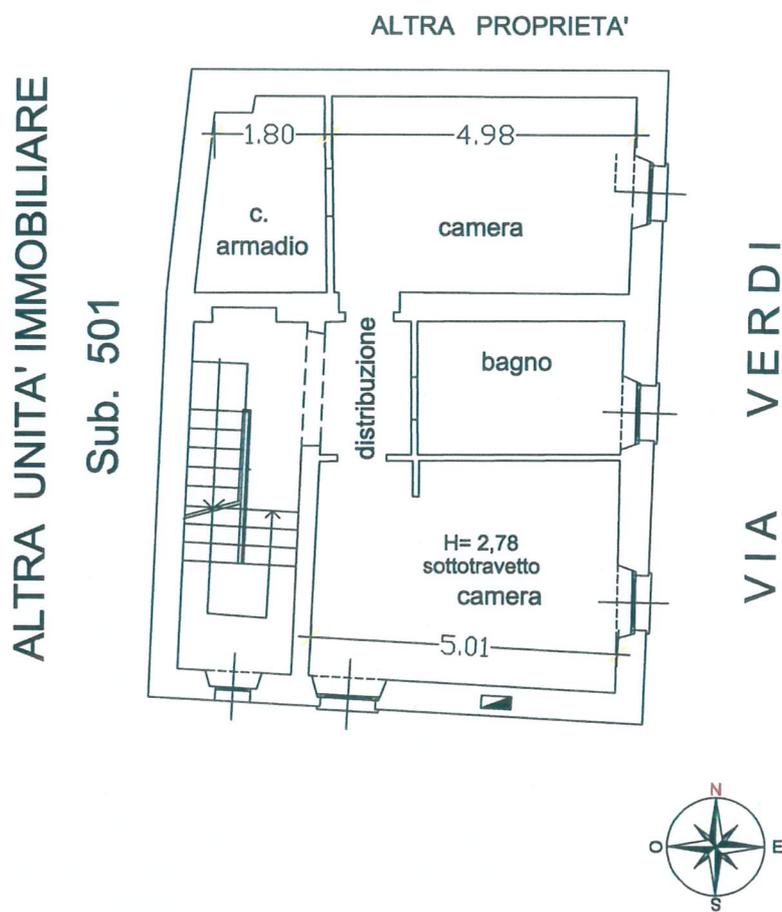


CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= ULTIMO PROGETTO =  
PIANO PRIMO Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

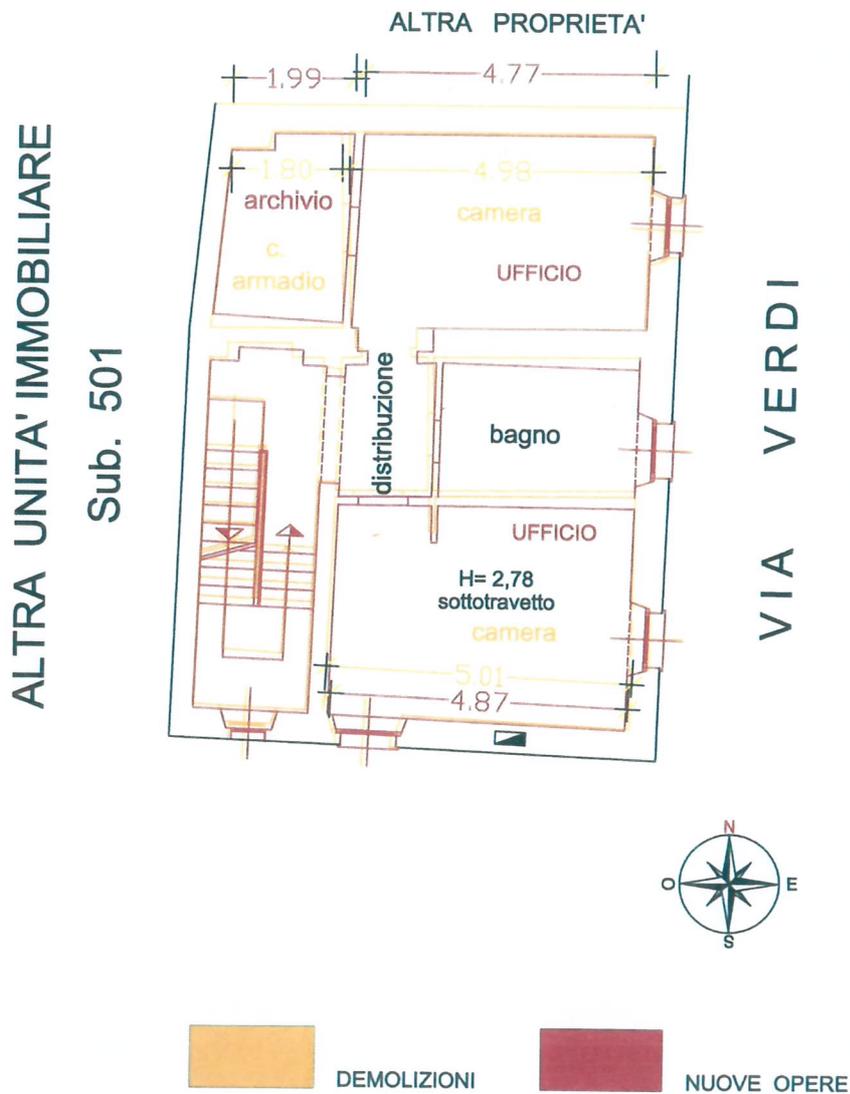


CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= SITUAZIONE DI RAFFRONTO =  
PIANO PRIMO PRIMO Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

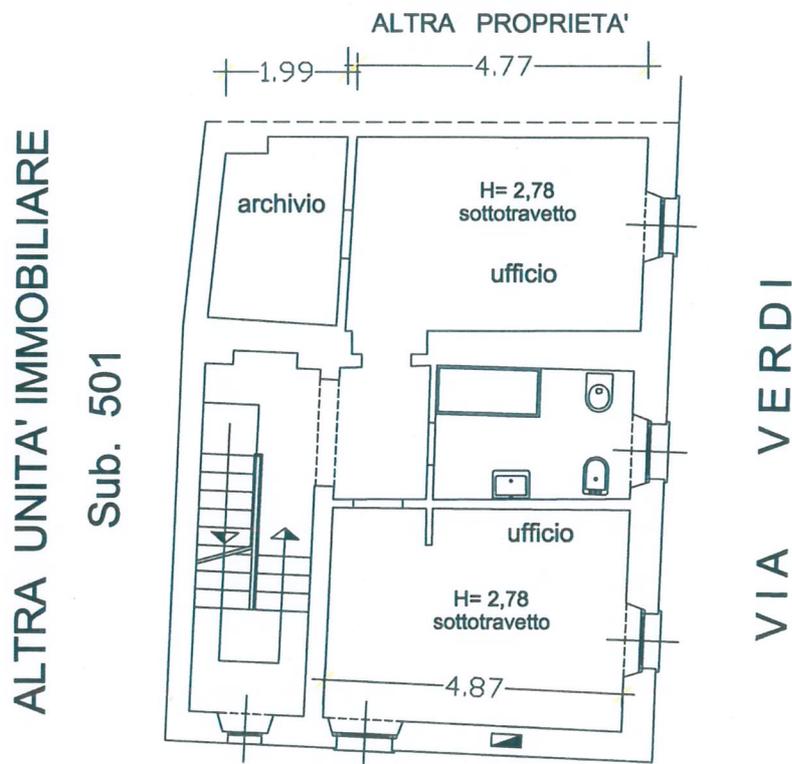
CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= PROGETTO ULTIMO Sc. 1: 100 =

= STATO DI FATTO ATTUALE =  
PIANO PRIMO Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

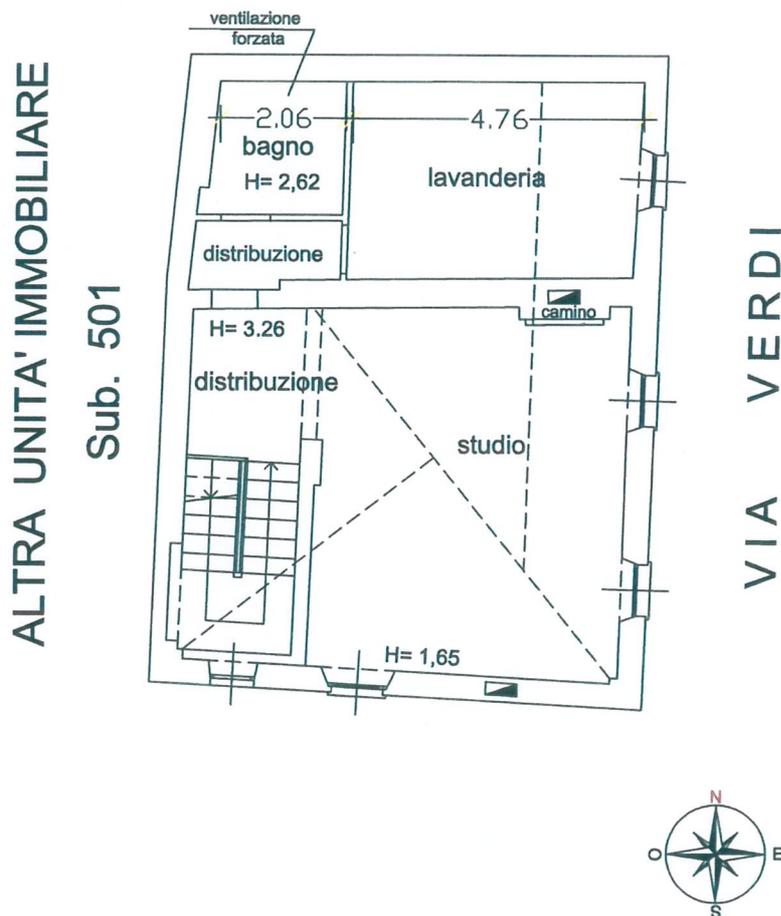


CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= ULTIMO PROGETTO =  
PIANO SECONDO SOTTOTETTO Sc. 1: 100



