

Tribunale di BRESCIA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n.804/2018

Giudice Relatore

Dott. **Alessandro Pernigotto**

tipo procedura: Esecuzione Immobiliare

Attore

rappresentato e difeso da

Convenuto

OMISSIS

rappresentato e difeso da

Avv.

Al Presidente del Tribunale di BRESCIA
Tipo procedura: esecuzione immobiliare
Giudice Relatore: ALESSANDRO PERNIGOTTO
C.T.U.: GALLUCCI GIANLUCA

premessi che

all'udienza del 13 dicembre 2018 il sottoscritto GALLUCCI GIANLUCA è nominato Consulente Tecnico d'Ufficio alla causa indicata in epigrafe (**allegato 1**);
che il Giudice ha fissato l'udienza per la comparizione delle parti il giorno **3 maggio 2019**;
in data 16 gennaio 2019 è stata eseguita un'indagine presso gli uffici del Catasto (**allegato 3**);
in data 17 gennaio 2019 è proseguita l'indagine presso gli uffici del Catasto;
in data 17 gennaio 2019 è stata eseguita una ricerca per il reperimento della visura camerale storica di parte convenuta (**allegato 4**);
in data 17 gennaio 2019 è stata inviata tramite PEC a parte convenuta richiesta di disponibilità per l'esecuzione dei sopralluoghi (**allegato 5**);
in data 21 gennaio 2019 è stata inviata alle parti comunicazione indicante il giorno esatto per l'esecuzione delle operazioni peritali (**allegato 6**);
in data 21 gennaio 2019 si è ricevuta da OMISSIS richiesta di attesa per organizzare le date esatte per i sopralluoghi (le unità immobiliari sono tutte affittate) - (**allegato 7**);
in data 31 gennaio 2019 è stata inviata tramite PEC a parte convenuta comunicazione di procedere alla richiesta di nomina custode stante la mancata ricezione di disponibilità per l'esecuzione dei sopralluoghi; a seguito di tale PEC si è ricevuta disponibilità dall'esecutato per accedere agli immobili a partire dal 09/03/2019 (**allegato 8**);
in data 19 febbraio 2019 sono state richieste al Comune di Rodengo Saiano (BS) pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato 9**);
in data 22 febbraio 2019 si è ricevuta da parte convenuta agibilità relativa agli immobili di Calcinato;
in data 28 febbraio 2019 si è ricevuta da parte del Comune di Rodengo Saiano (BS) comunicazione di disponibilità atti per la visione (**allegato 10**);
in data 9 marzo 2019 è stato eseguito il sopralluogo degli immobili pignorati nel Comune di Calcinato, ed a seguire nel Comune di Rodengo Saiano (**allegato 25**); lo stesso giorno sono state consegnati al sottoscritto dall'esecutato i contratti di locazione relativi a tutti gli immobili oggetto di pignoramento. Durante il sopralluogo agli immobili siti nel comune di Calcinato non è stato possibile accedere ad una sola unità immobiliare e relativa autorimessa stante la mancata presenza dell'affittuario;
in data 15 marzo 2019 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Rodengo Saiano (**allegato 11**);
in data 15 marzo 2019 sono state richieste al Comune di Calcinato (BS) pratiche edilizie inerenti gli immobili oggetto di pignoramento (**allegato 12**);
in data 29 marzo 2019 è stato richiesto al Comune di Calcinato (BS) certificato di destinazione urbanistica inerente le aree urbane (**allegato 13**);
in data 01 aprile 2019 è stata inviata a parte convenuta richiesta di ricezione documentazione mancante e disponibilità per l'accesso all'unità non visionata in data 09/03/2019 (**allegato 14**);
in data 01 aprile 2019 si è ricevuto da parte del Comune di Calcinato (BS) richiesta telefonica di ulteriore documentazione al fine di una migliore individuazione degli immobili in oggetto e successiva comunicazione di contatto nei prossimi giorni per la visione di quanto ritrovato agli atti;
in data 2 aprile 2019 si sono ricevuti da parte convenuta regolamenti condominiali relativi agli immobili di Calcinato e Rodengo Saiano (**allegato 15**);
in data 3 aprile 2019 è stata presentata istanza di proroga al 31/05/2019 (**allegato 16**);
in data 16 aprile 2019 si è eseguito l'accesso agli atti presso il Comune di Calcinato (**allegato 17**);
in data 29 aprile 2019 è stata inviata a parte convenuta comunicazione di mancato accesso all'unità non visionata in data 09/03/2019 (**allegato 18**);
in data 30 aprile 2019 è stata eseguita indagine presso gli uffici della Conservatoria (**allegato 19**);
in data 2 maggio 2019 si è ricevuta da parte del Comune di Calcinato (BS) documentazione scansionata richiesta ad integrazione di quanto già reperito durante l'accesso agli atti del giorno 16/04/2019;
in data 6 maggio 2019 è stato eseguito il sopralluogo dell'unità immobiliare e relativa autorimessa non visionati in data 09/03/2019;

CIÒ PREMESSO

Il C.T.U., esaminati attentamente

a - fascicolo dell'attore

b - documentazione catastale (**allegato 3**)

c - note in conservatoria (**allegato 19**)

d - pratiche edilizie (**allegati 11 e 17**)

e - contratti di locazione (**allegato 20**)

presenta la seguente perizia di stima immobiliare.

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

Indice

- A -	
Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc	pg. 4
- B -	
Identificazione e descrizione attuale dei beni	pg. 5
Identificazione pregressa dei beni	pg. 23
- C -	
Stato di possesso	pg. 23
- D -	
Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale	pg. 25
- E 26	
Regolarità edilizia ed urbanistica	pg. 26
- F -	
Formazione dei lotti	pg. 29
- G -	
Valore del bene e costi	pg. 31

Elenco allegati

Allegato 1 - Quesito posto al C.T.U. da parte del Tribunale di Brescia

Allegato 2 - Certificato notarile

Allegato 3a - Documentazione catastale immobili siti nel Comune di Calcinato (BS)

Allegato 3b - Documentazione catastale immobili siti nel Comune di Rodengo Saiano (BS)

Allegato 4 - Visura camera storica OMISSIS

Allegato 5 - Richiesta di disponibilità per l'esecuzione dei sopralluoghi inviata a parte convenuta

Allegato 6 - Comunicazione del C.T.U. indicante il giorno per l'esecuzione delle operazioni peritali

Allegato 7 - Richiesta di attesa ricevuta da parte convenuta

Allegato 8 - Comunicazione di procedere alla richiesta di nomina custode inviata a parte convenuta

Allegato 9 - Richiesta pratiche edilizie inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Rodengo Saiano (BS)

Allegato 10 - Comunicazione di disponibilità per accesso agli atti ricevuta dal Comune di Rodengo Saiano (BS)

Allegato 11a - Pratiche edilizie Rodengo Saiano (BS): Permesso di Costruire n.5730 del 18/11/2005

Allegato 11b - Pratiche edilizie Rodengo Saiano (BS): DIA prot. 8257 del 07/07/2006

Allegato 11c - Pratiche edilizie Rodengo Saiano (BS): DIA prot. 3226 del 20/03/2007

Allegato 11d - Collaudo statico n.22-2006 del 21/03/2007

Allegato 11e - Agibilità n.1816 del 10/09/2007

Allegato 12 - Richiesta pratiche edilizie inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato (BS)

- Allegato 13 - Richiesta certificato di destinazione urbanistica inviata all'Ufficio Tecnico del Comune di Calcinato (BS)
Allegato 14 - Richiesta ricezione documentazione mancante e disponibilità per l'accesso all'unità non visionata in data 09/03/2019 inviata a parte convenuta
Allegato 15a - Regolamento condominiale immobili siti nel Comune di Calcinato (BS)
Allegato 15b - Regolamento condominiale immobili siti nel Comune di Rodengo Saiano (BS)
Allegato 16 - Istanza proroga del 03/04/2019
Allegato 17a - Pratiche edilizie Calcinato (BS): Convenzione urbanistica del 22/12/2005
Allegato 17b - Pratiche edilizie Calcinato (BS): DIA prot. 7171 del 16/03/2006
Allegato 17c - Pratiche edilizie Calcinato (BS): Collaudo statico prot. 19352 del 06/09/2007
Allegato 17d - Pratiche edilizie Calcinato (BS): DIA prot. 20870 del 26/09/2007
Allegato 17e - Pratiche edilizie Calcinato (BS): Agibilità prot. 13252 del 10/06/2008
Allegato 18 - Comunicazione di mancato accesso all'unità non visionata inviata a parte convenuta
Allegato 19a - Note in Conservatoria - Elenco sintetico delle formalità immobili siti nel Comune di Calcinato (BS)
Allegato 19b - Note in Conservatoria - Elenco sintetico delle formalità immobili siti nel Comune di Rodengo Saiano (BS)
Allegato 19c - Note in Conservatoria - Trascrizione del 23/01/2013 – Compravendita – R.P. 1862 – R.G. 2865
Allegato 20a - Contratti di locazione immobili siti nel Comune di Calcinato (BS)
Allegato 20b - Contratti di locazione immobili siti nel Comune di Rodengo Saiano (BS)
Allegato 21a - Spese condominiali immobili siti nel Comune di Calcinato (BS)
Allegato 21b - Spese condominiali immobili siti nel Comune di Rodengo Saiano (BS)
Allegato 22 - Certificato di destinazione urbanistica immobili siti nel Comune di Calcinato (BS)
Allegato 23a - Estratto P.G.T. del Comune di Calcinato (BS)
Allegato 23b - Estratto P.G.T. del Comune di Rodengo Saiano (BS)
Allegato 24a - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Calcinato (BS)
Allegato 24b - Terreni edificabili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Calcinato (BS)
Allegato 24c - Immobili comparabili a destinazione residenziale localizzati a Rodengo Saiano (BS)
Allegato 25 - Relazione fotografica

