

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1436/2014

Giudice delegato: **Dott. Pernigotto Alessandro**

ANAGRAFICA

- Creditore procedente:** **SIENA NPL 2018 S.R.L. (quale successore di BMP si Siena)**
Con sede: VIA PIEMONTE 38 - 00187 - ROMA
C.F.: 14535321005
- Rappresentato dall'Avvocato:** **AVV. ANGELICA SILVETTI**
Con studio in Mantova – Via Principe Amedeo n. 38
C.F.: SLV NLC 71D67 E897T
Pec: angelica.silvetti@mantova.pecavvocati.it
- Rappresentato dall'Avvocato:** **AVV. MATTEO MASIELLO**
Con studio in Brescia – Via Armando Diaz n. 9
C.F.: MSL MTT 74R05 E897U
- Creditore intervenuto:** **BELVEDERE SPV SRL e per essa BAYVIEW ITALIA SRL**
Con sede in Milano – Via Vittorio Betteloni n. 2
C.F.: 10522330967
- Rappresentato dall'Avvocato:** **AVV. DANIELE GOFFI**
Con studio in Brescia – Via Romanino n. 1
C.F.: GFF DNL 59C17 L995K
Pec: daniele.goffi@brescia.pecavvocati.it
- Rappresentato dall'Avvocato:** **AVV. ROBERTO CALABRESI**
Con studio in Milano – Foro Bonaparte n. 20
C.F.: CLB RRT 74D22 G999W
- Creditore intervenuto:** **BCC NPLS 2019 S.R.L.**
Con sede in Conegliano – Via V. Alfieri n. 1
C.F.: 05033050260
- Rappresentato dall'Avvocato:** **AVV. ELIGIO ANDRI**
Con studio in Brescia – Via Solferino n. 32/A
C.F.: NDR LGE 46T27 B157C
Pec: eligio.andri@brescia.pecavvocati.it
- Rappresentato dall'Avvocato:** **AVV. MARCO FERRARO**
Con sede in Roma – Viale Regina Margherita n. 278
C.F.: FRR MRC 61H03 H501Q
Pec: marcoferraro@ordineavvocatiroma.org
- Creditore intervenuto:** **PALATINO SPV S.R.L.**
Con sede in Roma – Via Piemonte n. 38
C.F.: 15796561007
- Rappresentato dall'Avvocato:** **AVV. ANDREA BACH**



Con studio in Genova – Via XXV Aprile 4/5
Pec: andrea.bach@ordineavvgenova.it
C.F.: BCH NDR 65C02 D969H

Creditore intervenuto: **DOBANK SPA quale mandataria di FINO 1 SECURITISATION SRL**
Con sede in Verona – Pizzetta Monte, 1
C.F.: 09966380967

Rappresentato dall'Avvocato: **AVV. VITTORIO MINERVINI**
Con studio in Brescia – Via Moretto, 67
Pec: vittorio.minervini@brescia.percavvotati.it
C.F.: MNR VTR 56C23 B157R

Esecutato: **SIG. OMISSIS OMISSIS**
In qualità di PROPRIETARIO (1/1)
Residente in REZZATO

Via **OMISSIS**
C.F. **OMISSIS**

Rappresentato dall'Avvocato: **AVV. FILIPPO CAVAGNINI**
Con studio in Corso Martiri della Libertà 45 - Montichiari
Pec: filippo.cavagnini@brescia.percavvotati.it
C.F.: CVG FPP 85A21 F471I

Esperto incaricato: **ARCH. BRUNO GORLANI**
Con studio in Via Benacense, 11 Brescia
C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z
Tel: +39 030 7776184
Fax: +39 030 51068653
Mail: arch.gorlani@gmail.com
Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A
nr. 2.852



Timbro e firma

DATE

Nomina dell'esperto : 24/11/2021

Data della consegna del rapporto di valutazione : 21/09/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione a seguito di osservazioni : 12/11/2022



IDENTIFICAZIONE LOTTI

FABBRICATO A

FABBRICATO A – LOTTO 1 (particella 331 sub. 1 + sub. 11)

Descrizione sintetica: Ufficio
 Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ROMANINO ANGOLO VIA ALCIDE DE GASPERI
 Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
 Fg.12, Mapp. 331, come segue:
 - Sez. NCT, Sub. 1, cat. A/2, classe 04, cons. 9,5 vani, rendita € 613,29;
 - Sez. NCT, Sub. 11, cat. C/2, classe 02, cons. 11 mq, rendita € 17,04;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 152.200,00 (€ centocinquantaduemiladuecento,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 124.000,00 (€ centoventiquattromila,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera recessione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

FABBRICATO A – LOTTO 2 (particella 331 sub. 2 + sub. 8)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa
 Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ALCIDE DE GASPERI 132
 Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
 Fg.12, Mapp. 331, come segue:
 - Sez. NCT, Sub. 2, cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, rendita € 255,65;
 - Sez. NCT, Sub. 8, cat. C/6, classe 03, cons. 15 mq, rendita € 32,54;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 104.300,00 (€ centoquattromilatrecento,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 84.700,00 (€ ottantaquattromilasettecento,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si

FABBRICATO A – LOTTO 3 (particella 331 sub. 3 + sub. 10)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa

Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ALCIDE DE GASPERI 132

Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,

Fg.12, Mapp. 331, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 3, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, rendita € 278,65;

- Sez. NCT, Sub. 10, cat. C/6, classe 03, cons. 15 mq, rendita € 32,54;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 103.250,00 (€ centotremiladuecentocinquanta,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 84.000,00 (€ ottantaquattromila,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

FABBRICATO A – LOTTO 4 (particella 331 sub. 4 + sub. 7)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa

Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ALCIDE DE GASPERI 132

Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,

Fg.12, Mapp. 331, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 4, cat. A/2, classe 2, cons. 5,5 vani, rendita € 255,65;

- Sez. NCT, Sub. 7, cat. C/6, classe 03, cons. 15 mq, rendita € 32,54;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 98.750,00 (€ novantottomilasettecentocinquanta,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 80.000,00 (€ ottantamila,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si



Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si

FABBRICATO A – LOTTO 5 (particella 331 sub. 5 + sub. 9)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ALCIDE DE GASPERI 132
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 331, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 5, cat. A/2, classe 2, cons. 6 vani, rendita € 278,89;
- Sez. NCT, Sub. 9, cat. C/6, classe 03, cons. 15 mq, rendita € 32,54;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 97.200,00 (€ novantasettemiladuecento,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 79.000,00 (€ settantanovemila,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