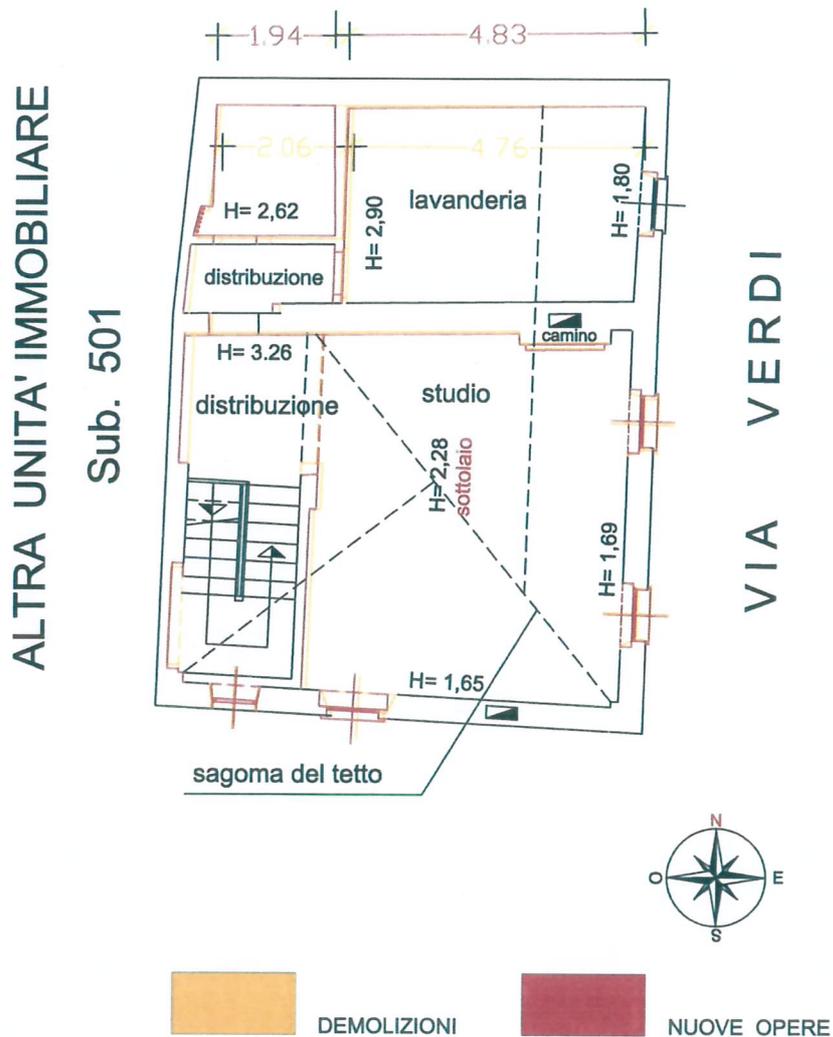
CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= SITUAZIONE DI RAFFRONTO =  
PIANO SECONDO SOTTOTETTO Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

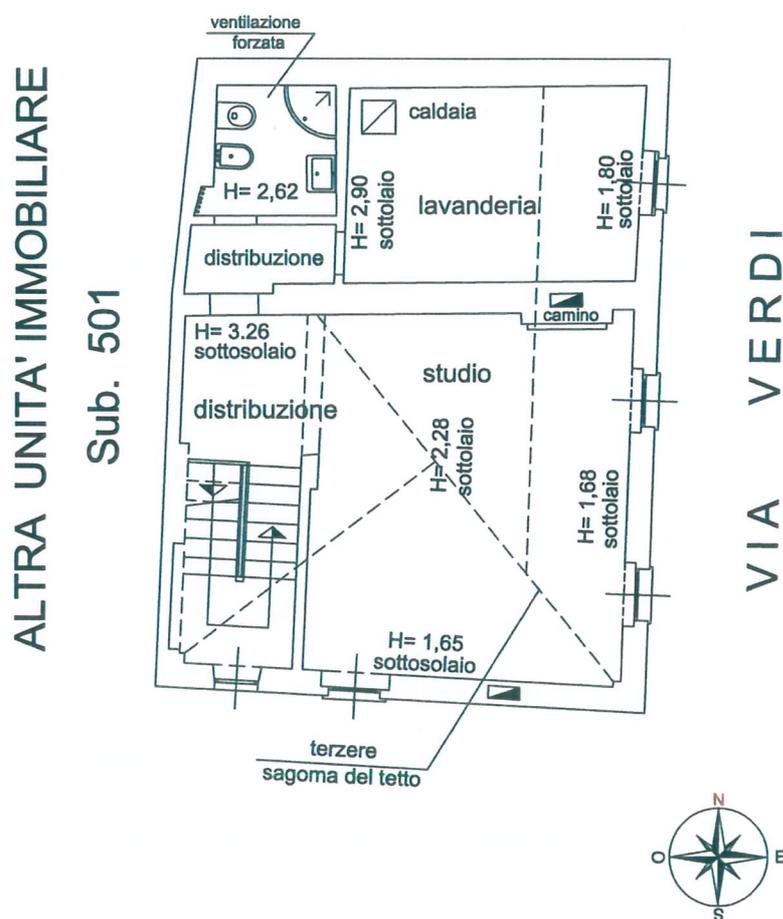
CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.502 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= PROGETTO ULTIMO Sc. 1: 100 =

= STATO DI FATTO ATTUALE =  
PIANO SECONDO SOTTOTETTO Sc. 1: 100



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

**= DIFFORMITA' RISCONTRATE NELL'IMMOBILE RESIDENZIALE.**

**= PIANO TERRA:**

E' stato ampliato il servizio igienico con spostamento della tramezza di cm. 36 verso Est (Via Verdi) e piccole difformità vano scala.

L'ingresso attuale avviene dal portico di proprietà dell'altro subalterno 501 (altro Lotto di Vendita) viene chiusa la porta e l'accesso avverrà da Sud dal giardino ove è esistente una porta-finestra da dimensioni 0,90x2,10 H. che verrà sostituita con un portoncino.

**= PIANO PRIMO :**

E' stata spostata la tramezza di cm. 21 verso Est (Via Verdi); spostamento pareti per il bagno con piccole difformità vano scala.

**= PIANO SECONDO SOTTOTETTO:**

Piccole modifiche di sagoma per il locale lavanderia / serv. igienico e muri delle scale rientrante nella tolleranza del 2%

**Tali opere sono SANABILI:**

- l'importo è Euro 516,00 per la Sanatoria+diritti di segreteria Euro 130,00+n°2 marche da bollo di Euro 16,00 + spese Tecniche per la pratica edilizia Euro 2.000 + pratica catastale Euro 400,00.

**SANATORIA PER LA RESIDENZA Euro 3.078,00 oltre a cassa ed i.v.a.**

**= GARAGE INTERRATO (Subalterno 506) verso Sud (accesso carraio e pedonale solo dalla Via Verdi) con N°2 POSTI AUTO.**

Trattasi di ampia costruzione interrata in c.a. posizionata sotto il fabbricato col subalterno 505 (non in vendita) l'accesso avviene dalla Via Verdi n° 22; l'ingresso con soglia in marmo di passaggio vetture è dim. 2,64x2,21 H. è simile con caratteristiche costruttive come l'altro accesso del civico n° 20 realizzato con 2 pilastri in muratura e arco superiore a sesto ribassato in mattoni a vista rasati e stilati con relativo portone di colore verde scuro e apertura elettrica.

**La rampa di discesa è un'opera ben realizzata e di qualità**, ed è stata eseguita con autobloccanti sagomati a T, possiede l'impianto di disgelo invernale ed è larga da ml. 3,20 a ml. 3,48 in corrispondenza della porta d'ingresso da dim. 3,20 x 2,50 H., avente apertura elettrica telecomandata.

Davanti alla porta d'ingresso del garage è stata inserita una griglia per la raccolta delle acque piovane dim. ml. 3,30x0,30 racchiusa ambo i lati con 2 soglie di marmo di Botticino da cm. 50.

I muri laterali della rampa sono in "pietra a vista" spessore cm. 40 e la porzione superiore è rivestita in mattoni a vista rasati e stilati con relative sporgenze di cm. 10; gli stessi sono sormontati da ringhiera artistica H.= ml. 1,00 in ottone tinte sfumata di colore nero che racchiude tutta "la zona della rampa".

Nei muri sono inseriti lateralmente n° 7+7 oblò di illuminazione notturna diam. cm. 22; a sinistra dell'ingresso (Ovest) è stato eseguito un manufatto "bocca da lupo" con relativo serramento e a destra della porta basculante è esistente un LOCALE IMPIANTI.

**Per tale locale in sede di Vendita dovrà essere costituita una "Servitù di Servizio al fabbricato superiore contrassegnato col subalterno 505" altra unità immobiliare NON IN VENDITA.**

Apparati tecnici inseriti nel "LOCALE IMPIANTI":

- un pozzo dal quale con pompa si aspira l'acqua con serbatoio di colore verde,
- una macchina ventilante e autoclavi, (aspira l'aria dalla rampa garage e serve al ricambio d'aria della piscina superiore (posta all'interno del fabbricato sub. 505 a piano terra),
- un serbatoio di colore rosso (filtro per depurazione acqua della piscina)
- n° 5 tubazioni per impianto d'irrigazione giardini con serbatoio.



Nel disegno allegato del garage sono stati indicati n° 4 posti auto:

- n° 2 per il subalterno 502 contrassegnati nel disegno allegato con la lettera B con relativa cantina abbina-  
ta attuale LOTTO DI VENDITA N° 2 FABBRICATO B.
- n°2 per il subalterno 501 contrassegnati nel disegno allegato con la lettera A, (quest'ultimo riguarda il  
LOTTO N° 1 FABBRICATO A di VENDITA SEPARATA / Altra Perizia) .

**Il garage è dotato di uscita con scala interna verso il cortile esterno, ma la scala e gli altri vani  
esistenti nell'interrato sono di proprietà del subalterno 505 non in vendita, per cui l'uscita pedonale  
interna non è consentita.**

**L'ACQUIRENTE DOVRA' UTILIZZARE SIA PER L'INGRESSO CHE PER L'USCITA PEDO-  
NALE LA SOLA RAMPA DEL GARAGE OPPURE ACCORDARSI COL PROPRIETARIO DEL  
SUBALTERNO 505 PER L'ACQUISIZIONE DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO PEDONALE.**

**= DIFFORMITA' RICONTRATE PER IL GARAGE INTERRATO** (vedasi disegno successivo con  
colori giallo e rosso).

Risulta :

- allargata la rampa per spostamento dei muri per cm. 28,
- piccole modifiche alla "bocca da lupo",
- il muro adiacente l'uscita è risagomato diverso e più lungo di cm. 31.

**Tali opere sono SANABILI:**

- l'importo è Euro 516,00 per la Sanatoria+diritti di segreteria Euro 130,00+n°2 marche da bollo di Euro  
16,00 + spese Tecniche per la pratica edilizia Euro 2.000,00 +pratica catastale compreso Oneri catastali  
Euro 400,00.

TOTALE Euro 3.078,00 oltre a cassa ed i.v.a.

**= QUOTA SANATORIA PER L'ACQUIRENTE DEL SUBALTERNO 502 RELATIVA AL  
GARAGE LOTTO N° 2 FABBRICATO B:**

Totale Euro 3.078,00/2= Euro 1.539,00 oltre a cassa ed i.v.a.