Risposta al quesito

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.**

Si segnala la presenza del certificato notarile (**allegato 2**). In tale documento, così come negli atti di precetto, si è riscontrato che l'unità immobiliare e relativa autorimessa censite al catasto fabbricati foglio 27 particella 288 sub 12 e 27 non risultano presenti benché colpite dal medesimo decreto ingiuntivo che riguarda le altre unità immobiliari. Essendo state visionate tali unità abitative (accesso avvenuto tramite i legali rappresentanti dell'esecutato), la perizia ne comprende le valutazioni segnalando l'anomalia sopra descritta.

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).

Gli immobili sono oggetto di atto di compravendita del 27/12/2012 R.G. n.2865 R.P. n.1862 – repertorio 44577/17631 del 27/12/2012 (**allegato 19c**).

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;

Trattandosi di società è stata richiesta visura camerale storica.

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Vedi **allegato 4**.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva di 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.

Gli immobili oggetto della presente relazione di perizia e stima immobiliare sono stati acquistati mediante atto notarile (vedi **allegato 19c**) e sono così localizzati a Calcinato e a Rodengo Saiano.

Comune di Calcinato (BS) – via Martiri delle Foibe n°28

Trattasi di palazzina costituita da n°20 unità abitative (n°10 oggetto di pignoramento).

Il contesto è di tipo residenziale ed è situato in zona semicentrale rispetto al centro storico.

La zona è raggiungibile tramite strade comunali.

L'accesso avviene dalla strada comunale via Martiri delle Foibe.

Le proprietà sono identificate catastalmente come di seguito riportato (**allegato 3a**):

1)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	4
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	4 vani
Superficie catastale	92 mq
Rendita	216,91 euro

confinante con

lato nord	sub 43 (vano scala comune)
lato est	sub 1 (vialetto pedonale comune)
lato sud	sub 9
lato ovest	sub 7

Trattasi di appartamento situato al piano terra dotato di portico e corte esclusiva.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

2)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	5
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	4,5 vani
Superficie catastale	96 mq
Rendita	244,03 euro

confinante con

lato nord	mappale 38 (altra proprietà)
lato est	sub 3

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

lato sud sub 6
lato ovest sub 51

Trattasi di appartamento situato al piano terra dotato di balcone e corte esclusiva.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.
L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

3)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	7
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	2,5 vani
Superficie catastale	56 mq
Rendita	135,57 euro

confinante con

lato nord sub 6
lato est sub 4
lato sud sub 12
lato ovest /

Trattasi di appartamento situato al piano terra dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.
L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

4)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288 (graffato con 287)
Sub	10 (graffato con 3)
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	4,5 vani
Superficie catastale	89 mq
Rendita	244,03 euro

confinante con

lato nord sub 11 - sub 43 (vano scala comune)
lato est sub 8
lato sud mappale 287 sub 4
lato ovest mappale 287 sub 4

Trattasi di appartamento situato al piano terra dotato di balcone e corte esclusiva.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.
L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

5)

<i>Sezione urbana</i>	NCT
<i>Foglio</i>	27
<i>Particella</i>	288
<i>Sub</i>	14
<i>Categoria</i>	A/2
<i>Classe</i>	4
<i>Consistenza</i>	4 vani
<i>Superficie catastale</i>	91 mq
<i>Rendita</i>	216,91 euro

confinante con

lato nord sub 43 (vano scala comune)
lato est /
lato sud sub 19
lato ovest sub 17

Trattasi di appartamento situato al piano primo dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS (scadenza contratto di locazione il 31/07/2019).

6)

<i>Sezione urbana</i>	NCT
<i>Foglio</i>	27
<i>Particella</i>	288
<i>Sub</i>	15
<i>Categoria</i>	A/2
<i>Classe</i>	4
<i>Consistenza</i>	4 vani
<i>Superficie catastale</i>	81 mq
<i>Rendita</i>	216,91 euro

confinante con

lato nord /
lato est sub 13
lato sud sub 16 - sub 43 (vano scala comune)
lato ovest /

Trattasi di appartamento situato al piano primo dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

7)

<i>Sezione urbana</i>	NCT
-----------------------	-----

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Foglio 27
Particella 288
Sub 18
Categoria A/2
Classe 4
Consistenza 5 vani
Superficie catastale 91 mq
Rendita 271,14 euro

confinante con

lato nord sub 44 (vano scala comune)
lato est /
lato sud /
lato ovest sub 20

Trattasi di appartamento situato al piano primo dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS (contratto di locazione scaduto il 04/04/2019).

8)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 19
Categoria A/2
Classe 4
Consistenza 4 vani
Superficie catastale 91 mq
Rendita 216,91 euro

confinante con

lato nord sub 14
lato est /
lato sud sub 44 (vano scala comune)
lato ovest sub 43 (vano scala comune) – sub 22

Trattasi di appartamento situato al piano primo dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

9)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 20
Categoria A/2
Classe 4
Consistenza 4 vani
Superficie catastale 81 mq

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Rendita 216,91 euro
confinante con
lato nord sub 21 - sub 44 (vano scala comune)
lato est sub 18
lato sud /
lato ovest /

Trattasi di appartamento situato al piano primo dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere, un ripostiglio ed un bagno.
L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

10)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 21
Categoria A/2
Classe 4
Consistenza 3 vani
Superficie catastale 53 mq
Rendita 162,68 euro

confinante con

lato nord sub 22
lato est sub 44 (vano scala comune)
lato sud sub 20
lato ovest /

Trattasi di appartamento situato al piano primo dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.
L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

11)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 24
Categoria C/6
Classe 4
Consistenza 32 mq
Superficie catastale 35 mq
Rendita 59,50 euro

confinante con

lato nord sub 23
lato est sub 23 – sub 43 (disimpegno comune)
lato sud sub 25
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

12)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	25
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	32 mq
Superficie catastale	35 mq
Rendita	59,50 euro

confinante con

lato nord	sub 24
lato est	sub 43 (disimpegno comune)
lato sud	sub 26
lato ovest	sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS (scadenza contratto di locazione il 31/07/2019).

13)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	28
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	32 mq
Superficie catastale	36 mq
Rendita	59,50 euro

confinante con

lato nord	sub 43 (disimpegno comune)
lato est	sub 43 (disimpegno comune)
lato sud	sub 29
lato ovest	sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Locatari: OMISSIS

14)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 29
Categoria C/6
Classe 4
Consistenza 33 mq
Superficie catastale 35 mq
Rendita 61,35 euro

confinante con

lato nord sub 28
lato est sub 43 (disimpegno comune)
lato sud sub 30
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

15)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 31
Categoria C/6
Classe 4
Consistenza 38 mq
Superficie catastale 45 mq
Rendita 70,65 euro

confinante con

lato nord sub 30
lato est /
lato sud sub 32
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

16)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 288
Sub 35

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

<i>Categoria</i>	C/6	
<i>Classe</i>	4	
<i>Consistenza</i>	32 mq	
<i>Superficie catastale</i>	36 mq	
<i>Rendita</i>	59,50 euro	
		confinante con
lato nord	sub 34	
lato est	sub 44 (disimpegno comune)	
lato sud	sub 44 (disimpegno comune)	
lato ovest	sub 45 (corsello carraio comune)	

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

17)

<i>Sezione urbana</i>	NCT	
<i>Foglio</i>	27	
<i>Particella</i>	288	
<i>Sub</i>	36	
<i>Categoria</i>	C/6	
<i>Classe</i>	5	
<i>Consistenza</i>	17 mq	
<i>Superficie catastale</i>	20 mq	
<i>Rendita</i>	37,75 euro	
		confinante con
lato nord	sub 44 (disimpegno comune)	
lato est	sub 44 (disimpegno comune)	
lato sud	sub 37	
lato ovest	sub 45 (corsello carraio comune)	

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

18)

<i>Sezione urbana</i>	NCT	
<i>Foglio</i>	27	
<i>Particella</i>	288	
<i>Sub</i>	37	
<i>Categoria</i>	C/6	
<i>Classe</i>	4	
<i>Consistenza</i>	32 mq	
<i>Superficie catastale</i>	36 mq	
<i>Rendita</i>	59,50 euro	
		confinante con
lato nord	sub 36 - sub 44 (disimpegno comune)	

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

lato est sub 44 (disimpegno comune)
lato sud sub 38
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS (contratto di locazione scaduto il 04/04/2019).