FABBRICATO A – LOTTO 6 (particella 331 sub. 14)

Descrizione sintetica: Magazzino
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ROMANINO ANGOLO VIA ALCIDE DE GASPERI
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 331, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 14, cat. C/2, classe 02, cons. 132 mq, rendita € 204,52;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 53.300,00 (€ cinquantatremilatrecento,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 45.500,00 (€ quatrantacinquemilacinquecento,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera recessione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No
Conformità catastale Si No
Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si



FABBRICATO A – LOTTO 7 (particella 331 sub. 13)

Descrizione sintetica: Magazzino
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ROMANINO ANGOLO VIA ALCIDE DE GASPERI
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 331, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 13, cat. C/2, classe 02, cons. 196 mq, rendita € 303,68;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: **€ 49.500,00 (€ quarantanovemilacinquecento,00)**

Valore di mercato in caso di vendita forzata: **€ € 44.000,00 (€ quarantaquattromila,00)**

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera recessione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

FABBRICATO A – LOTTO 8 (particella 336 sub. 6 + sub. 11)

Descrizione sintetica: Magazzino
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ROMANINO ANGOLO VIA XX GIORNATE
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 336, come segue:
- Sez NCT, Sub. 6, cat. C/6, classe 03, cons. 48 mq, rendita € 104,12;
- Sez. NCT, Sub. 11, cat. C/2, classe 02, cons. 182 mq, rendita € 268,04;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: **€ 167.800,00 (€ centosessantasettemilaottocento,00)**

Valore di mercato in caso di vendita forzata: **€ 137.000,00 (€ centotrentasettemila,00)**

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera recessione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si



FABBRICATO A – LOTTO 9 (particella 336 sub. 13)

Descrizione sintetica: Magazzino
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ROMANINO ANGOLO VIA XX GIORNATE
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 336, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 13, cat. C/2, classe 02, cons. 138 mq, rendita € 213,81;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 52.700,00 (€ cinquantaduemilasettecento,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 44.900,00 (€ quarantaquattromilanovecento,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera recessione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

FABBRICATO B

FABBRICATO B – LOTTO 10 (particella 433 sub. 4 + sub. 5 + sub. 17)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimesse
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ROMANINO
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 433, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 4, cat. A/2, classe 06, cons. 7 vani, rendita € 632,66;
- Sez. NCT, Sub. 5, cat. C/6, classe 02, cons. 35 mq, rendita € 65,07;
- Sez. NCT, Sub. 17, cat. C/6, classe 02, cons. 29 mq, rendita € 53,92;
- Sez. NCT, Sub. 3, cat. F/1, cons. 9 mq.

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Non risulta possibile la vendita dell'autorimessa separata dall'immobile.

Valore di mercato del bene completo di finiture eseguite da parte acquirente, così come meglio descritto nel preliminare di vendita: € 224.150,00 (€ duecentoventiquattromilacentocinquanta,00)

Valore di mercato del bene al rustico: € 122.800,00 (€ centoventiduemilaottocento00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata del bene completo di finiture eseguite da parte acquirente, così come meglio descritto nel preliminare di vendita: € 184.500,00 (€ centoottantaquattromilacinquecento,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata del bene al rustico: € 103.400,00 (€ centotremilaquattrocento,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.



AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

FABBRICATO B – LOTTO 11 (particella 433 sub. 7 + sub. 12)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimesse
 Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA XX GIORNATE 4
 Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI, Fg.12, Mapp. 433, come segue:
 - Sez. NCT, Sub. 7, cat. A/2, classe 06, cons. 7,5 vani, rendita € 677,85;
 - Sez. NCT, Sub. 12, cat. C/6, classe 02, cons. 67 mq, rendita € 124,57

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Non risulta possibile la vendita dell'autorimessa separata dall'immobile.

Valore di mercato del bene completo di finiture eseguite da parte acquirente, così come meglio descritto nel preliminare di vendita: **€ 239.500,00 (€ duecentotrentanovemilacinquecento,00)**

Valore di mercato del bene al rustico: **€ 138.300,00 (€ centotrentottomilatrecento,00)**

Valore di mercato in caso di vendita forzata del bene completo di finiture eseguite da parte acquirente, così come meglio descritto nel preliminare di vendita: **€ 196.500,00 (€ centonovantasemilacinquecento,00)**

Valore di mercato in caso di vendita forzata del bene al rustico: **€ 115.500,00 (€ centoquindicimilacinquecento,00)**

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

FABBRICATO B – LOTTO 12 (particella 433 sub. 8 + sub. 13)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa
 Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA XX GIORNATE 4
 Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI, Fg.12, Mapp. 433, come segue:
 - Sez. NCT, Sub. 8, cat. A/2, classe 06, cons. 4 vani, rendita €361,52;



- Sez. NCT, Sub. 13, cat. C/6, classe 02, cons. 49 mq, rendita € 91,10

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: Non risulta possibile la vendita dell'autorimessa separata dall'immobile.

Valore di mercato: **€ 108.450,00 (€ centottomilaquattrocentocinquanta,00)**

Valore di mercato in caso di vendita forzata: **€ 89.800,00 (€ ottantanovemilaottocento,00)**

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

FABBRICATO B – LOTTO 13 (particella 433 sub. 9 + sub. 14)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa

Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA XX GIORNATE 4

Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,

Fg.12, Mapp. 433, come segue:

- Sez. NCT, Sub. 9, cat. A/2, classe 06, cons. 3,5 vani, rendita € 316,52;

- Sez. NCT, Sub. 14, cat. C/6, classe 02, cons. 25 mq, rendita € 46,48;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: **€ 56.600,00 (€ cinquantaseimilaseicento,00)**

Valore di mercato in caso di vendita forzata: **€ 49.550,00 (€ quattantanovemilacinquecentocinquanta,00)**

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si

FABBRICATO B – LOTTO 14 (particella 433 sub. 10 + sub. 16)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa



Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA XX GIORNATE 4
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 433, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 10, cat. A/2, classe 06, cons. 4 vani, rendita € 361,52;
- Sez. NCT, Sub. 16, cat. C/6, classe 02, cons. 37 mq, rendita € 68,79;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 64.350,00 (€ sessantaquattromilatrecentocinquanta,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 54.100,00 (€ cinquantaquattromilacento,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

FABBRICATO B – LOTTO 15 (particella 433 sub. 11 + sub. 15)

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA XX GIORNATE 4
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 433, come segue:
- Sez. NCT, Sub. 11, cat. A/2, classe 06, cons. 3 vani, rendita € 271,14;
- Sez. NCT, Sub. 15, cat. C/6, classe 02, cons. 30 mq, rendita € 55,78;