**= TOTALE PER SANATORIA: Euro 3.078,00+ Euro 1.539,00 = Euro 4.617,00**

**= QUOTA PER N° 2 POSTI AUTO NEL GARAGE INTERRATO PER L'ACQUIRENTE DEL  
SUBALTERNO 502 LOTTO N° 1 FABBRICATO B: n° 2 x € 35.000/cad.= € 70.000,00**

**= IMPORTO PER LA CANTINA: € 10.000,00**

- Per PRATICA CATASTALE posti auto e adeguamenti inerenti il Vano  
interrato compresi Oneri catastali : € 1.000,00

**= OPERE DA ESEGUIRE.**

Attualmente essendo unico il proprietario si accede alla proprietà sub. 502, dal portico facente parte del  
sub. 501 e anche lateralmente dal giardino ad Est per mezzo di un marciapiede.

Viene chiusa la porta del portico in quanto di proprietà del sub. 501 (LOTTO n° 1 di Vendita FABBRICATO A).

**= A) LAVORI PER CHIUSURA PORTA:**

- Smontaggio dell'attuale porta a vetri verso il portico,
- taglio della soglia di marmo attuale,
- demolizione della superficie della soglia di marmo interessata alla sagoma del muro,



- demolizioni telai perimetrali, con carico e trasporto del manufatto e porzioni di macerie a discarica autorizzata con onere di accesso,
- esecuzione di muro tavolato in doppio-uni con relativo intonaco rustico e civile ambo le 2 facciate, per chiusura della porta,
- tinteggiatura con 2 mani al quarzo ambo le facciate, previo isolamento del fondo.

**= B) LAVORI PER LA PORTA DI ACCESSO AD EST (verso il giardino).**

Sostituzione dell'attuale porta con portoncino blindato spessore cm. 8.

= Lavori inerenti:

- Rimozione della porta e delle ante d'oscuro esistenti,
- Demolizioni telai perimetrali, con carico e trasporto del manufatto e porzioni di macerie a discarica autorizzata con onere di accesso,
- fornitura e posa in opera del telaio in ferro perimetrale con relativi fissaggi e riquadratura del muro,
- fornitura e posa in opera del portoncino dim. 0,90 x 2,10 H.

\* Pratica edilizia inserita insieme alla Sanatoria.

**TOTALE LAVORI A) e B) Euro 10.000,00+i.v.a.**  
(diconsi Euro diecimila/00+ i.v.a.)

**= C) LAVORI PER SEPARAZIONE IMPIANTO ELETTRICO UTENZA.**

Come comunicato al CTU tutte le unità immobiliari della proprietà attuale hanno un'UNICA UTENZA ELETTRICA, necessita separare gli impianti elettrici.

Lavori inerenti l'alimentazione elettrica, verifiche varie, fornitura e posa in opera di nuovo quadro elettrico con protezioni, nuovo contatore con domanda di allacciamento nuova utenza.

**TOTALE A CORPO Euro 10.000,00+i.v.a.**  
(diconsi Euro diecimila/00+ i.v.a.)

**= NOTE RELATIVE ALLA CANTINA (abbinata al LOTTO N°2 FABBRICATO B)**

A fianco della cantina per questo LOTTO DI VENDITA sono stati rilevati dei danni causati dalla griglia/ caditoia superiore da dimensioni ml. 1,00x1,00 del giardino, posizionata vicino all'ingresso della proprietà (vedasi fotografia inerente) per infiltrazioni d'acqua che genera allagamenti.

Nella realizzazione non è stato eseguito alcun raccordo tra il soffitto ed il pavimento, ne consegue che in condizioni meteorologiche avverse, si verifica un allagamento, e tutti i muri del corridoio e laterali della cantina si deteriorano; si riscontrano già danneggiati.

**= LAVORI DA ESEGUIRE E COSTI DA SOSTENERE PER SISTEMAZIONE DEI DANNI ESISTENTI AI MURI DELLA CANTINA E DEL CORRIDOIO.**

\* VEDASI COMPUTO METRICO DETTAGLIATO REDATTO DAL CTU.

**Totale Importo lavori di sistemazione Euro 9.800,00+I.V.A.**

**= SI VEDANO SUCCESSIVAMENTE I DISEGNI DEL GARAGE INTERRATO REDATTI DAL CTU PER DIFFORMITA' RISCONTRATE.**



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
G.I. Dott. Alessandro PERNIGOTTO

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022**

**OMISSIS**

**IMMOBILE** rif. catastale mapp. 110 /sub.506 – fg.5 NCT  
in via Verdi,20 – BORGOSATOLLO (BS)

**COMPUTO METRICO**

**DANNI NEL GARAGE INTERRATO  
DERIVANTI DA INFILTRAZIONI D'ACQUA  
ZONA AD EST VERSO LA CANTINA  
ABBINATO AL  
LOTTO n° 2 FABBRICATO B SUB. 502**

**Rif. Prezziario Opere Edili  
Prov. di Brescia n°3/2022 con adeguamenti**

**(Vedasi allegati e nota in Perizia a pag. n° 36 )**

**= NOVEMBRE 2022 =**

ALBO DI BRESCIA	STASSALDI PIETRO
n. 3341	GEOMETRA BRESCIA
n. 151 65	PERITI TECNICI TRIBUNALE DI BRESCIA CAT. VII <sup>a</sup> INDUSTRIALE

CTU  
STASSALDI Geom. Pietro - Brescia



Elaborato : Computo Metrico Estimativo

Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Imm. N°244/2022 Per Sistemazione Pareti Danneggiate Cantina

Data : lunedì 21 novembre 2022



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO				
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale			
1	1.1.3	TRIBUNALE DI BRESCIA - Esec. Imm. n° 244/2022 Banca Naz. del Lavoro / Pulcini Giulia Maria Immobile Via Verdi,20-Borgosatollo (BS) Per Garage interrato mapp. 110 / Sub. 506: Danni da infiltrazioni d'acqua da una caditoia superiore del giardino. = MANODOPERA qualificata per verifica della fossa perdente / scarico esistente in un angolo del corridoio ad Est del GARAGE INTERRATO vicino alla cantina. (lavoro a mano: n° 2 operatori x una giornata lavorativa) * (2*8)				16,000			16,000		
		SOMMANO h.							16,000	39,66	634,56
2	4.3.3.b	Fornitura e posa in opera di manufatto in lamiera zincata 10/10 sagoma trapezoidale 4 facciate (tronco di piramide) con relativi risvolti perimetrali larghi cm. 10 e forati per inserimento di fischer questi compresi fissati al soffitto (misura da terra ml. 2,50) ; lamiera inferiore di base con foro circolare diametro cm. 20 e anello circolare perimetrale per incastro per alloggiamento successiva tubazione di scarico da inserire, compreso l'utilizzo provvisori di pannelli in legno posati su supporti al pavimento rialzati di cm. 40 per la posa. A CORPO				1,000			1,000		
		SOMMANO A CORPO							1,000	2.500,00	2.500,00
3	7.3.3.23.a	Fornitura e posa in opera di Tubazione in PVC, serie pesante termoresistente, conformi alle norme UNI EN 1401 serie SN 4, con bicchiere e anello elastomerico: diametro esterno 200 mm - s = 4,9 mm., compreso materiale Tiokol di sigillatura alla lamiera piana del manufatto posato in precedenza sotto il soffitto; la tubazione é infissa nel sottosuolo perdente. = Per tubazione di scarico.				1,000			1,000		
		SOMMANO a corpo							1,000	500,00	500,00
4	1.5.1.1.w	Demolizione / Picchiettatura / raschiatura degli intonaci deteriorati dei muri della cantina, corridoio e laterale derivanti da infiltrazione d'acqua dalla caditoia superiore del soffitto del garage, compreso i supporto di rialzo per l'appoggio di pannelli in legno rialzato cm. 40 per agevolare gli operatori, carico e trasporto del materiale di risulta con piccolo autocarro a pubbliche discariche ed onere di accesso. * Prezzo adeguato di incidenza in relazione alla piccola entità del lavoro. - Muro della cantina: - muri del corridoio interno allo scarico * (4,00+4,00+1,00) - muro laterale				9,000	4,300	2,500	10,750		
			2,000	2,500	5,000						
		SOMMANO m2							38,250	60,00	2.295,00
5	1.5.7.3	Intonaco deumificante ad alta traspirabilità per risanamento di murature affette da umidità di risalita capillare: malta deumificante-traspirante applicata in 2									

Stassaldi Geom. Pietro - 25128 Brescia

Foglio n. 1 di 2

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

Elaborato : Computo Metrico Estimativo  
 Cliente : Tribunale Di Brescia Esec. Imm. N°244/2022 Per Sistemazione Pareti Danneggiate Cantina  
 Data : lunedì 21 novembre 2022



Numero d'ordine e nr. della voce	DESCRIZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Prodotti	PREZZO	
		Q.tà	Lungh.	Largh.	Altezza		Unitario	Totale
	mani di spessore circa 2/3 cm. (mod. Poromap deumidificante) successiva rasatura fine deumidificante-traspirante mm. 3 (mod. Poromap finitura); compreso fornitura e posa della rete / Per la posa in opera: supporti di rialzo cm. 40 con sovrastanti pannelli in legno di base per agevolare gli operatori. Prezzo considerato per: il materiale trasporto posa in opera e utile dell'impresa	38,250				38,250		
	<b>SOMMANO</b> m2					38,250	75,00	2.868,75
6 11.3.1.9	TINTEGGIATURA con pittura all'acqua costituita da una miscela di LEGANTI SILICONICI-SILOSSANICI, con caolini selezionati, pigmenti inorganici con ottima resistenza alla luce, colori pastello chiari, sulle pareti sistemate, a due mani date a pennello od a rullo, su fondo già isolato compreso nel prezzo; per la posa in opera: supporti di rialzo di cm. 40 con sovrastanti pannelli in legno di base per agevolare gli operatori.	38,250				38,250		
	<b>SOMMANO</b> m2					38,250	27,00	1.032,75

Totale EURO 9.831,06 + I.V.A.