19)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	38
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	32 mq
Superficie catastale	35 mq
Rendita	59,50 euro

confinante con

lato nord sub 37
lato est sub 44 (disimpegno comune)
lato sud sub 39
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

20)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	39
Categoria	C/6
Classe	4
Consistenza	32 mq
Superficie catastale	35 mq
Rendita	59,50 euro

confinante con

lato nord sub 38
lato est sub 44 (disimpegno comune) – sub 40
lato sud sub 40
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.
L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatari: OMISSIS

21)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	12
Categoria	A/2
Classe	4
Consistenza	2,5 vani
Superficie catastale	56 mq
Rendita	135,57 euro

confinante con

lato nord sub 7
lato est sub 9
lato sud sub 11 - sub 44 (vano scala comune)
lato ovest /

Trattasi di appartamento situato al piano terra dotato di balcone.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

22)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	288
Sub	27
Categoria	C/6
Classe	5
Consistenza	17 mq
Superficie catastale	20 mq
Rendita	37,75 euro

confinante con

lato nord sub 26
lato est sub 43 (disimpegno comune)
lato sud sub 43 (disimpegno comune)
lato ovest sub 45 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.

L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Locatario: OMISSIS

23)

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 287
Sub 4
Categoria area urbana
Consistenza 2.624 mq

confinante con

lato nord mappale 288 sub 45 – mappale 288 sub 10 - mappale 288 sub 8
lato est mappale 287 sub 1 (vialetto pedonale comune)
lato sud mappale 286 sub dal 2 al 19
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (terreno edificabile).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

24)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 300
Sub 1
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 2
lato est marciapiede
lato sud via Arnaldo
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

25)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 300
Sub 2
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 3
lato est marciapiede
lato sud sub 1
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

26)

<i>Sezione urbana</i>	NCT
<i>Foglio</i>	27
<i>Particella</i>	300
<i>Sub</i>	3
<i>Categoria</i>	area urbana
<i>Consistenza</i>	12 mq

confinante con

lato nord	sub 4
lato est	marciapiede
lato sud	sub 3
lato ovest	via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

27)

<i>Sezione urbana</i>	NCT
<i>Foglio</i>	27
<i>Particella</i>	300
<i>Sub</i>	4
<i>Categoria</i>	area urbana
<i>Consistenza</i>	12 mq

confinante con

lato nord	sub 5
lato est	marciapiede
lato sud	sub 3
lato ovest	via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

28)

<i>Sezione urbana</i>	NCT
<i>Foglio</i>	27
<i>Particella</i>	300
<i>Sub</i>	5
<i>Categoria</i>	area urbana
<i>Consistenza</i>	12 mq

confinante con

lato nord	sub 6
lato est	marciapiede
lato sud	sub 4
lato ovest	via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

29)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	300
Sub	6
Categoria	area urbana
Consistenza	12 mq

confinante con

lato nord	sub 7
lato est	marciapiede
lato sud	sub 5
lato ovest	via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

30)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	300
Sub	7
Categoria	area urbana
Consistenza	12 mq

confinante con

lato nord	sub 8
lato est	marciapiede
lato sud	sub 6
lato ovest	via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

31)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	300
Sub	8
Categoria	area urbana
Consistenza	12 mq

confinante con

lato nord	sub 9
lato est	marciapiede
lato sud	sub 7

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

32)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	300
Sub	9
Categoria	area urbana
Consistenza	12 mq

confinante con

lato nord sub 10
lato est marciapiede
lato sud sub 8
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

33)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	300
Sub	10
Categoria	area urbana
Consistenza	12 mq

confinante con

lato nord sub 11
lato est marciapiede
lato sud sub 9
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

34)

Sezione urbana	NCT
Foglio	27
Particella	300
Sub	11
Categoria	area urbana
Consistenza	12 mq

confinante con

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

lato nord via Martiri delle Foibe
lato est marciapiede
lato sud sub 10
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

35)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 301
Sub 1
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 2
lato est marciapiede
lato sud via Arnaldo
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

36)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 301
Sub 2
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 3
lato est marciapiede
lato sud sub 1
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

37)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 301
Sub 3
Categoria area urbana

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 4
lato est marciapiede
lato sud sub 3
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

38)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 301
Sub 4
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 5
lato est marciapiede
lato sud sub 3
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

39)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 301
Sub 5
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord via Martiri delle Foibe
lato est marciapiede
lato sud sub 4
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

40)

Sezione urbana NCT
Foglio 27

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Particella 302
Sub 4
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 5
lato est marciapiede
lato sud sub 3
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

41)

Sezione urbana NCT
Foglio 27
Particella 302
Sub 5
Categoria area urbana
Consistenza 12 mq

confinante con

lato nord sub 6
lato est marciapiede
lato sud sub 4
lato ovest via Martiri delle Foibe

Trattasi area urbana (posto auto).

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Comune di Rodengo Saiano (BS) – via Delma n°9

Trattasi di palazzina costituita da n°14 unità abitative (n°1 oggetto di pignoramento).

Il contesto è di tipo residenziale ed è situato in zona semicentrale rispetto al centro storico.

La zona è raggiungibile tramite strade comunali.

L'accesso avviene da via Delma.

Le proprietà sono identificate catastalmente come di seguito riportato (**allegato 3b**):

1)

Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 681
Sub 3
Categoria A/3
Classe 3
Consistenza 3 vani
Superficie catastale 61 mq
Rendita 122,40 euro

confinante con

lato nord sub 38 (vialetto pedonale comune) - sub 35 (vano scala comune)

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

lato est sub 38 (vialetto pedonale comune)
lato sud sub 4
lato ovest sub 39 (corsello carraio comune)

Trattasi di appartamento situato al piano terra dotato di portico e corte esclusiva.

L'unità immobiliare è costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, e bagno.

L'accesso avviene tramite vano scala comune.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione della parete che divide l'angolo cottura dalla camera da letto che nella realtà dei luoghi risulta essere allineata con la parete del disimpegno.

Comodatario: OMISSIS

2)

Sezione urbana NCT
Foglio 8
Particella 681
Sub 23
Categoria C/6
Classe 3
Consistenza 30 mq
Superficie catastale 33 mq
Rendita 46,48 euro

confinante con

lato nord sub 22
lato est sub 3
lato sud sub 24
lato ovest sub 39 (corsello carraio comune)

Trattasi di autorimessa situata al piano seminterrato.

L'accesso avviene tramite vano scala e corsello carraio comuni.

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Comodatario: OMISSIS

intestati a

NOME	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS		proprietà per 1/1

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per 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.ro 380, depositandoli in originale.

Non sono presenti terreni, **aree non urbane** e/o non pertinenziali ad immobili urbani.

Le **aree urbane** sono invece descritte al punto precedente.

Il certificato di destinazione urbanistica è contenuto nell'**allegato 22**.

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 vi 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.

Comune di Calcinato (BS)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Comune di Rodengo Saiano (BS)

Conformità documenti catastali rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione della parete che divide l'angolo cottura dalla camera da letto che nella realtà dei luoghi risulta essere allineata con la parete del disimpegno.

I costi per la regolarizzazione edilizia sono i seguenti:

- | | | |
|-----------------------|---|-------|
| - CILA in sanatoria | € | 500 |
| - oblazione sanatoria | € | 1.000 |

- 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 di identità).

Gli immobili sono giunti a OMISSIS mediante:

- atto di compravendita
(Registro generale 2865 - Registro particolare 1862 - trascrizione del 23/01/2013)

Tali atti sono antecedenti la trascrizione del pignoramento.

I beni attualmente risultano occupati da:

Comune di Calcinato (BS)

- Lotto 1: immobile f 27 part 288 sub 4 e sub 31: OMISSIS (locatari)
- Lotto 2: immobile f 27 part 288 sub 5 e sub 24: OMISSIS (locatario)
- Lotto 3: immobile f 27 part 288 sub 7 e sub 29: OMISSIS (locatario)
- Lotto 4: immobile f 27 part 288 sub 10 e sub 39: OMISSIS (locatari)
- Lotto 5: immobile f 27 part 288 sub 14 e sub 25: OMISSIS (locatario - scadenza contratto il 31/07/2019)
- Lotto 6: immobile f 27 part 288 sub 15 e sub 28: OMISSIS (locatario)
- Lotto 7: immobile f 27 part 288 sub 18 e sub 37: OMISSIS (locatario - contratto scaduto il 04/04/2019)
- Lotto 7: immobile f 27 part 288 sub 19 e sub 38: OMISSIS (locatari)

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Lotto 9: immobile f 27 part 288 sub 20 e sub 35: OMISSIS (locatari)
Lotto 10: immobile f 27 part 288 sub 21 e sub 36: OMISSIS (locatario)
Lotto 11: immobile f 27 part 288 sub 12 e sub 27: OMISSIS (locatario)

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da provvedimenti di iscrizione e trascrizione (**allegato 19a**).