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 54.900,00 (€ trentadumilacinquecento,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 46.500,00 (€ quarantaseimilacinquecento,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera crescita.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

FABBRICATO B – LOTTO 16 (particella 433 sub. 18)



Descrizione sintetica: Autorimessa
Ubicazione: COMUNE DI REZZATO VIA ROMANINO
Identificativi catastali: COMUNE DI REZZATO, CATASTO FABBRICATI,
Fg.12, Mapp. 433, come segue:
- Sez NCT, Sub. 18, cat. C/6, classe 02, cons. 56 mq, rendita € 104,12

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Valore di mercato: € 31.000,00 (€ trentunomila,00)

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 24.800,00 (€ ventiquattromilaottocento,00)

Il mercato per beni simili al seguente lotto oggetto di perizia, risulta essere in leggera recessione.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

LIMITAZIONI

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezione.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base al certificato notarile del Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate, in data 02/04/2015, sono stati reperiti i relativi dati:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 8630/2073 del 19/03/1999** per Lire 2.700.000.000 a favore di "BANCA AGRICOLA MANTOVANA, società cooperativa a responsabilità limitata" con sede in Mantova, C.F. 00141280206, domicilio ipotecario eletto: Mantova Corso Vittorio Emanuele II n. 30 a carico del sig. **OMISSIS OMISSIS**, sopra generalizzato, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Lire 1.5000.000.000, da rimborsare in 5 anni gravante sulle particelle che hanno originato le particelle di pignoramento, annotata in data 10/11/2005 ai n.i 66167/10384 (atto modificativo di linea di credito) e in data 11/06/2010 n.i 24410/4264 (rateizzazione di pagamento);
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 44175/9551 in data 27/10/2011** per Euro 450.000,00 a favore di "B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA' COOPERATIVA", con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 309.223,17, gravante tra l'altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 46809/10010 in data 15/11/2011** per Euro 275.000,00 a favore di "BANCA CARIGE S.P.A – Cassa di risparmio di Genova e Imperia", con sede in Genova, Codice fiscale:03285880104, domicilio ipotecario eletto: Via Cassa di Risparmio 15 Genova – a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da Decreto Ingiuntivo per Euro 137.915,77, gravante, tra l'altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;



- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 10982/1701 in data 26/03/2012** per Euro 700.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 500.000,00, gravante tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 10983/1702 in data 26/03/2012** per Euro 80.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 56.983,43, gravante, tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 15164/2472 in data 02/05/2012** per Euro 21.000,00 a favore di “HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A” con sede in Udine, Codice fiscale: 01452770306, domicilio ipotecario eletto c/o Studio legale Sardi De Letto – Brescia, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 13.924,24, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 15882/2464 in data 08/05/2013** per Euro 107.000,00 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A con sede in Roma, Codice fiscale: 00399750587, domicilio ipotecario eletto presso Brescia Via Romanino 1, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 78.909,17, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento, rettificata con nota in data 20/06/2013 ai nn.ri 209443453 al fine dell’esatta identificazione del soggetto a favore e cioè “Intesa San Paolo Spa”, con sede in Torino, C.F. 00799960158 domicilio ipotecario eletto: Via Romanino n. 1 Brescia;
- **Trascrizione n. 3136/2109 in data 30/01/2015** portante verbale di pignoramento di immobili, A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, Codice fiscale 00884060526, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Ipoteca in rinnovazione: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito n. 7323/1135 in data 20/02/2019**
con la presente si chiede la rinnovazione dell’iscrizione in data 19/03/1999 ai nn. 8630/2073. attuale detentore del credito è "Siena npl 2018 s.r.l." con sede in Roma, via Piemonte 38, capitale sociale euro 10.000,00 i.v. iscritta al registro delle imprese di Roma al n. 14535321005, con medesimo codice fiscale partita iva, a seguito di contratto di cessione di crediti stipulato il 20/12/2017. detta cessione è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale della repubblica italiana del 23/12/2017, parte seconda, n. 151. Gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 19/03/1999 ai nn.8630/2073, cui si fa pieno riferimento. la presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. a margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: nn. 65167/10384 del 10/11/2005 (atto modificato di linea di credito) e nn.24410/4264 (rateizzazione di pagamento). si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.
- **Eventuali osservazioni o discrepanze con l’atto di pignoramento si precisa che:**
 - o Le particelle 331 e 333 sono derivate dalla particella 271, a sua volta derivata dalla particella 530 del cessato catasto terreni;
 - o Le particelle 336, 341, 342 e 343 sono derivate dalla particella 272, a sua volta derivata dalle particelle 1555 e 540 nel cessato catasto terreni;
 - o Le particelle 328 e 329 sono derivate dalla particella 181, a sua volta derivata dalla particella 377/A del cessato catasto terreni.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	14
2.	Inquadramento dell'immobile	16
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	21
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	54
	a) Legittimità edilizia – urbanistica	54
	b) Rispondenza catastale.....	55
	c) Verifica della titolarità	81
	d) Stato del possesso del bene alla data della valutazione	83
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	85
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	85
7.	Formazione dei lotti	88
8.	Analisi estimativa.....	90
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	108
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	109
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	110