**IMPORTO TOTALE arrotondato Euro 9.800,00+I.V.A.**  
 (diconsi Euro NOVMILAOTTOCENTO/00+I.V.A.)

Brescia li, 21 NOVEMBRE 2022

  
 (CTU - STASSALDI Geom. Pietro - Brescia)



CTU STASSALDI Geom. Pietro - Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. Imm. n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp.110/sub.501 - fg. 5 NCT BORGOSATOLLO (BS)

**GARAGE INTERRATO - MURO DETERIORATO DELLA CANTINA DERIVANTE  
DA INFILTRAZIONE D'ACQUA DAL GIARDINO E CORRIDOIO A SINISTRA**



**GARAGE INTERRATO CORRIDOIO / DANNO DERIVANTE  
DALLO SCARICO DEL GIARDINO SUPERIORE**



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



CTU STASSALDI Geom. Pietro - Brescia

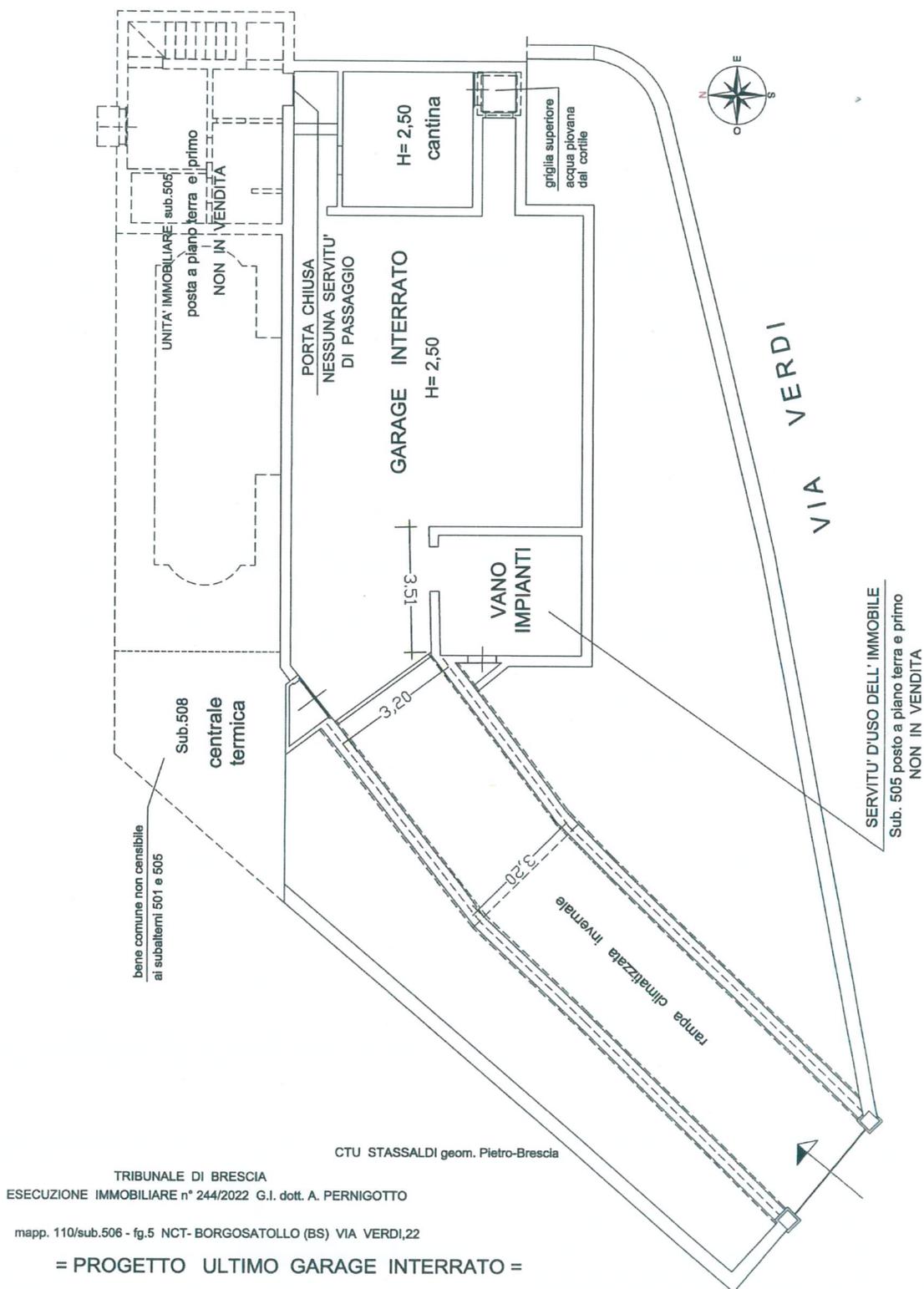
TRIBUNALE DI BRESCIA Esec. Imm. n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO  
mapp.110/sub.501 - fg. 5 NCT BORGOSATOLLO (BS)

**GARAGE INTERRATO PORZIONE ZONA CORRIDOIO E DANNO DAL  
GIARDINO: ALLAGAMENTO - A SINISTRA FINESTRA DELLA CANTINA**



**CADITOIA dim. 1,00x1,00 NEL GIARDINO: CHE DANNEGGIA ZONA NELL'INTERRATO**

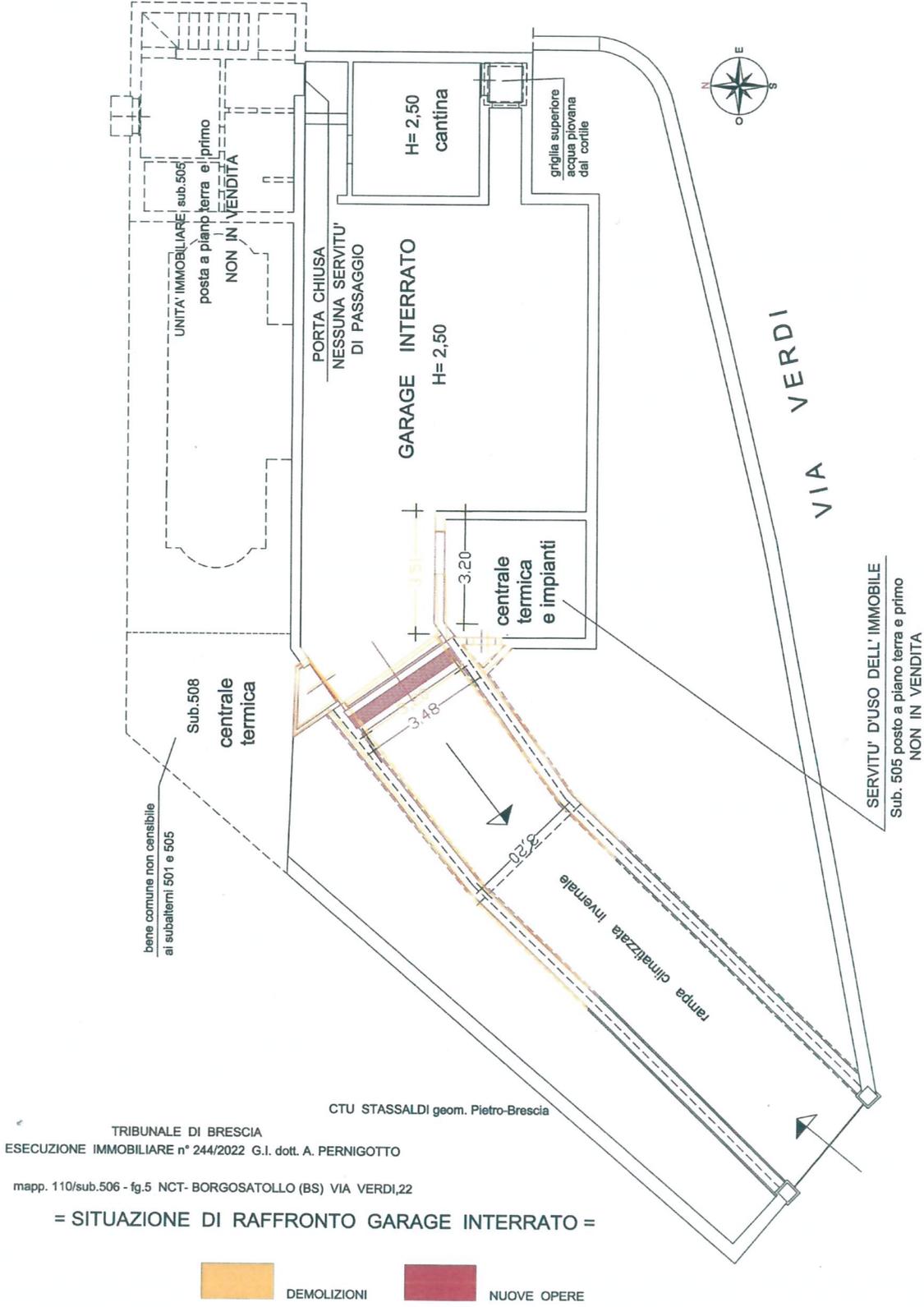




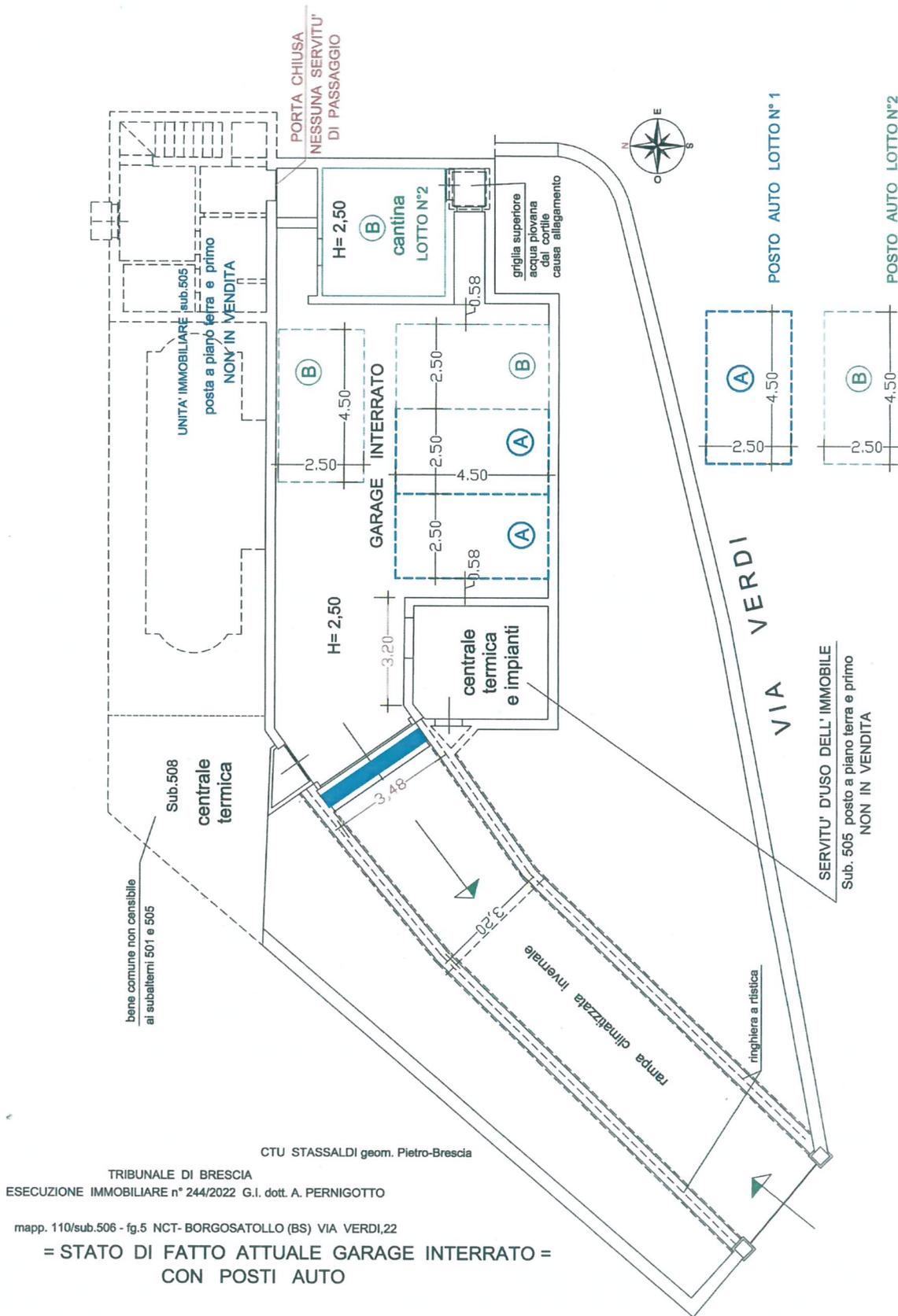
CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia  
TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO  
mapp. 110/sub.506 - fg.5 NCT-BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,22

= PROGETTO ULTIMO GARAGE INTERRATO =

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia  
 TRIBUNALE DI BRESCIA  
 ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

mapp. 110/sub.506 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,22

**= STATO DI FATTO ATTUALE GARAGE INTERRATO =  
 CON POSTI AUTO**

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione / ristrutturazione totale.