Comune di Rodengo Saiano (BS)

Immobile f 8 part 681 sub 3 e sub 23: OMISSIS

I beni colpiti da pignoramento risultano caratterizzati da provvedimenti di iscrizione e trascrizione (**allegato 19b**).

Stato di possesso: gli immobili risultano essere di proprietà di OMISSIS (1/1).

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.

Comune di Calcinato (BS)

I contratti di locazione sono contenuti nell'**allegato 20a**.

Comune di Rodengo Saiano (BS)

I contratti di locazione sono contenuti nell'**allegato 20b**.

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 conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Gli immobili allo stato attuale risultano essere regolarmente locati come descritto al punto 1).

I canoni locativi dei beni sono i seguenti:

Comune di Calcinato (BS)

Lotto 1: immobile f 27 part 288 sub 4 e sub 31:	€	410,00 al mese (€ 4.920 annuo)
Lotto 2: immobile f 27 part 288 sub 5 e sub 24:	€	500,00 al mese (€ 6.000 annuo)
Lotto 3: immobile f 27 part 288 sub 7 e sub 29:	€	295,00 al mese (€ 3.540 annuo)
Lotto 4: immobile f 27 part 288 sub 10 e sub 39:	€	410,00 al mese (€ 4.920 annuo)
Lotto 5: immobile f 27 part 288 sub 14 e sub 25:	€	393,45 al mese (€ 4.721,40 annuo)
Lotto 6: immobile f 27 part 288 sub 15 e sub 28:	€	385,25 al mese (€ 4.623 annuo)
Lotto 7: immobile f 27 part 288 sub 18 e sub 37:	€	409,84 al mese (€ 4.918,08 annuo)
Lotto 8: immobile f 27 part 288 sub 19 e sub 38:	€	470,00 al mese (€ 5.640 annuo)
Lotto 9: immobile f 27 part 288 sub 20 e sub 35:	€	410,00 al mese (€ 4.920 annuo)
Lotto 10: immobile f 27 part 288 sub 21 e sub 36:	€	311,50 al mese (€ 3.738 annuo)
Lotto 11: immobile f 27 part 288 sub 12 e sub 27:	€	295,00 al mese (€ 3.540 annuo)

Non vi sono contratti locativi per:

Lotto 12: immobile f 27 part 300 sub 1
Lotto 13: immobile f 27 part 300 sub 2
Lotto 14: immobile f 27 part 300 sub 3
Lotto 15: immobile f 27 part 300 sub 4
Lotto 16: immobile f 27 part 300 sub 5
Lotto 17: immobile f 27 part 300 sub 6
Lotto 18: immobile f 27 part 300 sub 7
Lotto 19: immobile f 27 part 300 sub 8
Lotto 20: immobile f 27 part 300 sub 9
Lotto 21: immobile f 27 part 300 sub 10
Lotto 22: immobile f 27 part 300 sub 11

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Lotto 23: immobile f 27 part 301 sub 1
Lotto 24: immobile f 27 part 301 sub 2
Lotto 25: immobile f 27 part 301 sub 3
Lotto 26: immobile f 27 part 301 sub 4
Lotto 27: immobile f 27 part 301 sub 5
Lotto 28: immobile f 27 part 302 sub 4
Lotto 29: immobile f 27 part 302 sub 5
Lotto 30: immobile f 27 part 287 sub 4

Comune di Calcinato (BS)

Non vi sono contratti locativi per:

Lotto 31: immobile f 8 part 681 sub e sub 23

- 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 specificatamente 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.

Le formalità accertate sono le seguenti:

NO diritti reali

Sì diritti personali a favore di terzi (contratti di affitto in essere Calcinato - comodato d'uso Rodengo Saiano)

NO servitù attive

NO servitù passive

Sì ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario

Sì domanda giudiziale derivante da atto esecutivo

NO vincoli storico-artistici

NO vincoli architettonici

NO vincoli paesaggistici

NO vincoli archeologici

NO vincoli urbanistici legati al PGT vigente

NO irregolarità urbanistiche

Sì irregolarità edilizie (minime – unità immobiliare di Rodengo Saiano)

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.

Comune di Calcinato

Il regolamento condominiale è contenuto nell'**allegato 15a**.

Comune di Rodengo Saiano

Il regolamento condominiale è contenuto nell'**allegato 15b**.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

3) Accerti, altresì, 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 insolite 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.

Comune di Calcinato

L'ammontare delle spese condominiali è contenuto nell'**allegato 21a**.

Nello stesso allegato si possono riscontrare le spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Non ho riscontrato cause in corso passive ed attive.

Comune di Rodengo Saiano

L'ammontare delle spese condominiali è contenuto nell'**allegato 21b**.

Nello stesso allegato si possono riscontrare le spese condominiali ordinarie e straordinarie.

Non ho riscontrato 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;

Comune di Calcinato

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Agibilità prot. n°13252 del 10/06/2008 (**allegato 17e**);

Comune di Rodengo Saiano

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano agibili a seguito dei seguenti provvedimenti:

- Agibilità n°1816 del 10/09/2007 (**allegato 11e**);

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 abitativo assentito e con quella censita in catasto;

Comune di Calcinato

Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.61 del 21/12/2013

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.12 del 07/04/2014

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in "Zona C – tessuti urbani in attuazione (NTA art. 57) - P.I.I. 3a Piano Integrato di Intervento 3a" e "Zona SP – servizi pubblici da Piano dei Servizi - **allegato 23a**.

Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di Consiglio Comunale n.33 del 24/07/2018

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.24 del 02/04/2019

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in "B – Residenziale consolidato con lotti liberi e con lotti liberi derivanti da Piani Attuativi conclusi (NTA art. 48)" e "PPRIV – Parcheggio privato (NTA art. 63)" - **allegato 23a**.

Comune di Rodengo Saiano

Piano di Governo del Territorio adottato con Verbale di Conferenza n.12483 del 18/06/2018

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di Consiglio Comunale n.22 del 03/10/2018

L'immobile oggetto di pignoramento ricade in "Ambiti residenziali consolidati a media densità edificatoria (NTA art. 64) – Disciplina particolare per i singoli comparti residenziali individuati dal PdR – Comparto n.12 – CIS 1 (NTA art. 67)" - **allegato 23b**.

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.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono stati edificati dopo il 1967.

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Calcinato (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti:

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- Convenzione del 22/12/2005: Programma integrato d'intervento di iniziativa privata (P.I.I.3) denominato "Comparto n°3" via Arnaldo (**allegato 17a**);
- D.I.A. prot. 7171 del 16/03/2006: Nuova costruzione edificio n°18 (**allegato 17b**);
- Collaudo statico prot. 19352 del 06/09/2007 (**allegato 17c**);
- D.I.A. prot. 20870 del 26/09/2007: Variante a D.I.A. n°69/06 prot. 7171 del 16/03/2006 (**allegato 17d**);
- Agibilità prot. n°13252 del 10/06/2008 (**allegato 17e**);

Da una ricerca effettuata presso gli uffici comunali del Comune di Rodengo Saiano (BS) è risultato che l'immobile è oggetto dei seguenti provvedimenti:

- Permesso di Costruire n°5730 del 18/11/2005: Nuova costruzione edificio plurifamiliare (**allegato 11a**);
- D.I.A. prot. 8257 del 07/07/2006: Variante al PdC n°5730 del 18/11/2005 (**allegato 11b**);
- D.I.A. prot. 3226 del 20/03/2007: Seconda variante al PdC n°5730 del 18/11/2005 (**allegato 11c**);
- Collaudo statico prot. 3264 del 21/03/2007 (**allegato 11d**);
- Agibilità n°1816 del 10/09/2007 (**allegato 11e**);

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 artt. 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.

Comune di Calcinato (BS)

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: COERENTE CON I LUOGHI

Comune di Rodengo Saiano (BS)

Conformità pratiche edilizie rispetto allo stato dei luoghi: SOSTANZIALMENTE COERENTE CON I LUOGHI ad eccezione della parete che divide l'angolo cottura dalla camera da letto che nella realtà dei luoghi risulta essere allineata con la parete del disimpegno.

I costi per la regolarizzazione edilizia sono i seguenti:

- | | | |
|-----------------------|---|-------|
| - CILA in sanatoria | € | 500 |
| - oblazione sanatoria | € | 1.000 |

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la 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 la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Comune di Calcinato (BS)

Nessuna difformità riscontrata

Comune di Rodengo Saiano (BS)

È presente una lieve difformità edilizia nella zona giorno dell'appartamento.

I costi per la sistemazione sono descritti al punto precedente.

4) Nel caso di terreni, verifichi la 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.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verificati 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 verificati tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree 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.

Nulla da commentare.