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

In data 24 11 2021	il Giudice dell'Esecuzione nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani
In data 17 01 2022 e 20 01 2022	il CTU effettuava indagini catastali tramite il sito dell'Agenzia delle Entrate
In data 24 01 2022	il CTU richiedeva all'On. Giudice una proroga di 90 giorni per il deposito della perizia, a causa della sua complessità.
In data 24 02 2022	il CTU si recava presso il Comune di Rezzato per l'Accesso agli Atti in merito al Fabbricato A
In data 17 03 2022	il CTU effettuava il sopralluogo presso il Fabbricato B
In data 18 03 2022	il CTU si recava presso il Comune di Rezzato per l'Accesso agli Atti in merito al Fabbricato B
In data 28 03 2022	il CTU richiedeva tramite pec, all'Agenzia delle Entrate di Brescia, se vi fossero contratti di locazione ancora in essere per i subalterni oggetto di perizia e in caso le copie degli stessi
In data 31 03 2022	il CTU effettuava richiesta tramite pec, al Comune di Nuvolera, di ricevere copia autenticata dell'atto di matrimonio dell'esecutato
In data 31 03 2022	il CTU riceveva copia dell'atto di matrimonio dell'esecutato dal Comune di Nuvolera
In data 05 04 2022	il CTU effettuava un parziale sopralluogo presso il Fabbricato A
In data 08 04 2022	il CTU si recava presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia per ottenere risposta alla richiesta effettuata in data 28/03/2022, la stessa ha informato il CTU che sono presenti contratti di locazione registrati in diversi uffici sul territorio, tra i quali l'ufficio di Montichiari.
In data 12 04 2022	il CTU inviava tramite pec, all'ufficio territoriale di Montichiari dell'Agenzia delle Entrate, la richiesta in merito alla presenza dei contratti di locazione e in caso affermativo in merito allo stato degli stessi.
In data 13 04 2022	il CTU riceveva risposta dall'ufficio territoriale di Brescia dell'Agenzia delle Entrate in merito a quanto precedentemente richiesto.
In data 21 04 2022	il CTU si recava presso il Fabbricato A per effettuare il sopralluogo del subalterno non ancora visionato.
In data 28 04 2022	il CTU riceveva risposta dall'ufficio territoriale di Montichiari dell'Agenzia delle Entrate in merito a quanto precedentemente richiesto.
In data 21 06 2022	il CTU si recava presso il Fabbricato B per effettuare un ulteriore rilievo dei luoghi.
In data 27 06 2022	il CTU depositava telematicamente un'istanza di riaccatastamento di alcuni subalterni oggetto di perizia e la relativa proroga.
In data 01 08 2022	il CTU riceveva dall'On. Giudice l'autorizzazione a procedere con il

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



riaccatastamento così come da istanza depositata.

In data 09 09 2022 il CTU si recava presso le unità oggetto di riaccatastamento con il tecnico catastista Geometra Giuseppe Dusi (ausiliario del CTU), per effettuare il rilievo dei lotti 7-6—9.

In data 19 09 2022 il CTU riceveva dal Geometra Giuseppe Dusi il docfa depositato del riaccatastamento.

In data 21 09 2022 il CTU provvedeva a depositare la presenta relazione di stima.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



2. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

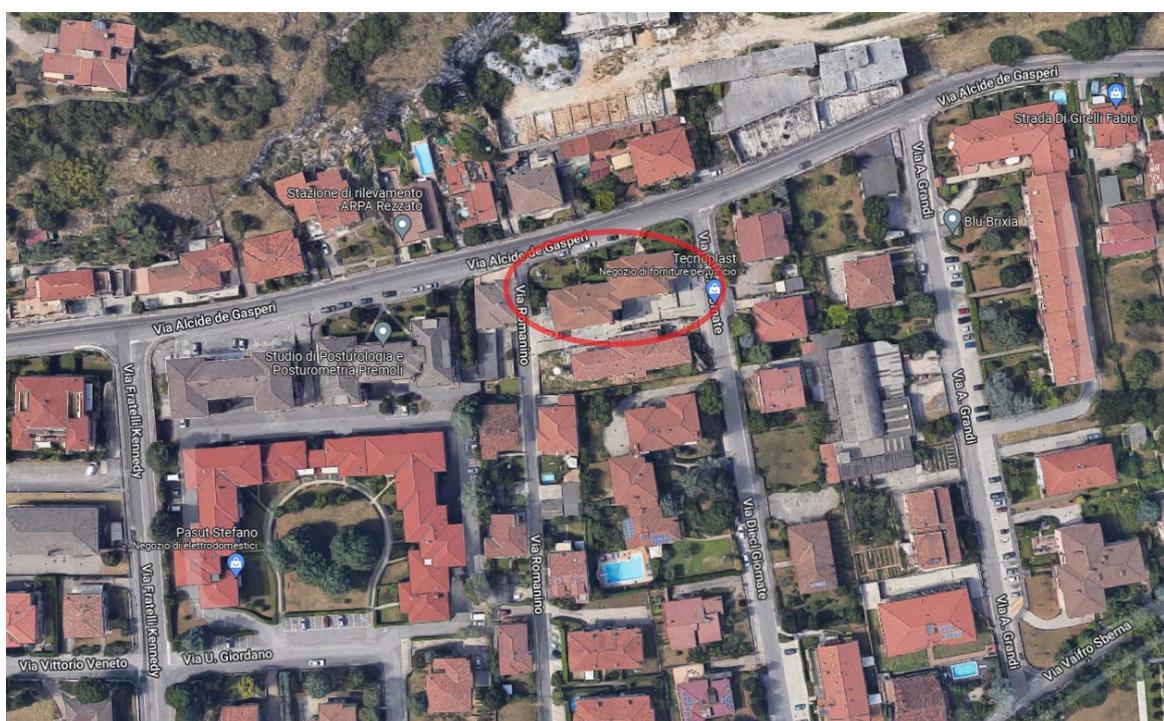
LOCALIZZAZIONE FABBRICATO A (PARTICELLA 331 E PARTICELLA 336)

- Provincia : Brescia
 Comune : Rezzato
 Via/Piazza : De Gasperi A. n°132 angolo Via Romanino;

Zona

- Urbana Centrale
 Semicentrale
 Periferica

Mappa geografica VIA A. DE GASPERI 130/A – COMUNE DI REZZATO



Fonte Google Maps

- Destinazione urbanistica dell'immobile Residenziale
 Direzionale
 Commerciale
- Tipologia immobiliare Terreno
 Fabbricato
- Tipologia edilizia dei fabbricati Fabbricato storico
 Fabbricato singolo
- Indicare lo stato di conservazione:
 usato necessita di manutenzione straordinaria
 rudere
- Indicare se l'immobile è
 indipendente in complesso
 un condominio

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Tipologia edilizia unità immobiliari

- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato a corte
- Ufficio (autorizzato come magazzino)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa (garage/box)
- posto auto coperto
- posto auto scoperto
- cantina
- altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- Copertura : tegole
- Divisori tra unità : mattoni
- Infissi esterni : legno con vetro singolo e tapparelle
- Infissi interni : legno
- Pavimenti e rivestimenti : piastrelle ceramica e laminato
- Impianto riscaldamento : autonomo
- Impianto sanitario : usato
- Impianto gas : usato
- Impianto elettrico : usato
- Impianto climatizzazione : presente in alcune unità
- Fonti rinnovabili : assenti
- Finiture esterne : mediocri
- N. totale piani : 4 (3 fuori terra ed 1 interrato)

Dimensione

- Piccola
- Media
- Grande

Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente Privato
- Lato acquirente Società
- Lato acquirente Cooperativa
- Lato acquirente Ente
- Lato venditore Privato
- Lato venditore Società
- Lato venditore Cooperativa
- Lato venditore Ente