Il sottoscritto ha inoltrato domanda all'ufficio tecnico comunale il 2 agosto 2022 prot. n° 9473 per la documentazione edilizia da visionare.

Trattasi di una proprietà in area comune i cui fabbricati sono stati modificati diverse volte nel tempo, costituita da 3 unità immobiliari e un'altra adibita a garage interrato, con giardino comune.

La proprietà interessata è ad Est e si accede dal giardino; al garage interrato si accede e si esce (carraio e pedonale) dalla Via Verdi (zona a Sud).

**Si precisa che un altro fabbricato esistente posizionato a Sud col subalterno 505 a sagoma rettangolare stretto e lungo sopra il garage interrato, non è in vendita.**

Fabbricato successivo 01/09/1967

Fabbricato anteriore 01/09/1967

#### Titoli autorizzativi esaminati reperiti:



Elenco

Indicare la documentazione visionata:                    come sopra

Fonte documentazione visionata

Data verifica urbanistica: presso l'ufficio tecnico comunale il 9 agosto e 8 settembre 2022 per recupero della documentazione della pratica edilizia, e con colloqui del 8 novembre 2022 in merito ad alcune difformità riscontrate.

**Situazione urbanistica:**

Strumento urbanistico:                    attuale PGT

Piano delle regole: zona A NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE  
Edificio di categoria A1

Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori                    assenti

**Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici:                    assenti

Vincoli ambientali:                    assenti

Vincoli paesaggistici:                    assenti

Il Comune di BORGOSATOLLO (BS) s'è dotato di PGT con delibera n° 35 del 17 novembre 2011 e successiva altra Variante con delibera n° 21 del 22 ottobre 2013.



## RETTIFICA AREA via Garibaldi, 18

Giacomo Marniga - Sindaco  
dott. Giuseppe Iapicca - Segretario comunale  
arch. Giovanni Cigognetti - Progettista

arch. Giovanni Cigognetti  
arch. Michele Piccardi  
ing. Clara Vitale  
studio associato  
d'architettura e urbanistica  
località san polo  
25017 Lonato d.g. (Bs)  
tel./fax 030.9913867  
e-mail: studio@civilti.it

collaboratori: pian. Luca Massoli, arch. Anna Lamperti

aggiornamento:  
RETTIFICA AREA VIA GARIBALDI, 18  
APPROVAZIONE delibera C.C. n.

data: luglio 2020

Tutti i diritti di riproduzione e elaborazione sono riservati

DOTT. GIOVANNI CIGOGNETTI  
ARCHITETTO  
ALBO ARCHITETTI DI BRESCIA

committente



Amministrazione Comunale  
di BORGOSATOLLO  
via Roma 13  
25010 Borgosatollo (Brescia)

Il Sindaco  
Francesco Zanardini

Il Responsabile del procedimento  
geom. Vincenzo Lisciani

Il Segretario  
dott. ssa Adriana Mancini

progetto e coordinamento generale



LUSSIGNOLI ASSOCIATI  
Società di ingegneria S.r.l.

arch. Luciano Lussignoli, arch. Fabrizio Bonomi,  
geom. Claudio Favalli, arch. Francesco Mazza  
via Corsica 118, 25125 Brescia  
C.F./P.I. 02931660995 - Iscr. REA/BS4/0852  
tel. (030)2425139 - fax (030)2478672  
studio@la-associati.com - www.la-associati.com

direttore tecnico  
arch. Luciano Lussignoli

progettista  
arch. Luciano Lussignoli

coordinatore del progetto  
arch. Fabrizio Bonomi

collaboratori  
arch. Milena Codonotti, ing. Pierluigi Maranesi,  
ing. Andrea Moreschi, ing. Annamaria Plebani,  
arch. Maria Laura Tonni, arch. Michela Viero



UNI EN ISO 9001:2008  
Certificato n. QA/240/10

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



atto  
PIANO DELLE REGOLE

fase  
PROGETTO  
DELIBERAZIONE DI C.C. N. 35 DEL 17/11/2011  
aggiornamenti:

- RETTIFICA ex art. 13 co. 14 bis, l.r. 12/2005  
deliberazione di C.C. n. 14 del 29/07/2013
- VARIANTE 1: deliberazione di C.C. n. 21 del 22/10/2013