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

In riferimento agli immobili in oggetto, a seguito di accesso agli atti, non sono state reperite le comunicazioni di fine lavori bensì di agibilità (vedi **allegati 17e e 11e**) che sono tutte conseguenti le dichiarazioni di fine lavori.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- 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.

L'immobile è costituito da più lotti:

Comune di Calcinato (BS)

Comune di Calcinato (BS) ABITAZIONI ED AUTORIMESSE				
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione
Lotto 1				
27	288	4	terra	abitazione
27	288	4	terra	portico
27	288	4	terra	corte esclusiva
27	288	31	semint.	autorimessa
Lotto 2				
27	288	5	terra	abitazione
27	288	5	terra	balcone
27	288	5	terra	corte esclusiva
27	288	24	semint.	autorimessa
Lotto 3				
27	288	7	terra	abitazione
27	288	7	terra	balcone
27	288	29	semint.	autorimessa
Lotto 4				
27	288	10	terra	abitazione
27	288	10	terra	balcone
27	288	10	terra	corte esclusiva
27	288	39	semint.	autorimessa
Lotto 5				
27	288	14	primo	abitazione
27	288	14	primo	balcone
27	288	25	semint.	autorimessa
Lotto 6				
27	288	15	primo	abitazione
27	288	15	primo	balcone
27	288	28	semint.	autorimessa
Lotto 7				
27	288	18	primo	abitazione
27	288	18	primo	balcone
27	288	37	semint.	autorimessa
Lotto 8				
27	288	19	primo	abitazione
27	288	19	primo	balcone
27	288	38	semint.	autorimessa
Lotto 9				
27	288	20	primo	abitazione
27	288	20	primo	balcone
27	288	35	semint.	autorimessa
Lotto 10				
27	288	21	primo	abitazione
27	288	21	primo	balcone
27	288	36	semint.	autorimessa
Lotto 11				
27	288	12	terra	abitazione
27	288	12	terra	balcone
27	288	27	semint.	autorimessa

Comune di Calcinato (BS) POSTI AUTO				
Lotto 12				
27	300	1	terra	posto auto
Lotto 13				
27	300	2	terra	posto auto
Lotto 14				
27	300	3	terra	posto auto
Lotto 15				
27	300	4	terra	posto auto
Lotto 16				
27	300	5	terra	posto auto
Lotto 17				
27	300	6	terra	posto auto
Lotto 18				
27	300	7	terra	posto auto
Lotto 19				
27	300	8	terra	posto auto
Lotto 20				
27	300	9	terra	posto auto
Lotto 21				
27	300	10	terra	posto auto
Lotto 22				
27	300	11	terra	posto auto
Lotto 23				
27	301	1	terra	posto auto
Lotto 24				
27	301	2	terra	posto auto
Lotto 25				
27	301	3	terra	posto auto
Lotto 26				
27	301	4	terra	posto auto
Lotto 27				
27	301	5	terra	posto auto
Lotto 28				
27	302	4	terra	posto auto
Lotto 29				
27	302	5	terra	posto auto

Comune di Calcinato (BS) TERRENO				
Lotto 30				
27	287	4		terreno

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Comune di Rodengo Saiano (BS)

Comune di Rodengo Saiano (BS) ABITAZIONE ED AUTORIMESSA				
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione
Lotto 31				
8	681	3	terra	abitazione
8	681	3	terra	portico
8	681	3	terra	corte esclusiva
8	681	3	interrato	cantina
8	681	23	semint.	autorimessa

In generale si sottolinea che sia a Calcinato che a Rodengo Saiano gli immobili sono affittati unitamente alle autorimesse.

I posti auto a Calcinato sono invece slegati dai contratti di affitto e svincolati dalle singole unità immobiliari.

Il terreno a Calcinato non è oggetto di alcun contratto di locazione.

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.

Gli immobili sono pignorati per intero.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc.) individui e distingua i rispettivi valori.

Non si tratta di unico lotto in quanto ogni subalterno è autonomo e separato senza vincoli di pertinenzialità.

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).

Non si sono riscontrati vincoli di pertinenzialità ma si ritiene corretta l'alienazione dell'abitazione unitamente all'autorimessa.

In ogni caso per ciò che concerne i patti con il Comune per la realizzazione e cessione degli standards si fa riferimento alle convenzioni urbanistiche:

Comune di Calcinato (BS)

Convenzione urbanistica Notaio Rega Marianna Rep. n.27301/6408 Racc. del 22/12/2005.

Comune di Rodengo Saiano (BS)

Convenzione urbanistica Notaio Ambrosini Dario Rep. n.107590/29459 Racc. del 16/09/2005.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

- 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 per le eventuali spese condominiali 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.

G1) Comune di Calcinato (BS) – ABITAZIONI, AUTORIMESSE E POSTI AUTO

Gli immobili sono localizzati a Calcinato (BS) – via Martiri delle Foibe n°28.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Comune di Calcinato (BS)								
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione	superficie commerciale	coeff. di ragguglio	superficie equivalente	
Lotto 1								
27	288	4	terra	abitazione	mq. 81,40	100%	mq.	81,40
27	288	4	terra	portico	mq. 19,70	30%	mq.	5,91
27	288	4	terra	corte esclusiva	mq. 34,30	10%	mq.	3,43
27	288	31	semint.	autorimessa	mq. 45,30	50%	mq.	22,65
Lotto 2								
27	288	5	terra	abitazione	mq. 78,70	100%	mq.	78,70
27	288	5	terra	balcone	mq. 19,10	30%	mq.	5,73
27	288	5	terra	corte esclusiva	mq. 128,60	10%	mq.	12,86
27	288	24	semint.	autorimessa	mq. 34,50	50%	mq.	17,25
Lotto 3								
27	288	7	terra	abitazione	mq. 53,80	100%	mq.	53,80
27	288	7	terra	balcone	mq. 5,10	30%	mq.	1,53
27	288	29	semint.	autorimessa	mq. 35,30	50%	mq.	17,65
Lotto 4								
27	288	10	terra	abitazione	mq. 78,70	100%	mq.	78,70
27	288	10	terra	balcone	mq. 18,80	30%	mq.	5,64
27	288	10	terra	corte esclusiva	mq. 40,40	10%	mq.	4,04
27	288	39	semint.	autorimessa	mq. 34,60	50%	mq.	17,30
Lotto 5								
27	288	14	primo	abitazione	mq. 82,20	100%	mq.	82,20
27	288	14	primo	balcone	mq. 25,90	30%	mq.	7,77
27	288	25	semint.	autorimessa	mq. 34,30	50%	mq.	17,15
Lotto 6								
27	288	15	primo	abitazione	mq. 78,60	100%	mq.	78,60
27	288	15	primo	balcone	mq. 8,20	30%	mq.	2,46
27	288	28	semint.	autorimessa	mq. 34,80	50%	mq.	17,40
Lotto 7								
27	288	18	primo	abitazione	mq. 86,50	100%	mq.	86,50
27	288	18	primo	balcone	mq. 12,60	30%	mq.	3,78
27	288	37	semint.	autorimessa	mq. 35,30	50%	mq.	17,65
Lotto 8								
27	288	19	primo	abitazione	mq. 82,00	100%	mq.	82,00
27	288	19	primo	balcone	mq. 25,80	30%	mq.	7,74
27	288	38	semint.	autorimessa	mq. 34,30	50%	mq.	17,15
Lotto 9								
27	288	20	primo	abitazione	mq. 77,80	100%	mq.	77,80
27	288	20	primo	balcone	mq. 8,10	30%	mq.	2,43
27	288	35	semint.	autorimessa	mq. 34,60	50%	mq.	17,30
Lotto 10								
27	288	21	primo	abitazione	mq. 48,20	100%	mq.	48,20
27	288	21	primo	balcone	mq. 13,70	30%	mq.	4,11
27	288	36	semint.	autorimessa	mq. 18,80	50%	mq.	9,40
Lotto 11								
27	288	12	terra	abitazione	mq. 53,70	100%	mq.	53,70
27	288	12	terra	balcone	mq. 5,10	30%	mq.	1,53
27	288	27	semint.	autorimessa	mq. 18,90	50%	mq.	9,45

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Lotto 12									
27	300	1	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 13									
27	300	2	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 14									
27	300	3	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 15									
27	300	4	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 16									
27	300	5	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 17									
27	300	6	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 18									
27	300	7	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 19									
27	300	8	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 20									
27	300	9	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 21									
27	300	10	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 22									
27	300	11	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 23									
27	301	1	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 24									
27	301	2	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 25									
27	301	3	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 26									
27	301	4	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 27									
27	301	5	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 28									
27	302	4	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
Lotto 29									
27	302	5	terra	posto auto	mq.	12,00	20%	mq.	2,40
								Totale superficie equivalente	mq. 1.094,11
Lotto 30									
27	287	4		terreno	mq.	2.624,00			

Ai fini della verifica dei valori immobiliari inerenti gli immobili oggetto di perizia si analizzano i valori con tre metodi differenti:

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Calcinato (BS)
- B) MCA
- C) Valori locativi