LOCALIZZAZIONE FABBRICATO B (PARTICELLA 433)

- Provincia : Brescia

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

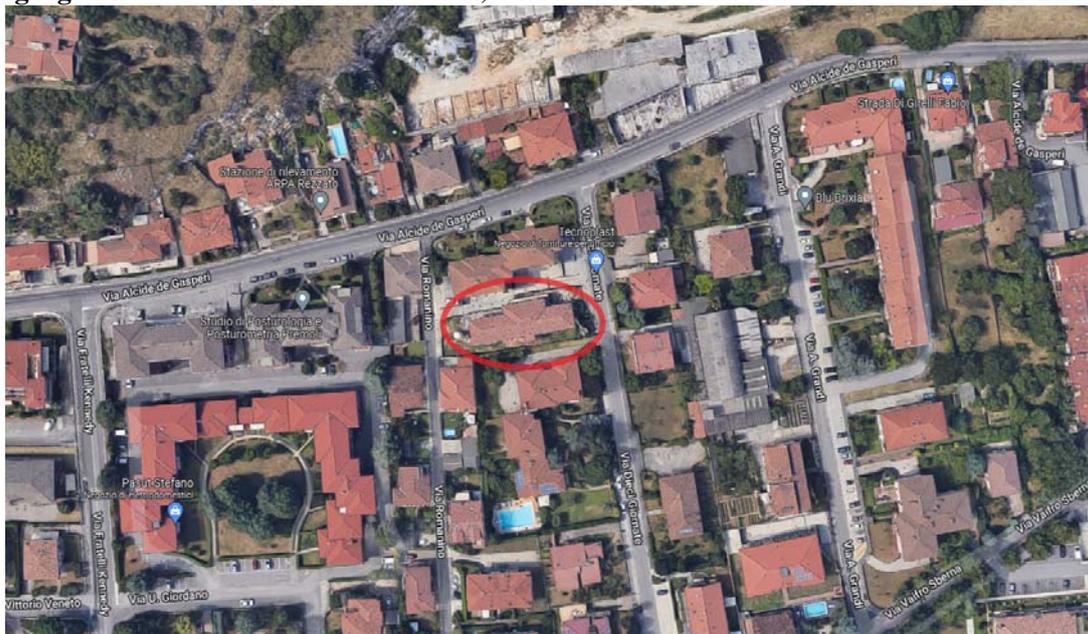
Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune | : Rezzato |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | : Romanino n° 3/A; Dieci Giornate n° 4 |
| Zona | |
| <input checked="" type="checkbox"/> Urbana | <input type="checkbox"/> Centrale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Semicentrale |
| | <input type="checkbox"/> Periferica |
| <input type="checkbox"/> Extra urbana | <input type="checkbox"/> Agricola |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Mappa geografica VIA ROMANINO 3/A, VIA DIECI GIORNATE 4 – COMUNE DI REZZATO



Fonte Google Maps

- | | |
|---|--|
| <input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Residenziale |
| | <input type="checkbox"/> Direzionale |
| | <input type="checkbox"/> Commerciale |
| | <input type="checkbox"/> Turistico – ricettivo |
| | <input type="checkbox"/> Industriale |
| | <input type="checkbox"/> Artigianale |
| | <input type="checkbox"/> Terziario |
| | <input type="checkbox"/> Agricolo |
| <input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare | <input type="checkbox"/> Terreno |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricato |
| | Indicare lo stato di conservazione: |
| | <input checked="" type="checkbox"/> nuovo |
| | <input type="checkbox"/> ristrutturato |
| | <input checked="" type="checkbox"/> seminuovo |
| | <input type="checkbox"/> usato |
| | <input type="checkbox"/> rudere |



Tipologia edilizia dei fabbricati

Indicare se l'immobile è

indipendente in complesso

un condominio

fabbricato storico

fabbricato singolo

fabbricato in linea

fabbricato rurale

fabbricato a schiera

fabbricato bifamigliare

fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

appartamento

villa

villino

villetta a schiera

autorimessa (garage/box)

posto auto coperto

posto auto scoperto

cantina

altro

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Copertura | : tegole |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : mattoni |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : legno con doppi vetri e persiane in legno |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : legno |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : piastrelle ceramica |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : autonomo – dove installato |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : seminuovo – dove installato |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : seminuovo – dove installato |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : seminuovo – dove installato |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : presente – dove installato |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : assenti |
| <input type="checkbox"/> Finiture esterne | : medie |
| <input type="checkbox"/> N. totale piani | : 3 (2 fuori terra ed 1 interrato) |

Dimensione

Piccola

Media

Grande

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Caratteri domanda e offerta

Lato acquirente

Privato

Società

Cooperativa

Ente

Lato venditore

Privato

Società

Cooperativa

Ente



3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE IMMOBILI – FABBRICATO A

Il compendio oggetto della presente valutazione è situato in via Alcide De Gasperi n. 130/A, nel Comune di Rezzato; si compone di tre piani fuori terra ed un piano interrato, e risulta essere stato fabbricato intorno agli anni '70.

Il terreno su cui poggia l'intero complesso è di tipo pedecollinare risultando quindi inclinato. Si fa presente che, per la redazione della presente perizia, si è deciso di assumere come piano terra il piano con le unità commerciali. Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- sul fronte principale dell'immobile (fronte nord) è presente un'area verde comune, questa risulta essere divisa dai vialetti che conducono agli ingressi delle due scale che compongono il condominio; tali ingressi sono costituiti da una doppia porta in vetro.
- Il suddetto fabbricato è raggiungibile tramite due accessi pedonali, aventi cancellino elettrico e dotati di impianto citofonico, entrambi affacciano su Via A. De Gasperi, mentre i due accessi carrai, conducenti ai box auto si affacciano il primo su Via Dieci Giornate mentre il secondo su via Romanino.
- Le facciate del compendio si presentano tinteggiate di color giallo, con infissi in legno e tapparelle ad azionamento manuale.
- Il grado di manutenzione delle chiusure opache verticali richiederebbe opere di manutenzione straordinaria.
- Si segnala che gli appartamenti del piano primo del corpo di fabbrica, posto ad ovest, possiedono anche delle inferriate sia sulle portefinestre che sulle finestre.
- Ogni unità immobiliare ad uso residenziale oggetto di perizia ha un balcone ad utilizzo esclusivo, con pavimentazione a piastrelle di colore marrone e ringhiere in ferro.
- Si fa inoltre presente che l'oggetto della presente perizia, per quanto concerne il Fabbricato A, riguarda solamente il corpo di fabbrica posto a ovest con le relative pertinenze e l'area commerciale posta al piano terreno (e pertinenze) mentre non sono oggetto di perizia le unità abitative poste nel blocco ad est con le relative pertinenze del piano interrato.