tavola  
DISCIPLINA DEGLI AMBITI  
E DEGLI ELEMENTI TERRITORIALI

tavola n°  
2

progetto n°  
318

data  
novembre 2013

n° ordine tavola  
02/07

scala  
1:5.000

modifica  
000

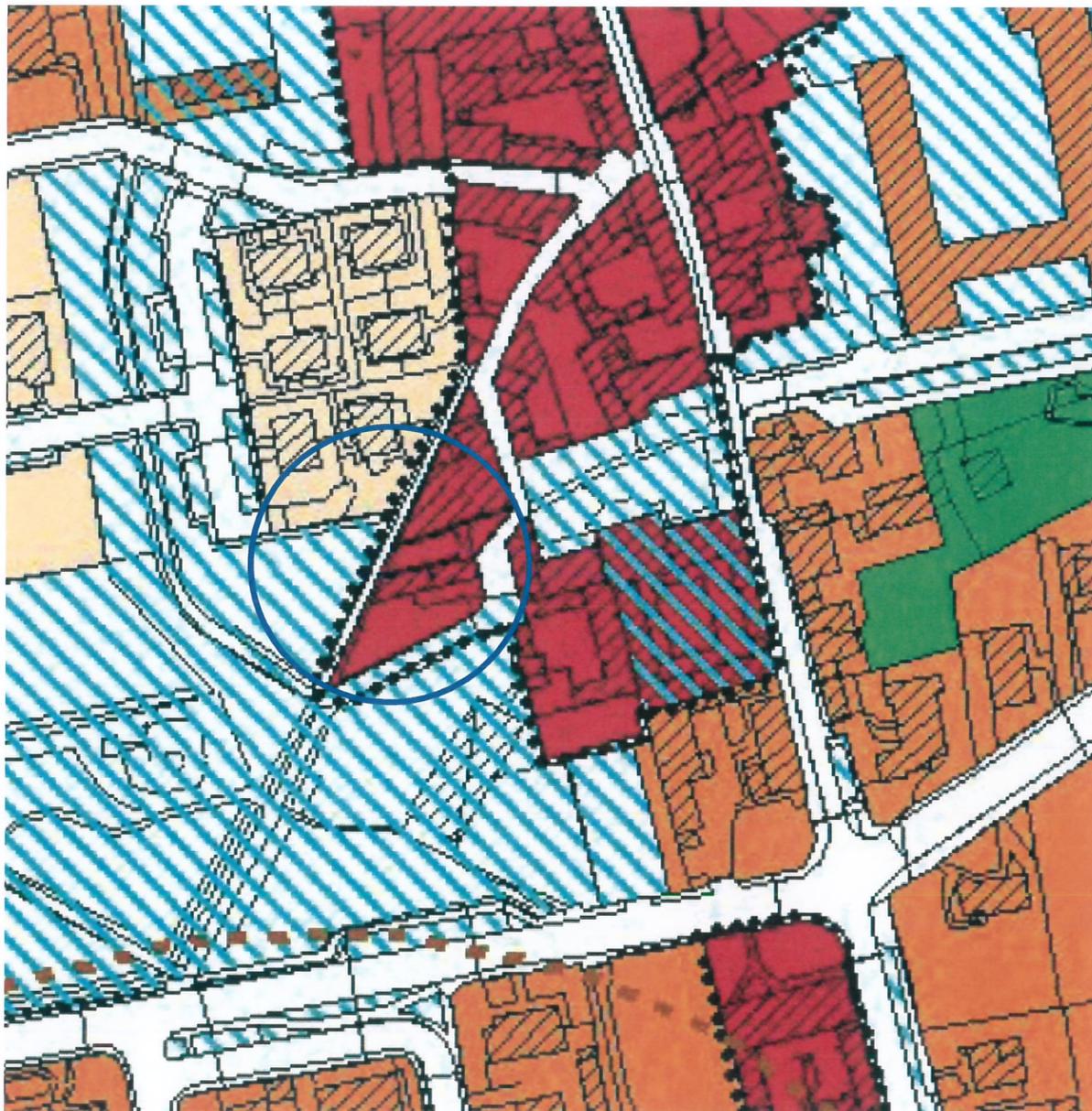
data modifica  
-

esecutore  
BNMFRZ

revisore  
LSSLCN

archiviazione  
PDR\_DISCIPLINA 5000\_MOD-01

## ESTRATTO P G T COMUNE DI BORGOSATOLLO (BS)



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

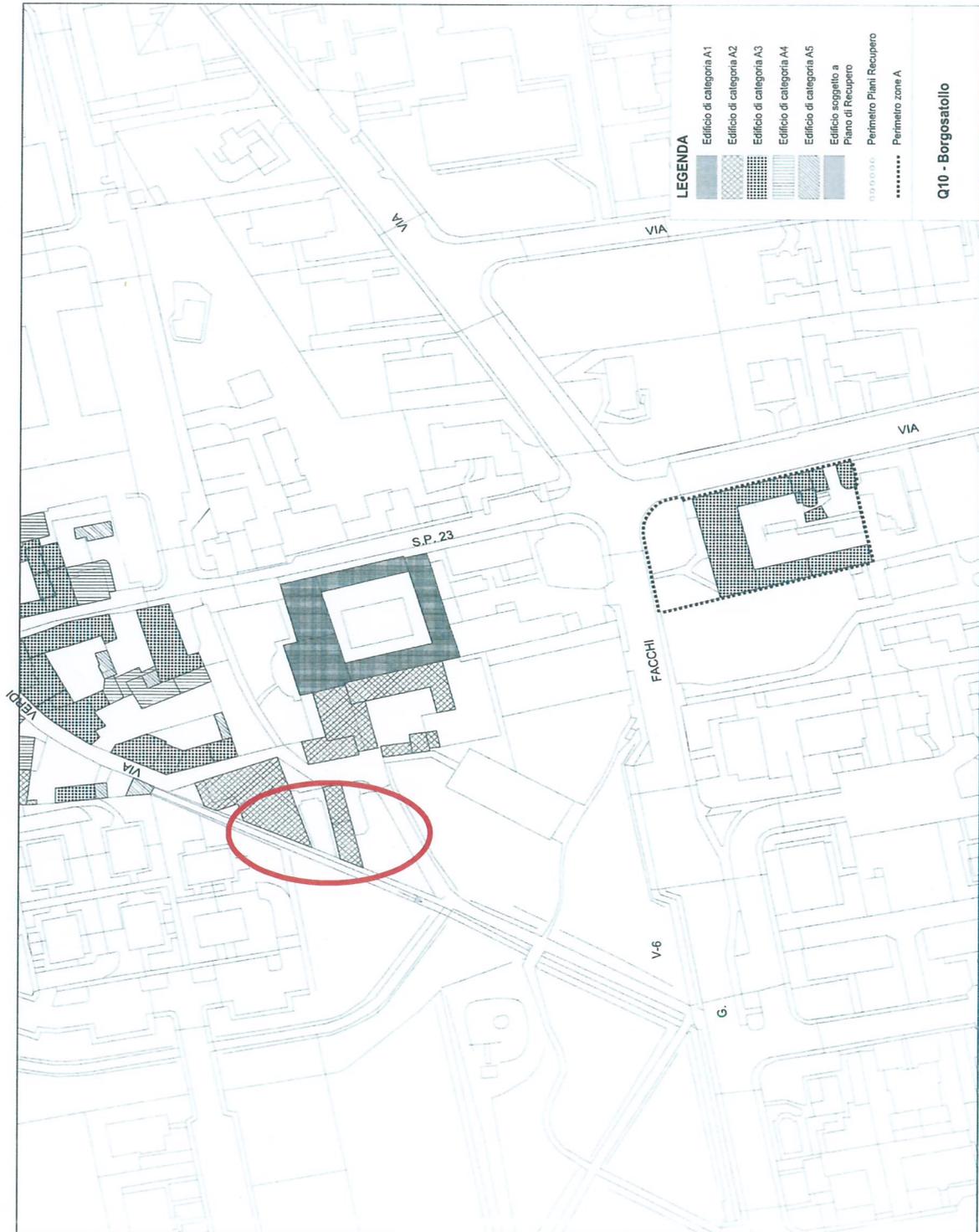


## LEGENDA

	Zona A - Nuclei di antica formazione
	Zona B1 - Tessuti urbani consolidati
	Zona B2.A - Tessuti urbani di completamento a media densita'
	Zona B2.B - Tessuti urbani di completamento a bassa densita'
	Zona B3 - Edifici isolati
	Zona VP - Verde privato
	Zona D1 - Aree per attivita' produttive
	Zona D2 - Aree produttive per il trattamento dei rifiuti
	Zona D3 - Zona di cava
	Zona E1 - Aree agricole
	Zona E2 - Aree agricole strategiche
	Ambiti di riqualificazione urbana soggetti a P.C.C.
	Ambiti di riqualificazione urbana soggetti a P.R.
	Aree standard e servizi privati di interesse pubblico assoggettati alla disciplina del Piano dei Servizi
	Piani attuativi vigenti
	Ambiti di attuazione del Documento di Piano (C.I.S.)
	Perimetro dei nuclei di antica formazione
	Perimetro del centro abitato (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 - art. 3)
	Fascia di rispetto stradale
	Fascia di rispetto ferroviario
	Fascia di rispetto cimiteriale
	Fascia di rispetto dell'elettrodotto
	Fascia di rispetto dell'acquedotto
	Fascia di rispetto del depuratore
	Distanza degli allevamenti dalle case isolate
	Distanza degli allevamenti dalle zone edificabili
	Confine comunale



## EDIFICIO DI CATEGORIA A2



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



## CAPO IV – DISCIPLINA DEGLI AMBITI E DEGLI ELEMENTI TERRITORIALI

### ART. 21 – ZONA A: NUCLEI ANTICA FORMAZIONE

#### A. Definizione

Sono i tessuti già edificati alla data della prima cartografia I.G.M., integrati da edifici risalenti ai primi anni del '900, che in base agli studi condotti per la definizione del Quadro Conoscitivo risultano coerenti con i caratteri del tessuto storico dal punto di vista tipomorfologico ed edilizio.

#### B. Obiettivi

Dato il significato testimoniale dei nuclei di antica formazione sulla tradizione culturale locale, devono esserne preservati i caratteri di impianto urbano e degli edifici: geometria e collocazione nei lotti, stilemi edilizi, caratteristiche materiali e tecniche.

La tutela sarà accompagnata da una politica di riconfigurazione degli edifici incongrui e di eliminazione delle alterazioni mediante interventi di puntuale sostituzione di elementi estranei ai caratteri storicizzati: materiali di finitura delle facciate, elementi decorativi, lattoneria ecc.

Elemento complementare ai corpi di fabbrica sono gli spazi pubblici: spazi funzionali e privi di rappresentatività urbana, come lo sono generalmente quelli dei piccoli centri di origine agraria. Questi possono essere pesantemente alterati — alterando di conseguenza il carattere complessivo del centro urbano — mediante interventi apparentemente minori come il rifacimento della pavimentazione con materiali inadeguati, l'introduzione di elementi di arredo e accessori incongrui ecc. Gli interventi di manutenzione degli spazi pubblici dovranno quindi salvaguardarne il carattere e recuperare le parti alterate.

#### C. Destinazioni d'uso

1. Destinazioni d'uso escluse:
  - a) attività produttive, ad eccezione di quelle compatibili, di cui al all'art. 19 comma 5.a;
  - b) attività terziarie:
    - medie e grandi strutture di vendita;
    - sale gioco;
    - depositi e esposizioni all'aperto;
    - Attività di rifornimento carburanti.
  - c) Attività collettive pubbliche o di interesse comune: servizi tecnologici;
  - d) Attività agricole, ad eccezione dell'attività agrituristica e di commercializzazione dei prodotti agricoli.
2. Destinazioni d'uso principali
  - a) residenza;
  - b) attività terziarie, ad eccezione di quelle escluse;

18



c) servizi di interesse collettivo, pubblici e privati, ad eccezione di quelli esclusi.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

3. Destinazioni d'uso compatibili.

Sono ammesse tutte le destinazioni compatibili con gli obiettivi di cui al punto B e le modalità di intervento di cui al successivo punto D.

**D . Modalità di intervento**

**1. Generalità**

1. Gli edifici di interesse storico sono articolati in 5 categorie di intervento in base al livello di conservazione dell'identità storica e di manutenzione, e in base alle relazioni con i corpi di fabbrica adiacenti o vicini. Per ogni categoria di intervento vengono specificati gli interventi ammissibili. Per l'individuazione della categoria di intervento si farà riferimento all'allegato 4.a.
2. Al fine di promuovere la tutela e il recupero delle componenti edilizie dei tessuti di antica formazione il P.d.R. prescrive l'adozione delle soluzioni riportate nell'Allegato 4.b. Saranno inoltre rispettate le seguenti prescrizioni generali:
  - a) salvaguardia e ripristino degli elementi costruttivi e stilistici di interesse storico-ambientale, come volte, manufatti in pietra (portali, banchine, balconi), apparato decorativo originario ecc.;
  - b) mantenimento e ripristino delle coperture inclinate, protette con manto in cotto (coppi o similari) con gronde in legno o cornicioni intonacati;
  - c) tamponamento delle logge e dei porticati realizzati, quando ammesso, in modo da mantenere leggibile l'orditura dei pilastri o degli altri elementi strutturali significativi;
  - d) non è ammessa la costruzione di aggetti (scale esterne, tettoie, pensiline, balconi ecc.);
  - e) sono ammesse tende a sporgere su suolo pubblico solo se soprastanti marciapiedi o zone esclusivamente pedonali. Dovranno essere realizzate conformemente al modello esemplificato dall'allegato 4.b;
  - f) finiture esterne: è ammesso il solo intonaco al civile. Non è ammesso l'intonaco graffiato, bucciato, stollato, né alcun tipo di tinteggiatura al quarzo;
  - g) Nel caso di recupero funzionale di edifici non residenziali, posti nelle sottozone A3 e A4 è consentita la formazione di aperture affinché ciascun locale possieda una propria finestra, nel limite del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti;
  - h) Sottotetti: è ammesso il recupero a scopo residenziale in base a quanto prescritto nel precedente art. 9. È vietata la formazione di nuovi abbaini e terrazzi ricavati nel tetto, mentre sono ammesse le aperture a raso della falda o aperture a tasca fino a mq 4,00 ad esclusione degli edifici vincolati.
  - i) Autorimesse: è ammessa la formazione di autorimesse interamente incluse nel perimetro degli edifici esistenti, comprese le rampe di accesso, e prive di accesso diretto dalla pubblica via. All'esterno del perimetro degli edifici sono ammesse se:



- al termine dell'intervento siano completamente interrato e non risulti modificata la quota degli spazi scoperti;
- nel caso di edifici composti da più abitazioni la rampa di accesso sarà unica per tutte le unità immobiliari.
- l) Antenne paraboliche: fino all'approvazione del regolamento edilizio, l'installazione di antenne paraboliche è ammessa soltanto in copertura su falde non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso di edifici composti da più abitazioni l'impianto sarà centralizzato.
- m) Adeguamenti antincendio: l'occupazione del sottosuolo, per la realizzazione di scale di sicurezza e centrali termiche, prescritte dal Comando VV.FF. sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei volumi esistenti.
- n) Arredo stradale: tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro stradale, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nell'ambito delle aperture esistenti. Le insegne e le scritte pubblicitarie potranno essere del tipo a bandiera se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni; potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera solo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. farmacia, carabinieri, etc.). Nel rispetto delle valenze architettoniche del centro storico il Dirigente dell'Ufficio Tecnico potrà valutare soluzioni diverse.
- o) Le recinzioni dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche del luogo; se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piantini in ferro, mascherate con siepe; l'altezza sarà non superiore a mt. 1,5.  
Per gli edifici in zona A esterni al centro urbano le recinzioni sono di norma vietate; sono permesse limitatamente ad un ambito di pertinenza dell'edificio individuato dalla tavola 3 come zona A, o ad un ambito lievemente diverso, al fine di adeguare il tracciato della recinzione alla morfologia del terreno, per comprendere strutture (già esistenti) di pertinenza degli edifici.  
Le recinzioni dovranno essere realizzate con siepi, rete metallica e piantini in ferro, l'altezza non potrà essere superiore a mt 1,5. La recinzione non dovrà comunque costituire ostacolo alla libera fruizione dei percorsi (strade e sentieri).
- p) Corti e altri spazi aperti: gli spazi scoperti, anche se privati, non potranno essere occupati in alcun modo da nuovi manufatti edilizi o da nuovi edifici, mentre dovranno essere sistemati a verde o pavimentati con materiali adeguati ai caratteri storici del sito quali:
  - pietra simile a quella locale;
  - terra battuta;
  - acciottolato;
  - ghiaietto.Per i soli spazi pubblici è ammesso l'utilizzo dell'asfalto.