A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Calcinato (BS)

agenzia entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: CALCINATO

Fascia/zona: Periferica/RESIDENZIALE PRODUTTIVA PONTE SAN MARCO CALCINATELLO

Codice zona: D1

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1150	L	2,8	3,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1050	1550	L	3,2	4,1	N
Autorimesse	Normale	530	700	L	1,8	2,1	N
Box	Normale	590	790	L	2	2,4	N
Posti auto coperti	Normale	410	540	L	1,3	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	295	400	L	.9	1,2	N
Ville e Villini	Normale	1050	1350	L	3,5	4,3	L

Spazio disponibile per annotazioni

Stampa

Legenda

A seguito delle analisi prezzo medio di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.010 €/mq.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 1			
residenziale - 27-288-4	90,74	€ 1.010,00	€ 91.647,40
residenziale - 27-288-31	22,65	€ 1.010,00	€ 22.876,50
Lotto 2			
residenziale - 27-288-5	97,29	€ 1.010,00	€ 98.262,90
residenziale - 27-288-24	17,25	€ 1.010,00	€ 17.422,50
Lotto 3			
residenziale - 27-288-7	55,33	€ 1.010,00	€ 55.883,30
residenziale - 27-288-29	17,65	€ 1.010,00	€ 17.826,50
Lotto 4			
residenziale - 27-288-10	88,38	€ 1.010,00	€ 89.263,80
residenziale - 27-288-39	17,30	€ 1.010,00	€ 17.473,00
Lotto 5			
residenziale - 27-288-14	89,97	€ 1.010,00	€ 90.869,70
residenziale - 27-288-25	17,15	€ 1.010,00	€ 17.321,50
Lotto 6			
residenziale - 27-288-15	81,06	€ 1.010,00	€ 81.870,60
residenziale - 27-288-28	17,40	€ 1.010,00	€ 17.574,00
Lotto 7			
residenziale - 27-288-18	90,28	€ 1.010,00	€ 91.182,80
residenziale - 27-288-37	17,65	€ 1.010,00	€ 17.826,50
Lotto 8			
residenziale - 27-288-19	89,74	€ 1.010,00	€ 90.637,40
residenziale - 27-288-38	17,15	€ 1.010,00	€ 17.321,50
Lotto 9			
residenziale - 27-288-20	80,23	€ 1.010,00	€ 81.032,30
residenziale - 27-288-35	17,30	€ 1.010,00	€ 17.473,00

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Lotto 10			
residenziale - 27-288-21	52,31	€ 1.010,00	€ 52.833,10
residenziale - 27-288-36	9,40	€ 1.010,00	€ 9.494,00
Lotto 11			
residenziale - 27-288-12	55,23	€ 1.010,00	€ 55.782,30
residenziale - 27-288-27	9,45	€ 1.010,00	€ 9.544,50
Lotto 12			
residenziale - 27-300-1	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 13			
residenziale - 27-300-2	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 14			
residenziale - 27-300-3	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 15			
residenziale - 27-300-4	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 16			
residenziale - 27-300-5	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 17			
residenziale - 27-300-6	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 18			
residenziale - 27-300-7	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 19			
residenziale - 27-300-8	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 20			
residenziale - 27-300-9	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 21			
residenziale - 27-300-10	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 22			
residenziale - 27-300-11	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 23			
residenziale - 27-301-1	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 24			
residenziale - 27-301-2	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 25			
residenziale - 27-301-3	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 26			
residenziale - 27-301-4	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 27			
residenziale - 27-301-5	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 28			
residenziale - 27-302-4	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
Lotto 29			
residenziale - 27-303-5	2,40	€ 1.010,00	€ 2.424,00
			€ 1.105.051,10
		VALORE TOTALE ARROTONDATO	€ 1.105.050,00

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

B) MCA - analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 24a**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 115.000,00	mq 89,00	€ 1.292,13
2	€ 125.000,00	mq 95,00	€ 1.315,79
3	€ 77.000,00	mq 70,00	€ 1.100,00

TABELLA DEI DATI				
Residenziale	Unità di Misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Luogo		Calcinato	Calcinato	Calcinato
Indirizzo		via Berlinguer	via Mazzini	via V. Emanuele II
Data	mm-aa	04/2019	05/2019	05/2019
Prezzo	€	115.000	125.000	77.000
Sconto (eventuale)	%	5%	5%	5%
Prezzo di vendita	€	109.250	118.750	73.150
Superficie commerciale	mq	89	95	70
Prezzo unitario di vendita	€/mq	1.228	1.250	1.045
Stato di manutenzione esterna	%	0%	0%	0%
Stato di manutenzione interna	%	0%	0%	0%
Periodo di costruzione	%	0%	0%	0%
Validità dell'ubicazione	%	0%	0%	0%
Taglio dimensionale	%	0%	5%	0%
Qualità dell'immobile	%	5%	5%	0%
Livello di piano	%	0%	0%	0%
Superfici accessorie	%	0%	0%	0%
Dotazione di servizi pubblici	%	0%	0%	0%
Altro	%	0%	0%	0%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI E DI VALUTAZIONE				
Residenziale	Unità di Misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Stato di manutenzione esterna	€	0	0	0
Stato di manutenzione interna	€	0	0	0
Periodo di costruzione	€	0	0	0
Validità dell'ubicazione	€	0	0	0
Taglio dimensionale	€	0	5.938	0
Qualità dell'immobile	€	5.463	5.938	0
Livello di piano	€	0	0	0
Superfici accessorie	€	0	0	0
Dotazione di servizi pubblici	€	0	0	0
Altro	€	0	0	0
Prezzi marginali unitari	€	5.463	11.875	0
Prezzo di vendita corretto	€	103.788	106.875	73.150
Prezzo unit. di vendita corretto	€/mq	1.166	1.125	1.045
Fattore di peso	adim [0,1]	1,0	1,0	1,0

VALORE MEDIO PONDERATO €/MQ	1112,05
VALORE ARROTONDATO €/MQ	1110

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 1			
residenziale - 27-288-4	90,74	€ 1.110,00	€ 100.721,40
residenziale - 27-288-31	22,65	€ 1.110,00	€ 25.141,50
Lotto 2			
residenziale - 27-288-5	97,29	€ 1.110,00	€ 107.991,90
residenziale - 27-288-24	17,25	€ 1.110,00	€ 19.147,50
Lotto 3			
residenziale - 27-288-7	55,33	€ 1.110,00	€ 61.416,30
residenziale - 27-288-29	17,65	€ 1.110,00	€ 19.591,50
Lotto 4			
residenziale - 27-288-10	88,38	€ 1.110,00	€ 98.101,80
residenziale - 27-288-39	17,30	€ 1.110,00	€ 19.203,00
Lotto 5			
residenziale - 27-288-14	89,97	€ 1.110,00	€ 99.866,70
residenziale - 27-288-25	17,15	€ 1.110,00	€ 19.036,50
Lotto 6			
residenziale - 27-288-15	81,06	€ 1.110,00	€ 89.976,60
residenziale - 27-288-28	17,40	€ 1.110,00	€ 19.314,00
Lotto 7			
residenziale - 27-288-18	90,28	€ 1.110,00	€ 100.210,80
residenziale - 27-288-37	17,65	€ 1.110,00	€ 19.591,50
Lotto 8			
residenziale - 27-288-19	89,74	€ 1.110,00	€ 99.611,40
residenziale - 27-288-38	17,15	€ 1.110,00	€ 19.036,50
Lotto 9			
residenziale - 27-288-20	80,23	€ 1.110,00	€ 89.055,30
residenziale - 27-288-35	17,30	€ 1.110,00	€ 19.203,00
Lotto 10			
residenziale - 27-288-21	52,31	€ 1.110,00	€ 58.064,10
residenziale - 27-288-36	9,40	€ 1.110,00	€ 10.434,00
Lotto 11			
residenziale - 27-288-12	55,23	€ 1.110,00	€ 61.305,30
residenziale - 27-288-27	9,45	€ 1.110,00	€ 10.489,50
Lotto 12			
residenziale - 27-300-1	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 13			
residenziale - 27-300-2	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 14			
residenziale - 27-300-3	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 15			
residenziale - 27-300-4	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 16			
residenziale - 27-300-5	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 17			
residenziale - 27-300-6	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Lotto 18			
residenziale - 27-300-7	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 19			
residenziale - 27-300-8	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 20			
residenziale - 27-300-9	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 21			
residenziale - 27-300-10	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 22			
residenziale - 27-300-11	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 23			
residenziale - 27-301-1	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 24			
residenziale - 27-301-2	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 25			
residenziale - 27-301-3	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 26			
residenziale - 27-301-4	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 27			
residenziale - 27-301-5	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 28			
residenziale - 27-302-4	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 29			
residenziale - 27-302-5	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
			€ 1.214.462,10
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 1.214.460,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento o finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	1	2	-11%

Il valore di pronto realizzo complessivo è pertanto indicabile in € 1.076.295.