FABBRICATO A – LOTTO 1 (particella 331 sub. 1-11)

L'unità oggetto di perizia è posta al piano terra dell'edificio ed è identificabile come ufficio.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- Il subalterno 1 è composto da sei vani adibiti ad ufficio e/o magazzino ed un servizio igienico con relativo antibagno collegati tra loro mediante corridoio; dal locale più grande si accede alla terrazza di pertinenza esclusiva. Inoltre, sempre dal volume più grande è stato realizzato un varco per collegare l'unità identificata al mappale 336 e subalterno 11.
- Si indica che, alla data del sopralluogo, l'intera unità in oggetto era adibita a magazzino/deposito dell'attività commerciale adiacente.
- Il riscaldamento è autonomo mediante radiatori ma non risulta in funzione in quanto l'attività commerciale che ne utilizza gli spazi ha adibito questa unità ad uso magazzino, inoltre come è emerso durante il sopralluogo, ad oggi la caldaia è stata rimossa.
- Si segnala che su una superficie molto estesa del soffitto sono presenti dei gravi problemi di infiltrazione di acqua probabilmente derivanti dall'unità soprastante.
- Esternamente l'unità è caratterizzata da un lastrico solare esclusivo al lotto, utilizzato come parcheggio, collegato a via Romanino.
- La cantina assegnata al suddetto subalterno, attualmente, risulta essere collegata al mapp. 331 subalterno 13 tramite una porta, la quale dovrà essere tamponata. La stessa cantina risulta essere collegata al vano scale condominiale. Al momento del sopralluogo la cantina risultava essere pavimentata con pavimentazione in piastrelle e parzialmente arredata come ufficio.
- Si fa presente inoltre che l'unità in oggetto risulta essere stata accatastata come residenza (categoria catastale A2 – abitazioni di tipo civile) mentre sulla planimetria catastale i vani sono dichiarati uffici mentre nella realtà l'intera unità, nel titolo edilizio, è stata autorizzata come magazzino.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto
- Identificativo

- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 12
- Particella: 331 sub. 1-11

Confini

Sub. 1 da Nord in senso orario:
 Affaccio su terrapieno, mapp. 336 sub. 11, affaccio su corsello comune e Via Romanino.
 Sub. 11 da Nord in senso orario:
 Sub. 13, vano scala comune e corridoio, sub. 5.

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022 – 09/09/2022
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Solo interno
- Collaboratore

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	<i>Mq</i>	<i>% di valutazione</i>	<i>Mq commerciali</i>
Sub. 1			
Ufficio	180,54	1,00	180,54
Terrazza	11,89	0,25	2,97
Cortile	114,94	0,10	11,49
Sub. 11			
Cantina	14,04	0,50	7,02
TOTALE in mq			202,03

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
 L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Terra
- Ascensore Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento in parte Presente: Autonomo (privo pero di caldaia)
 - Elementi radianti radiatori (non utilizzato no caldaia)
 - Condizionamento Presente
 - Elettrico Assente
 - Elettrico Presente
- Vetustà (anni) circa anni '70

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)
 Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653
 Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
 Web: www.archgorlani.com



Firmato Da: GORLANI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76f4c42e37776f0d03e9487aar76221c



- | | | |
|--|---|--|
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Presente
<input type="checkbox"/> Assente | Vetustà (anni) circa anni '70 |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
Necessita di manutenzione straordinaria
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
Necessita di manutenzione straordinaria
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
Necessita di manutenzione straordinaria
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |

FABBRICATO A – LOTTO 2 (particella 331 sub. 2 + sub. 8)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano primo e possiede un'autorimessa e una cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'abitazione è raggiungibile mediante vano scala comune e nell'ordine si sviluppa con un atrio d'ingresso, la cucina abitabile, un soggiorno, un corridoio che mette in collegamento la zona notte composta da due camere e un bagno dotato di vasca da bagno.
- Dal soggiorno è possibile accedere al balcone, esso è di forma ad "L" ed affaccia sul corsello dei box, è pavimentato con piastrelle (alcune di esse risultano rotte) di colore marrone ed è delimitato da una ringhiera in ferro.
- I serramenti sono in legno con vetro singolo e le finestre dispongono di tapparelle ad apertura manuale.
- Il riscaldamento è autonomo.
- Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presente non abitata e arredata solo con cucina.
- La cantina, di proprietà, è collegata all'appartamento; questa è posizionata al piano interrato e raggiungibile mediante il vano scale comune.
- L'autorimessa, al piano interrato, è protetta da basculante metallica ad apertura manuale in cattivo stato manutentivo; come per la cantina il box ha il collegamento diretto con il vano scale condominiale.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario: Rezzato | |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni
<input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Foglio: 12
<input type="checkbox"/> Particella: 331 sub. 2 - 8 |

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Confini

Sub. 2 da Nord in senso orario:
 Vano scala comune, giardino condominiale, mapp. 336, corsello comune, e mapp. 331 sub. 3
 Sub. 8 da Nord in senso orario:
 Vano scala comune e corridoio, sub. 7, corsello comune, sub. 9

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo:
- Desunto graficamente da:
- Solo interno
- Collaboratore
- 05/04/2022 – 21/04/2022 - 09/09/2022
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 2			
Appartamento	93,70	1,00	93,70
Balcone	9,89	0,25	2,47
Cantina	6,00	0,50	3,00
Sub. 08			
Garage	17,50	0,50	8,75
TOTALE in mq			107,92

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
 L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Primo - Interrato
- Ascensore: Presente
- Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione:
 - Metano
 - radiatori (non utilizzato)
 - Presente
 - Assente
- Elementi radianti
- Condizionamento
- Elettrico: Presente Vetustà (anni) circa anni '70
- Idraulico: Presente Vetustà (anni) circa anni '70

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)
 Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653
 Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
 Web: www.archgorlani.com



Firmato Da: GORLANI BRUNO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 76f4c42e37776f0d03e9487aar76221c



-
- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Assente
<input checked="" type="checkbox"/> Minimo
Necessita manutenzione straordinaria
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | Necessita manutenzione straordinaria
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo
<input checked="" type="checkbox"/> Minimo |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE
<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo
Necessita manutenzione straordinaria
<input type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo |

FABBRICATO A – LOTTO 3 (particella 331 sub. 3 + sub. 10)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano primo del blocco ovest del condominio ed ha un'autorimessa ed una cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'abitazione è raggiungibile mediante il vano scala comune ed è composta da un atrio d'ingresso, un soggiorno con cucina separata ed abitabile, un disimpegno che conduce alla zona notte, la quale si compone di due camere da letto ed un servizio igienico dotato di vasca da bagno ed un ripostiglio.
- Dal soggiorno si accede al balcone ad uso esclusivo che affaccia sul giardino comune esposto a nord-est, esso è pavimentato con piastrelle di colore marrone ed è delimitato da una ringhiera in ferro.
- I serramenti sono in legno a vetro singolo e le finestre dispongono di tapparelle ad azionamento manuale.
- Il riscaldamento è autonomo.
- Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presenta abitata.
- La cantina, di proprietà, risulta essere abusivamente in comunicazione con il subalterno 13 e con il garage, pertanto il foro che collega l'unità al sub. 13 dovrà essere chiuso.
- I due vani presenti nell'interrato (cantina e box) sono divisi dal restante piano da una divisoria in pannellatura prefabbricata.
- L'autorimessa è dotata di una basculante metallica con apertura manuale in cattivo stato manutentivo.

Identificazione catastale

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario: Rezzato | <input type="checkbox"/> Terreni |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Foglio: 12 |
| | <input type="checkbox"/> Particella: 331 |

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Confini

Sub. 3 da Nord in senso orario:
 Giardino condominiale, Vano scala comune, Sub.2, corsello comune.
 Sub. 10 da Nord in senso orario:
 Sub. 3, vano scala comune, corsello comune, sub. 13

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Solo interno
- Collaboratore

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 3			
Appartamento	91,88	1,00	91,88
Balcone	8,62	0,25	2,16
Cantina	9,20	0,50	4,60
Sub. 10			
Garage	17,50	0,50	8,75
TOTALE in mq			107,39

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Primo e interrato
- Ascensore:
 - Presente
 - Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
- Elementi radianti Alimentazione:
 - Metano
 - radiatori
 - pavimento/soffitto
 - aria
- Condizionamento
 - Presente
 - Assente
- Elettrico
 - Presente Vetustà (anni) circa anni '70
 - Assente
- Idraulico
 - Presente Vetustà (anni) circa anni '70

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- | | | |
|--|--|--|
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile |
| <input type="checkbox"/> Inquinamento | <input type="checkbox"/> Atmosferico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Acustico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Elettromagnetico | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| | <input type="checkbox"/> Ambientale | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |
| | | <input type="checkbox"/> Presente |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |

FABBRICATO A – LOTTO 4 (particella 331 sub. 4 + sub. 7)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano secondo e possiede una cantina e un'autorimessa di pertinenza esclusiva al piano interrato.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'abitazione è raggiungibile mediante il vano scala comune e nell'ordine si sviluppa con: l'atrio d'ingresso, la cucina abitabile, un soggiorno, un corridoio che mette in collegamento la zona notte composta da due camere e un bagno dotato di vasca da bagno.
- Dal soggiorno è possibile accedere al balcone, questo è di forma ad "L" ed affaccia sul corsello dei box, risulta essere pavimentato con piastrelle di colore marrone e delimitato da una ringhiera in ferro.
- I serramenti sono in legno con vetro singolo e le finestre dispongono di tapparelle ad apertura manuale.
- Il riscaldamento è autonomo.
- Al momento del sopralluogo l'unità si presenta non abitata e parzialmente arredata.
- L'appartamento ha subito dei lievi lavori di ristrutturazione, situazione constatata durante il rilievo stesso. Ne è da esempio che nel vano soggiorno è stato appoggiato un nuovo pavimento in laminato, ma la posa dello stesso non è stata eseguita in modo corretto poiché in alcuni punti il pavimento risulta rialzato.
- La cantina, di proprietà, è collegata all'appartamento; questa è posizionata al piano interrato con accesso dal vano scale comune.
- L'autorimessa, anch'essa al piano interrato, è protetta da basculante metallica ad apertura manuale, come per la cantina il box ha il collegamento diretto con il vano scale condominiale.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Foglio: 12
 Particella: 331

Confini

Sub. 4 da Nord in senso orario:
 Vano scala comune, giardino condominiale, mapp. 336, corsello comune, e mapp. 331 sub. 5
 Sub. 7 da Nord in senso orario:
 Vano scala comune, lavanderia comune, corsello comune, sub. 8

Consistenza

- Rilievo Solo interno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 4			
Appartamento	93,70	1,00	93,70
Balcone	9,64	0,25	2,41
Cantina	6,67	0,50	3,34
Sub. 7			
Garage	17,03	0,50	8,52
TOTALE in mq			107,96

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
 L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Secondo e interrato
- Ascensore Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
 Autonomo
- Alimentazione:
 Metano

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- | | | |
|--|--|-------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Elementi radianti | <input checked="" type="checkbox"/> radiatori (non utilizzato) | |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | Vetustà (anni) circa anni '70 |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | Vetustà (anni) circa anni '70 |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | Necessita di importante manutenzione straordinaria | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | Necessita di importante manutenzione straordinaria | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | Necessita di importante manutenzione straordinaria | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |

FABBRICATO A – LOTTO 5 (particella 331 sub. 5 + sub. 9)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano secondo del blocco ovest del condominio ed ha un'autorimessa e una cantina di pertinenza esclusiva al piano interrato.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'abitazione è raggiungibile mediante il vano scala comune e si compone di un atrio d'ingresso, un soggiorno con cucina separata ed abitabile, un disimpegno che conduce alla zona notte, la quale si compone di due camere da letto ed un servizio igienico dotato di vasca da bagno ed un ripostiglio.
- Dal soggiorno si accede al balcone ad uso esclusivo che affaccia sul giardino comune esposto a nord-est, esso è pavimentato con piastrelle di colore marrone ed è delimitato da una ringhiera in ferro battuto.
- I serramenti sono in legno a vetro singolo e le finestre dispongono di tapparelle ad azionamento manuale.
- Il riscaldamento è autonomo ed è presente un impianto di climatizzazione.
- Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presenta non abitata e parzialmente arredata.
- Nella proprietà è inserita anche una cantina, questa risulta essere in comunicazione con il vano scale comune mediante un corridoio.
- L'autorimessa è dotata di una basculante metallica con apertura manuale e presenta il collegamento diretto al vano scala condominiale.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
 - Foglio: 12
 - Particella: 331
- Identificativo