## 2. Classe di intervento "A1"

### A. Definizione

Rientrano in questa categoria gli edifici di particolare valenza architettonica: edifici per il culto ed edifici civili di particolare significato culturale e testimoniale. Si tratta in generale di edifici soggetti al vincolo di tutela di cui al d.lgs 42/2004.

### B. Modo d'intervento

Sono ammessi soltanto interventi di restauro e risanamento conservativo. E' consentita l'eliminazione di eventuali elementi accessori estranei (volumi tecnici, ecc.) all'edificio originario.

## 3. Classe di intervento "A2"

### A. Definizione

Sono gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale, che mantengono la leggibilità dell'identità edilizia e materica storiche.

### B. Modo d'intervento

Sono ammessi interventi di ristrutturazione interna e restauro conservativo esterno. Gli interventi devono essere coerenti con le caratteristiche dominanti del nucleo storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto del disegno di facciata.

## 4. Classe di intervento "A3"

### A. Definizione

1. Sono gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale che presentano gradi diversi di conservazione e /o di compromissione sia della morfologia, propria o del complesso edilizio a cui appartengono, sia delle singole componenti edilizie, sia dei materiali.

### B. Modo d'intervento

1. Il recupero edilizio e funzionale del fabbricato sarà ammissibile se in grado di:

- conservare gli elementi costitutivi e distintivi anche se residuali, ma comunque significativi, della tipologia edilizia,
- ripristinare la leggibilità dell'identità storica e dei caratteri ambientali dell'edificio.

A tal fine il progetto dovrà:

- a. individuare i corpi di fabbrica tipologicamente omogenei;
- b. valutare lo stato di conservazione dei caratteri originari;
- c. individuare gli elementi costitutivi significativi e distintivi dell'edificio.

2. Gli interventi ammissibili ai fini sopra descritti potranno riguardare:

- a) le strutture verticali e orizzontali;
- b) il rifacimento delle coperture, anche con parziali e limitati riallineamenti di gronde e colmi in riferimento a quelli dei corpi adiacenti;



**DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA**

Il sottoscritto STASSALDI Geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BORGOSATOLLO (BS), ed in base a quanto rilevato in loco, 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 per le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per "L'IMMOBILE CON SUBALTERNO 502" come già esposto e motivato a pag. n° 30.

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

No, perché

SI ed i costi per "la pratica in SANATORIA e l'OBLAZIONE" sono quantificati:

- per Oneri comunali: € 516,00+ dir. Segreteria € 130,00 + n°2 marche da bollo di Euro 16,00=  
Totale € 678,00.

- spese tecniche per la pratica edilizia: € 2.000,00 oltre a cassa ed i.v.a.,

= **TOTALE** € 2.678,00 oltre a contributo cassa ed i.v.a. per riferimenti.

**\* NOTE PER IL GARAGE INTERRATO POSTI AUTO:**

**DICHIARA**

la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione per le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per "L'IMMOBILE GARAGE CON SUBALTERNO 506" come già esposto e motivato a pag. n° 30.

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

No, perché

SI ed i costi per "la pratica in SANATORIA e l'OBLAZIONE" sono quantificati:

- per Oneri comunali: € 516,00+ dir. Segreteria € 130,00 + n°2 marche da bollo di Euro 16,00=  
Totale € 678,00.



- spese tecniche per la pratica edilizia: € 2.000,00 oltre a cassa ed i.v.a.,

= **TOTALE** € 2.678,00 oltre a contributo cassa ed i.v.a. per riferimenti.

= **QUOTA PER POSTO AUTO PER L'ACQUIRENTE DEL SUBALTERNO 502 LOTTO N°2 FABBRICATO B:**

Totale Euro 2.678,00/2= Euro 1.339,00 oltre a cassa ed i.v.a.

= **TOTALE PER L'URBANISTICA:** € 2.678,00+1.339,00= € 4.017,00 oltre a contributo cassa ed i.v.a. per i riferimenti.

Brescia li, 30 novembre 2022

  
(CTU-STASSALDI geom. Pietro)

## 4.2 Rispondenza catastale

Proprietà residenziale identificata in mappa nel Comune di BORGOSATOLLO (BS):

= Intestato:

- FABBRICATO piano terra - primo - secondo (sottotetto): Foglio 5 Sezione NCT particella 110

x Sub. 502 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza vani: 9,5 - Rendita € 686,89  
dati di superficie: mq. 222

- GARAGE piano interrato inserito per "n° 2 POSTI AUTO":

- GARAGE piano interrato: Foglio 5 Sezione NCT particella 110

x Sub. 506 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 120 - Rendita € 247,90  
dati di superficie: mq. 144

- x Sub. 507 individua il cortile comune e portico (quello vicino al sub. 505) comuni ai subalterni 501 - 502 - 505,

- x Sub. 508 individua la centrale termica e ripostiglio comuni ai subalterni 501 e 505,

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali per soggetto,
- Planimetrie catastali complete di elaborato planimetrico,
- Estratto mappa NCTR,

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 1 e 2 agosto e 10 novembre 2022

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011

**DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE**

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Come sopra specificato e riportato in alto alla pag. n° 30 per " L'IMMOBILE PIANO TERRA-PRIMO E SOTTOTETTO COL SUB. 502" eseguita la Pratica di SANATORIA necessita rifare la scheda catastale che rappresenta il piano terra-primario e sottotetto.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale:

= Per aggiornamento pratica catastale completa **Totale € 400,00** oltre a cassa ed i.v.a., compresi oneri catastali.

**DICHIARA**

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

= Come sopra specificato e riportato in alla pag. n° 31 per " IL GARAGE INTERRATO COL SUB. 506" eseguita la Pratica di SANATORIA necessita rifare la scheda catastale.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: **€ 400,00**

- **Quota catastale per l'acquirente del subalterno 501: € 400/2= € 200**

- Per pratica catastale posti auto **€ 1.000.**

= **TOTALE PER LA PRATICA CATASTALE completa € 1.600,00 (€ 400+€ 200+1.000) oltre a cassa ed i.v.a. ,compresi oneri catastali.**

Brescia li, 30 novembre 2022



(CTU- STASSALDI geom. Pietro)

### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

**Titolo di provenienza:** Atto di DONAZIONE

Immobile in Borgosatollo (BS) fg. 5 - mapp. 110/sub.501 A/1= sub.502 A/2 sub.505 A/1 / sub.506 C/6 - sub.507 cortile e portico (comuni ai subalterni 501 e 502 e 505) e sub.508 centrale termica (comuni ai subalterni 501 e 505).

- Trascrizione del

**= Si precisa che il subalterno 505 non è nella procedura esecutiva.**

X Quota di proprietà 1/1

X Usufrutto NO

X Nuda proprietà NO

#### Condizioni limitanti

X Servitù NO

X Vincoli NO

Oneri NO

X Pesi NO

X Gravami SI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

Libero

X Occupato:

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

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto



Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

= **PRECISAZIONI** =

Alla visita del CTU in alcune giornate per rilievo e in altri periodi riscontrava la proprietà al piano terra, primo e secondo occupato

Valore dell'immobile: Euro 461.000,00 x 5%= Euro 23.050,00 (canone locazione annuale)

= Canone di locazione mensile: Euro 23.050,00/12= Euro 1.920,83

= canone di locazione giornaliero: Euro 1.920,83/30= Euro 64,03

## **5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente**

= **Comune di BORGOSATOLLO (BS).**

- **Non si sono riscontrati ONERI DA SALDARE**

- Rendite catastali ed aliquote:

- FABBRICATO Sub. 502 piano terra - primo - secondo (sottotetto):  
categoria A/2 ; Rendita € 689,89 ; aliquota 10,60 per mille

- GARAGE piano interrato inserito per "n° 2 POSTI AUTO" Sub. 506:  
categoria C/6 ; Rendita € 247,90 ; aliquota 10,60 per mille



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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

= Accertamento presso gli uffici della Conservatoria di Brescia Via Sorbanella, 30:

**CRONISTORIA**

**26 aprile 2006**

**1 agosto 2006**

**19 dicembre 2006**

**6 aprile 2011**

**10 maggio 2011**

**10 maggio 2011**



**10 maggio 2011**

**19 ottobre 2012**

**21 aprile 2015**

**17 dicembre 2015**

**29 febbraio 2016**

**14 giugno 2016**

---

*CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011*



**3 ottobre 2017**

**24 agosto 2021**

**17 febbraio 2022**

**26 aprile 2022**



## 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."*

### MOMENTO DELLE VALUTAZIONE.

La data di riferimento è rigorosamente a quella attuale.

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.



= Il risultato della Stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le indagini e alla data del sopraluogo dell'immobile, in quanto il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo conseguente ed ad una eventuale effettiva compra-vendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La relazione di stima riguarda l'indagine eseguita sul luogo con visita all'immobile sia interna che esterna e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore.

L'attendibilità pertanto è legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione del perito, ed il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità:

- condizioni di mercato,
- tempi di marketing,
- margini di guadagno atteso dall'acquirente.

### Condizioni limitative

La presente relazione di stima è riferita ai dati reperiti dal CTU presso i pubblici uffici e privati del settore, a garanzia della veridicità ed affidabilità.

### Verifica del migliore e più conveniente uso (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 ulteriore analisi estimativa)

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

Metodo del confronto

- MCA con nr. 3 comparabili
- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione
- Altro mediante comparazione con Listino immobiliare, altre informazioni ed aggiustamento della stima.

Finanziario

- Capitalizzazione diretta
- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



= Scelta di Valutazione.

Il criterio scelto per la valutazione in libero mercato dell'immobile da stimare, consiste nel valutare lo stesso comparandolo:

- col prezzo desunto dal Listino immobiliare 2022 della Prov. di Brescia, con ulteriori informazioni in loco, con altre di professionisti ed operatori del settore, tenendo conto delle caratteristiche costruttive intrinseche, estrinseche, alla qualità dei materiali esistenti e vetustà dell'immobile, e della zona urbanistica in cui è inserito.