C) In considerazione del valore locativo si procede a verificare il valore immobiliare partendo dai contratti locativi in essere:

$$V = V \text{ affitto} / \text{if } \% \quad (\text{if} = 4\%)$$

Lotto 1: immobile f 27 part 288 sub 4 e sub 31: € 410,00 al mese (€ 4.920 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{4.920,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{123.000,00 \text{ €}}$$

Lotto 2: immobile f 27 part 288 sub 5 e sub 24: € 500,00 al mese (€ 6.000 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{6.000,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{150.000,00 \text{ €}}$$

Lotto 3: immobile f 27 part 288 sub 7 e sub 29: € 295,00 al mese (€ 3.540 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{3.540,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{88.500,00 \text{ €}}$$

Lotto 4: immobile f 27 part 288 sub 10 e sub 39: € 410,00 al mese (€ 4.920 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{4.920,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{123.000,00 \text{ €}}$$

Lotto 5: immobile f 27 part 288 sub 14 e sub 25: 393,45 al mese (€ 4.721,40 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{4.721,40 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{118.035,00 \text{ €}}$$

Lotto 6: immobile f 27 part 288 sub 15 e sub 28: 385,25 al mese (€ 4.623 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{4.623,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{115.575,00 \text{ €}}$$

Lotto 7: immobile f 27 part 288 sub 18 e sub 37: 409,84 al mese (€ 4.918,08 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{4.918,08 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{122.952,00 \text{ €}}$$

Lotto 8: immobile f 27 part 288 sub 19 e sub 38: € 470,00 al mese (€ 4.920 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{5.640,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{141.000,00 \text{ €}}$$

Lotto 9: immobile f 27 part 288 sub 20 e sub 35: € 410,00 al mese (€ 4.920 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{4.920,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{123.000,00 \text{ €}}$$

Lotto 10: immobile f 27 part 288 sub 21 e sub 36: € 311,50 al mese (€ 3.738 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{3.738,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{93.450,00 \text{ €}}$$

Lotto 11: immobile f 27 part 288 sub 12 e sub 27: € 295,00 al mese (€ 3.540 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } \%} = \frac{3.540,00 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{88.500,00 \text{ €}}$$

I posti auto non sono valutabili con il metodo dei valori locativi in quanto i contratti di affitto non li contengono.

G2) Comune di Calcinato (BS) - TERRENO

Per quanto concerne l'area urbana censita al foglio 27 part 287 sub 4, tale area è attualmente edificabile.

L'indice di edificabilità fondiaria dell'area è 0,40 mq/mq.

L'area ha una superficie di 2.624 mq.

La S.L.P. massima realizzabile è quindi: 2.624 mq x 0,40 mq/mq = 1.049,60 mq.

Ai fini di una verifica immobiliare approfondita, si riporta l'analisi di mercato di terreni aventi la medesima collocazione territoriale e le medesime caratteristiche (**allegato 24b**):

Immobile	Valore di vendita	Volumetria edificabile	Valore unitario
1	€ 58.000,00	mc 545,00	€ 106,42
2	€ 55.000,00	mc 630,00	€ 87,30
3	€ 68.000,00	mc 630,00	€ 107,94

Il calcolo del valore del terreno viene però ricavato secondo il metodo di calcolo del valore di trasformazione dell'area:

CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA

	Importo	Percentuale	Note
	€	%	
Costi diretti di costruzione	1.259.520		Determinato sulla base di parametri applicati alle superfici
Oneri professionali	125.952	10%	Se disponibili dati reali, altrimenti percentuale variabile sul costo di costruzione
Oneri concessori	100.762	8%	Se disponibili dati reali, altrimenti percentuale variabile sul costo di costruzione
Spese generali e costi di commercializzazione	63.000	5%	Percentuale sul costo di costruzione
Costo di costruzione a nuovo	1.549.000		(Valore Assicurativo)
Durata complessiva della realizzazione (anni)	1,5		Variabile in base alla tipologia immobiliare (comprende iter urbanistico, messa a regime e collocazione sul mercato)
Remunerazione del capitale investito (annua)	10%		% variabile tra il 10% e il 15% che deriva dal mix tra remunerazione del capitale proprio investito e costo del capitale di debito.
Costo pieno di Costruzione	1.700.000		Costo di costruzione a nuovo comprendente la remunerazione del capitale investito
Valore di Mercato dell'immobile a nuovo	1.994.240		Determinato sulla base di parametri applicati alle superfici vendibili
Valore di Trasformazione (Valore di Mercato Area)	294.000		differenza tra Valore di Mercato immobile ultimato e Costo pieno di costruzione
			294.000 / (1,049,50 x 3) 93,38 euro/m3

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			<i>K Valore di Realizzo</i>
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento o finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	1	2	-11%

Il valore di pronto realizzo complessivo è pertanto indicabile in € 260.553.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

G3) Comune di Rodengo Saiano (BS) – ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Gli immobili sono localizzati a Rodengo Saiano (BS) – via Delma n°9.

Le superfici commerciali sono le seguenti:

Comune di Rodengo Saiano (BS)								
foglio	mappale	sub	piano	dstinazione	superficie commerciale		coeff. di ragguglio	superficie equivalente
Lotto 31								
8	681	3	terra	abitazione	mq.	54,50	100%	mq. 54,50
8	681	3	terra	portico	mq.	11,00	30%	mq. 3,30
8	681	3	terra	corte esclusiva	mq.	14,90	10%	mq. 1,49
8	681	3	interrato	cantina	mq.	8,60	100%	mq. 8,60
8	681	23	semint.	autorimessa	mq.	32,90	50%	mq. 16,45
Totale superficie equivalente								mq. 84,34

Ai fini della verifica dei valori immobiliari inerenti gli immobili oggetto di perizia si analizzano i valori con tre metodi differenti:

- A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rodengo Saiano (BS)
- B) MCA
- C) Valori locativi

A) Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate per il Comune di Rodengo Saiano (BS)



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: RODENGO-SAIANO

Fascia/zona: Centrale/CENTRALE

Codice zona: B1

Microzona: 1

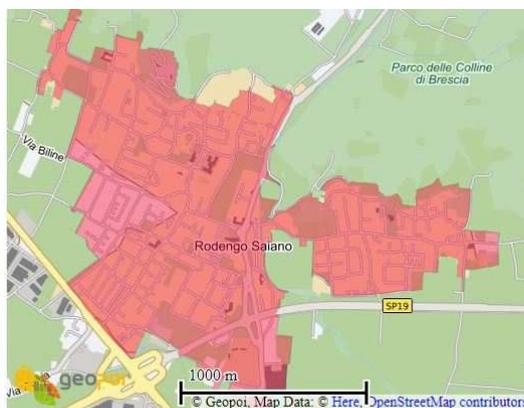
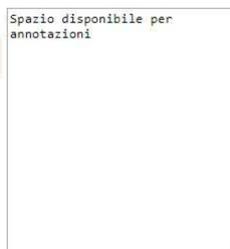
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1550	1950	L	4,7	5,9	N
Abitazioni civili	Normale	1250	1500	L	4	5	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1050	1350	L	3,2	4,4	N
Autorimesse	Normale	630	850	L	2,4	3,4	N
Box	Normale	700	930	L	2,5	3,6	N
Posti auto coperti	Normale	495	670	L	1,8	2,3	N
Posti auto scoperti	Normale	350	475	L	1,3	1,8	N
Ville e Villini	Normale	1350	1750	L	4,4	5,8	N

[Stampa](#)

[Legenda](#)



A seguito delle analisi prezzo medio di cui sopra si ritiene che il valore da applicare all'immobile sia pari a 1.200 €/mq.

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 31			
residenziale - 8-681-3	67,89	€ 1.200,00	€ 81.468,00
residenziale - 8-681-23	16,45	€ 1.200,00	€ 19.740,00
			€ 101.208,00
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 101.210,00

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

B) MCA - analisi di mercato di immobili aventi medesima collocazione territoriale (**allegato 24c**).

Immobile	Valore di vendita	Superficie commerciale	Valore unitario
1	€ 145.000,00	mq. 131,00	€ 1.106,87
2	€ 160.000,00	mq. 123,00	€ 1.300,81
3	€ 110.000,00	mq. 80,00	€ 1.375,00

TABELLA DEI DATI				
Residenziale	Unità di Misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Luogo		Rodengo Saiano	Rodengo Saiano	Rodengo Saiano
Indirizzo		via Delma	via Marconi	via Castello
Data	mm-aa	04/2019	05/2019	02/2019
Prezzo	€	145.000	160.000	110.000
Sconto (eventuale)	%	5%	5%	5%
Prezzo di vendita	€	137.750	152.000	104.500
Superficie commerciale	mq	131	123	80
Prezzo unitario di vendita	€/mq	1.052	1.236	1.306
Stato di manutenzione esterna	%	0%	0%	0%
Stato di manutenzione interna	%	0%	0%	0%
Periodo di costruzione	%	0%	0%	0%
Validità dell'ubicazione	%	0%	5%	5%
Taglio dimensionale	%	5%	5%	5%
Qualità dell'immobile	%	-10%	-10%	-5%
Livello di piano	%	0%	0%	0%
Superfici accessorie	%	0%	0%	0%
Dotazione di servizi pubblici	%	0%	0%	0%
Altro	%	0%	0%	0%

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI E DI VALUTAZIONE				
Residenziale	Unità di Misura	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3
Stato di manutenzione esterna	€	0	0	0
Stato di manutenzione interna	€	0	0	0
Periodo di costruzione	€	0	0	0
Validità dell'ubicazione	€	0	7.600	5.225
Taglio dimensionale	€	6.888	7.600	5.225
Qualità dell'immobile	€	-13.775	-15.200	-5.225
Livello di piano	€	0	0	0
Superfici accessorie	€	0	0	0
Dotazione di servizi pubblici	€	0	0	0
Altro	€	0	0	0
Prezzi marginali unitari	€	-6.888	0	5.225
Prezzo di vendita corretto	€	144.638	152.000	99.275
Prezzo unit. di vendita corretto	€/mq	1.104	1.236	1.241
Fattore di peso	adim [0,1]	1,0	1,0	1,0

VALORE MEDIO PONDERATO €/MQ	1193,60
VALORE ARROTONDATO €/MQ	1190

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 31			
residenziale - 8-681-3	67,89	€ 1.190,00	€ 80.789,10
residenziale - 8-681-23	16,45	€ 1.190,00	€ 19.575,50
			€ 100.364,60
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 100.360,00

In caso di immediato realizzo (tenuto conto dei tempi di vendita, della tipologia, dell'ubicazione e delle caratteristiche) il coefficiente in riduzione i da applicare è calcolato come segue:

Tempistica di vendita				Coefficienti di rischio			K Valore di Realizzo
Tempi di vendita ordinari (anni)	Tempi di vendita imposti (anni)	Periodo di attualizzazione (anni)	Rendimento o finanziario	Rischio tipologia (min 1- max 5)	Rischio ubicazione (min 1- max 5)	Rischio caratteristiche (min 1- max 5)	
1,5	0,50	1,00	2,00%	1	1	2	-11%

Il valore di pronto realizzo complessivo è pertanto indicabile in € 88.942.

- C) In considerazione del valore locativo (immobile f 8 part 681 sub 3 e sub 23), tale metodo non può essere applicato secondo i valori in essere essendo gli immobili concessi con contratto di comodato gratuito.

Si utilizza pertanto il valore derivante dalle tabelle OMI:

4,5 (valore medio al mq) x 84,34 (mq superficie commerciale) x 12 (mesi) = € 4.554,36 (canone annuo)

$V = V \text{ affitto} / \text{if } \%$ (if = 4%)

Lotto 31: immobile f 8 part 681 sub 3 e sub 23: € 379,53 al mese (€ 4.554,36 annuo)

$$V = \frac{V \text{ affitto (annuo)}}{\text{if } (\%)} = \frac{4.554,36 \text{ €}}{4\%} = \mathbf{113.859,00 \text{ €}}$$

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

CONCLUSIONI

In conclusione, i valori immobiliari sono pertanto i seguenti:

G1) Comune di Calcinato (BS) – ABITAZIONI, AUTORIMESSE E POSTI AUTO

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 1			
residenziale - 27-288-4	90,74	€ 1.110,00	€ 100.721,40
residenziale - 27-288-31	22,65	€ 1.110,00	€ 25.141,50
Lotto 2			
residenziale - 27-288-5	97,29	€ 1.110,00	€ 107.991,90
residenziale - 27-288-24	17,25	€ 1.110,00	€ 19.147,50
Lotto 3			
residenziale - 27-288-7	55,33	€ 1.110,00	€ 61.416,30
residenziale - 27-288-29	17,65	€ 1.110,00	€ 19.591,50
Lotto 4			
residenziale - 27-288-10	88,38	€ 1.110,00	€ 98.101,80
residenziale - 27-288-39	17,30	€ 1.110,00	€ 19.203,00
Lotto 5			
residenziale - 27-288-14	89,97	€ 1.110,00	€ 99.866,70
residenziale - 27-288-25	17,15	€ 1.110,00	€ 19.036,50
Lotto 6			
residenziale - 27-288-15	81,06	€ 1.110,00	€ 89.976,60
residenziale - 27-288-28	17,40	€ 1.110,00	€ 19.314,00
Lotto 7			
residenziale - 27-288-18	90,28	€ 1.110,00	€ 100.210,80
residenziale - 27-288-37	17,65	€ 1.110,00	€ 19.591,50
Lotto 8			
residenziale - 27-288-19	89,74	€ 1.110,00	€ 99.611,40
residenziale - 27-288-38	17,15	€ 1.110,00	€ 19.036,50
Lotto 9			
residenziale - 27-288-20	80,23	€ 1.110,00	€ 89.055,30
residenziale - 27-288-35	17,30	€ 1.110,00	€ 19.203,00
Lotto 10			
residenziale - 27-288-21	52,31	€ 1.110,00	€ 58.064,10
residenziale - 27-288-36	9,40	€ 1.110,00	€ 10.434,00
Lotto 11			
residenziale - 27-288-12	55,23	€ 1.110,00	€ 61.305,30
residenziale - 27-288-27	9,45	€ 1.110,00	€ 10.489,50
Lotto 12			
residenziale - 27-300-1	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 13			
residenziale - 27-300-2	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 14			
residenziale - 27-300-3	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 15			
residenziale - 27-300-4	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 16			
residenziale - 27-300-5	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 17			
residenziale - 27-300-6	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Lotto 18			
residenziale - 27-300-7	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 19			
residenziale - 27-300-8	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 20			
residenziale - 27-300-9	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 21			
residenziale - 27-300-10	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 22			
residenziale - 27-300-11	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 23			
residenziale - 27-301-1	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 24			
residenziale - 27-301-2	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 25			
residenziale - 27-301-3	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 26			
residenziale - 27-301-4	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 27			
residenziale - 27-301-5	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 28			
residenziale - 27-302-4	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
Lotto 29			
residenziale - 27-302-5	2,40	€ 1.110,00	€ 2.664,00
			€ 1.214.462,10
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 1.214.460,00

G2) Comune di Calcinato (BS) - TERRENO

CALCOLO VALORE DI TRASFORMAZIONE DELL'AREA

	Importo	Percentuale	Note		
	€	%			
Costi diretti di costruzione	1.259.520		Determinato sulla base di parametri applicati alle superfici		
Oneri professionali	125.952	10%	Se disponibili dati reali, altrimenti percentuale variabile sul costo di costruzione		
Oneri concessori	100.762	8%	Se disponibili dati reali, altrimenti percentuale variabile sul costo di costruzione		
Spese generali e costi di commercializzazione	63.000	5%	Percentuale sul costo di costruzione		
Costo di costruzione a nuovo	1.549.000		(Valore Assicurativo)		
Durata complessiva della realizzazione (anni)	1,5		Variabile in base alla tipologia immobiliare (comprende iter urbanistico, messa a regime e collocazione sul mercato)		
Remunerazione del capitale investito (annua)	10%		% variabile tra il 10% e il 15% che deriva dal mix tra remunerazione del capitale proprio investito e costo del capitale di debito.		
Costo pieno di Costruzione	1.700.000		Costo di costruzione a nuovo comprendente la remunerazione del capitale investito		
Valore di Mercato dell'immobile a nuovo	1.994.240		Determinato sulla base di parametri applicati alle superfici vendibili		
Valore di Trasformazione (Valore di Mercato Area)	294.000		differenza tra Valore di Mercato immobile ultimato e Costo pieno di costruzione	294.000 / (1,049,50 x 3)	93,38 euro/m3

Il valore del terreno è pertanto di € 294.000.

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
 Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

G3) Comune di Rodengo Saiano (BS) – ABITAZIONE E AUTORIMESSA

Destinazione	superficie commerciale	prezzo di vendita (mq)	Valore (euro)
Lotto 31			
residenziale - 8-681-3	67,89	€ 1.190,00	€ 80.789,10
residenziale - 8-681-23	16,45	€ 1.190,00	€ 19.575,50
			€ 100.364,60
VALORE TOTALE ARROTONDATO			€ 100.360,00

Consulente tecnico Arch. **Gianluca Gallucci**

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per le cause civili del Tribunale di Brescia II° industriale al n° 530
Valutatore Immobiliare ai sensi della norma UNI 11558:2014 (certificazione ottenuta da TUV Thuringen Italia e ACCREDIA)

Con la presente relazione, composta di n.51 pagine + 25 allegati (di cui n.168 fotografie), il C.T.U. ritiene di aver adempiuto all'incarico conferitogli e resta a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento.

La presente relazione viene depositata in cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti, per i quali era stato autorizzato dal Giudice di prelievo.

Brescia li, 29 maggio 2019

Il C.T.U.
Gianluca Gallucci