**Non sono stati trovati comparabili di immobili simili avendo l'immobile pignorato caratteristiche costruttive ben diverse, oltre ad avere finiture particolari signorili e di pregio.**

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### APPARTAMENTO PIANO TERRA – PRIMO - SECONDO

Per quanto concerne l'immobile in BORGOSATOLLO (BS) identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT - mappale 110 Sezione NCT:

- APPARTAMENTO piano terra - primo - secondo (sottotetto): Foglio 5 Sezione NCT particella 110

x Sub. 502 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza vani: 9,5 - Rendita € 686,89  
dati di superficie: mq. 222

- GARAGE piano interrato inserito per "n° 2 POSTI AUTO":

- GARAGE piano interrato: Foglio 5 Sezione NCT particella 110

x Sub. 506 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 120 - Rendita € 247,90  
dati di superficie: mq. 144

- x Sub. 507 individua il cortile comune e portico (quello vicino al sub. 505) comuni ai subalterni 501 - 502 - 505,

- x Sub. 508 individua la centrale termica e ripostiglio comuni ai subalterni 501 e 505,

**= VALORE DELL'IMMOBILE € 471.000,00**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **471.000,00** (diconsi Euro quattrocentosettantunmila/00) **vedasi analisi estimativa all'allegato I.**

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 3% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita (€ **443.962,67**) **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in € **444.000,00** (diconsi Euro quattrocentoquarantaquattromila/00) arrotondato **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

#### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, 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

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 30 novembre 2022



## ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Allegato I°)

- Premessa:

Si propone la vendita in DUE LOTTI SEPARATI in considerazione della proprietà descritta del fabbricato di pregio per le caratteristiche di finitura, per la corte comune, e per il luogo particolare.

L'intero compendio può essere posizionato tra i locali promotori immobiliari / imprese e società Bed And Breakfast, per il miglior utilizzo soggetto con opportune modifiche interne.

Le indagini di mercato si rivolgono in genere ad informazioni dei dati che emergono da ricerche nel mercato locale, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dal Listino dei valori degli Immobili rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia e C.C.I.A.A. di Brescia.

L'unità di misura è il metro quadrato (mq.) ove sono comprese le superfici principali e accessorie ragguagliate con un coefficiente in relazione all'utilizzo, allo stato di conservazione e deprezzamento per vetustà.

La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliare é riferita con la superficie esterna lorda (SEL).

- Con sentenza della Cassazione n°3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto, ribadendo che sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima, quindi mere elaborazioni statistiche".

= Si considerano inoltre:

- Valori listino degli immobili per Brescia e provincia rilevati per BORGOSATOLLO (BS):

Comune: BORGOSATOLLO (BS)  
 Destinazione: residenziale  
 Tipologia: (da 10 a 20 anni) - Valore: min. Euro 1.500 / max Euro 1.850 al mq.

- "Indagini da fonti fiduciarie"

Le ricerche svolte con contatti di operatori del settore immobiliare locale e di altri professionisti per la domanda e l'offerta degli immobili nella zona inerente, con vetustà oltre 10 anni hanno consentito di individuare per la zona del Comune di BORGOSATOLLO (BS) valori di mercato seguenti:

= Appartamento in fabbricato singolo con caratteristiche quasi simili all'immobile esecutato:

valore di mercato per misure simili: min. Euro 1.600 / max Euro 1.750 al mq.

= Mentre per il "POSTO AUTO" il Valore medio è di € 35.000/cadauno (diconsi Euro trentacinquemila/00) in quanto inserito in un fabbricato interrato con caratteristiche costruttive particolari.

### Calcolo superfici di proprietà APPARTAMENTO PIANO TERRA - PRIMO - SOTTOTETTO:

#### Calcolo superfici di proprietà A PIANO TERRA:

(Superficie del lotto Sub. 507 comune ai Subalterni 501-502-505 = mq. 228,32/3= mq. 76,11

Superficie di competenza (\*).

		indice mercantile		
Superficie principale		100%	mq.	83,08
Destinazione:				
giardino per competenza comune ai subalterni 501-502-505	(*) m <sup>2</sup>	76,11	10 %	mq. 7,61

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 90,69



**Calcolo superfici di proprietà A PIANO PRIMO:**

indice mercantile

Superficie principale 100% mq. 83,08

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 83,08**Calcolo superfici di proprietà SOTTOTETTO (al II° PIANO):**

indice mercantile

Superficie principale 100% mq. 83,08

**Superficie commerciale**m<sup>2</sup> 83,08**= SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE: mq. 256,85**

= Per l'immobile Residenziale signorile e di pregio oggetto di stima in cortile comune con giardino, pavimentazione vialetti in blocchetti di marmo bianco di Botticino, in stato di conservazione ottima, e finiture di qualità si ritiene equo attribuire un valore medio di: Euro 1.650/mq.

Per la zona non abitabile del sottotetto non avendo l'altezza media H.=ml. 2,40 in relazione alle informazioni reperite in zona ed indagini di mercato, si ritiene equo applicare un valore di Euro 600/mq.

Il più probabile valore di mercato della proprietà: (100/100) viene quantificato in:

- Superficie abitabile: V=mq. 256,85 x € 1.650/mq.=€ 423.802,50	arrotondato €	424.000,00+
(diconsi Euro quattocentoventiquattromila/00)		
= POSTI AUTO NEL GARAGE INTERRATO: n° 2 x € 35.000/cad.=	€	70.000,00+
= Importo per la CANTINA	€	10.000,00+
- Per PRATICA CATASTALE per i posti auto e adeguamento compresi Oneri catastali:	€	1.000,00=

-----  
**VALORE DELL'IMMOBILE € 505.000,00**

**DETRAZIONI:**

(-) per opere SANABILI / SANATORIA compresi diritti di segreteria comunali, Pratica edilizia, catastale (vedasi pag. n° 31) (Euro 3.078,00+ Euro 1.539,00)=	€	4.617,00 (-)
(-) per opere di chiusura della porta presente nel portico di altra proprietà e nuovo portoncino per la porta di accesso ad Est (vedasi pag. n° 31)	€	10.000,00 (-)
(-) per opere di "separazione impianto elettrico utenza" (vedasi pag. n° 31)	€	10.000,00 (-)
(-) per costi sistemazione per danni al muro della cantina collocata nell'interrato Garage come da Computo metrico (vedasi pag. n° 34) :	€	9.800,00 (-)
		-----
	€	34.417,00=

-----  
**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE € 470.583,00**  
(diconsi Euro quattrocentosettantamilacinquecentoottantare/00)

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



= VALORE ARROTONDATO AD € 471.000,00 (diconsi Euro quattrocentosettantunmila/00)

## ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (Allegato II°).

Per determinare il valore di “vendita forzata di un immobile in Asta” rispetto ad un immobile in libero mercato, necessita considerare 2 fattori:

- tempi di vendita,
- margine di guadagno atteso dall'acquirente,
- immobile occupato.

In genere l'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare con futura vendita è suscettibile di svalutazione del prezzo di mercato rispetto ad un IMMOBILE LIBERO, per: mancate aggiudicazioni d'asta, proroga del tempo di vendita, aumento di spese per pubblicità immobiliari, con conseguenti mancate opere di manutenzioni ordinarie.

- Considerato che il mercato immobiliare è in fase di ripresa, si ritiene tuttavia che il tempo medio di vendita per questa unità immobiliare si assesti in circa 2 anni, per le procedure giudiziarie.

Pertanto il minore valore di vendita dovuto ai tempi di attesa per la vendita forzata è stabilito calcolando il Valore Attuale di una vendita senza costrizioni al valore di mercato fra 2 anni, ritenendo di optare per una componente di rischio sul prezzo di vendita pari all'3%. (tre per cento).

= Si ritiene quindi equo che il valore dell'immobile stimato, da attribuire in condizioni di forzata vendita venga deprezzato del 3% (due per cento) annuo.

Ne consegue che il valore di vendita forzata risulta pari a:

VA: Euro 471.000,00 / (1+0,03) ^2 = Euro 443.962,67

= Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, viene quantificato arrotondato in € 444.000,00 (diconsi Euro quattrocentoquarantaquattromila/00).

### APPARTAMENTO PIANO TERRA – PRIMO - SECONDO

Per quanto concerne l'immobile in BORGOSATOLLO (BS) identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT - mappale 110 Sezione NCT con relativa corte comune:

- FABBRICATO Verso EST piano terra-primo-secondo (sottotetto): Foglio 5 Sezione NCT particella 110

x Sub. 502 - categoria A/2 - classe 5 - consistenza vani: 9,5 - Rendita € 686,89  
dati di superficie: mq. 222

- GARAGE piano interrato inserito per “n° 2 POSTI AUTO”:

- GARAGE piano interrato: Foglio 5 Sezione NCT particella 110

x Sub. 506 - categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 120 - Rendita € 247,90  
dati di superficie: mq. 144

- x Sub. 507 individua il cortile comune e portico (quello vicino al sub. 505) comuni ai subalterni 501 - 502 - 505,

- x Sub. 508 individua la centrale termica e ripostiglio comuni ai subalterni 501 e 505,

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 471.000,00 (diconsi Euro quattrocentosettantunmila/00) vedasi analisi estimativa all'allegato I.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



---

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 3% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita (€ 443.962,67) vedasi analisi estimativa all'allegato II.

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in € 444.000,00 (diconsi Euro quattrocentoquarantaquattromila/00) arrotondato vedasi analisi estimativa all'allegato II

---

#### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

SI ALLEGANO LE COMUNICAZIONI PIU' IMPORTANTI IN QUANTO SONO NOTEVOLI

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato (allegato I)**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)**
3. DISEGNO SPECIFICO A COLORI DI TUTTA LA PROPRIETA' n° 4 Subalterni (formato cm. 30x32)
4. n° 36 FOTOGRAFIE VARIE della proprietà immobiliare sub.501 esterna e interna: piano terra-primi e sottotetto.
5. Atto del
6. Visure alla Conservatoria di Brescia del 26 luglio 2022 (n° 35 pagine).
7. Visure catastali, Estratto mappa, Schede catastali e allegati (n° 13 pagine).
8. Domanda al Comune di BORGOSATOLLO (BS) – Ufficio Tributi, Prot. n° consegnata a mano il
9. Domanda al Comune di BORGOSATOLLO (BS) – Ufficio Tecnico, Prot. n° consegnata a mano il
10. Dichiarazione di non competenza del Comando Vigili del Fuoco-Brescia per il Garage interrato del
11. Permesso In Sanatoria n° (n°3 pagine).
12. Certificato di Agibilità Prot. n° (n°3 pagine).
13. Certificazione Energetica per il Sub. 502 del 18 aprile 2011 ma SCADUTA.
14. Certificazione Energetica per il Sub. 506 del 18 aprile 2011 ma SCADUTA.
15. Domanda al
16. n° 4 Raccomandate UNO r.r. del CTU del per dare inizio alle operazioni peritali  
/ Custode Giudiziario / .
17. Richiesta all'Agenzia delle Entrate-BRESCIA del
18. PEC del per Richiesta di accesso all'immobile programmata per il 18 ottobre 2022 ore 9.00.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA Tel. (030) 380011



## 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*

*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*