Confini

Sub. 5 da Nord in senso orario:
 Giardino condominiale, Vano scala comune, Sub.4, corsello comune.
 Sub. 9 da Nord in senso orario:
 Vano scala comune, sub.8, corsello comune, sub. 10

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)
- Solo interno
- Collaboratore

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 5			
Appartamento	91,88	1,00	91,88
Balcone	8,61	0,25	2,15
Cantina	7,02	0,50	3,51
Garage Sub. 9	17,57	0,50	8,79
TOTALE in mq			106,33

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
 L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Secondo e interrato
- Ascensore
 - Presente
 - Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione:
 - Metano
 - radiatori
 - pavimento/soffitto
- Elementi radianti

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)
 Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653
 Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
 Web: www.archgorlani.com



<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> aria <input checked="" type="checkbox"/> Presente	
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Presente	Vetustà (anni) circa anni '70
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Presente	Vetustà (anni) circa anni '70
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	Classe desunta dall'ACE	<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input type="checkbox"/> Minimo <input checked="" type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	

FABBRICATO A – LOTTO 6 (particella 331 sub. 14)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano interrato del condominio.

Al momento del sopralluogo l'unità si presenta non utilizzata ed in uno stato di basso livello manutentivo, inoltre dall'attrezzatura presente si presume fosse adibita a scuola di danza.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'accesso all'immobile avviene direttamente dal corsello dei box ed il primo spazio che si incontra è un'area filtro (portico) che da un lato è delimitata da un'inferriata apribile mentre dall'altra da una parete in muratura e una porta che permette l'accesso all'interno dell'unità.
- Superata la porta si apre uno spazio di forma regolare e con pavimentazione con piastrelle quadrate di colore bianco.
- Da questo volume, mediante un passaggio attraverso un varco ricavato all'interno di una parete in lamiera metallica, si accede all'ultima area: questa risulta essere accessoriata con vari elementi tipici di una sala da ballo come ad esempio sbarre lungo le pareti e specchi di grandi dimensioni.
- Particolarità del suddetto vano è la presenza di un pavimento ligneo.
- È stato ricavato un piccolo servizio igienico in un angolo della sala, ad utilizzo degli avventori.
- Nella sala principale è presente una porta in metallo, questa presumibilmente collega l'unità in oggetto con altre cantine inserite all'interno della porzione di condominio verso est (presumibilmente al mapp. 336 sub. 6).
- I locali dispongono di finestre alte di tipo metallico collegate alle bocche di lupo.
- I locali risultano essere riscaldati mediante fancoil (primo volume) e riscaldatori d'aria di tipo industriale nella sala da ballo. Nella zona filtro è presente una caldaia di tipo residenziale.

Identificazione catastale

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Foglio: 12
 Particella: 331

Confini

Sub. 14 da Nord in senso orario:
 Terrapieno, mapp. 336 sub. 13, mapp. 336 sub. 6, corsello comune, lavanderia comune, vano scala del mapp. 331, mapp. 331 sub. 4, mapp, 331 sub. 13

Consistenza

- Rilievo Solo interno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 14			
Magazzino	138,88	1,00	138,88
Portico	5,90	0,50	2,95
TOTALE in mq			141,83

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
 L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Interrato
 Ascensore Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
 Centralizzato
 Autonomo
 Alimentazione:
 Metano
 Fancoil e riscaldatori ad aria di tipo industriale
 Elementi radianti pavimento/soffitto
 aria
 Condizionamento Presente

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)
 Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653
 Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
 Web: www.archgorlani.com



<input type="checkbox"/> Elettrico	<input checked="" type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Presente	Vetustà (anni) circa anni '70
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Presente <input type="checkbox"/> Assente	Vetustà (anni) circa anni '70
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	Classe desunta dall'ACE <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile	
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	

FABBRICATO A – LOTTO 7 (particella 331 sub. 13)

Le unità oggetto di relazione occupa parte del piano interrato.

Il subalterno 13 si presume fosse utilizzato come magazzino e/o area di lavoro.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- Al momento del sopralluogo lo stesso risulta essere in pessimo stato manutentivo e non utilizzato da vario tempo.
- L'accesso all'immobile è, ad oggi, assicurato da tre differenti posizioni: il primo accesso può avvenire mediante la porta sezionale comunicante con il corsello dei box, il secondo accesso è possibile grazie al collegamento che è stato creato tra i subalterni identificati ai subalterni 3 e 10 ed il terzo mediante un'apertura dal subalterno 11.
- Va specificato che tutti gli accessi ad eccezione della porta sezionale sono edificati senza titolo edilizio e dovranno essere eliminati mediante la ricostruzione del muro e/o l'eliminazione delle porte.

L'interno dell'unità in oggetto si compone di differenti spazi.

- Partendo dalla porta sezionale si ha una serie di ambienti suddivisi mediante pannellature prefabbricate, in alcuni casi sono pannellature cieche ed in altri sono pannellature trasparenti.
- A caratterizzare gli spazi interni sono i due soppalchi (alti circa m 1.90) con struttura metallica e con collegamenti verticali dedicati (di dubbia sanabilità e pertanto andranno rimossi).
- Il soppalco più grande era presumibilmente adibito a laboratorio in quanto sono presenti dei tavoli da lavoro mentre il secondo soppalco, posizionato in corrispondenza dell'ingresso dalla cantina del subalterno 11, risulta essere suddiviso in ambienti più piccoli mediante pannellature in legno.
- A completare la proprietà sono presenti un piccolo bagno con relativo antibagno e il ripostiglio posizionato nel sottoscala condominiale.
- I locali dispongono di finestre di tipo metallico collegate alle bocche di lupo.
- I locali risultano essere riscaldati mediante climatizzatori mentre per la produzione di acqua calda

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



sanitaria è presente un piccolo boiler elettrico posizionato nel servizio igienico.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Foglio: 12
 Particella: 331

Confini

Sub. 13 da Nord in senso orario:
 Terrapieno, Sub. 14, Sub. 2, vano scala comune, sub. 11, sub. 5,
 sub. 3, corsello comune, terrapieno.

Consistenza

- Rilievo Solo interno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022 – 09/09/2022
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 13			
Magazzino	137,43	1,00	137,43
TOTALE in mq			137,43

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
 L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Interrato
- Ascensore Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
 Centralizzato
 Autonomo
 Alimentazione:
 Elettrica
- Elementi radianti Pompe di calore
 pavimento/soffitto

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



<input type="checkbox"/> Condizionamento	<input type="checkbox"/> aria <input checked="" type="checkbox"/> Presente	
<input type="checkbox"/> Elettrico	<input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Presente	Vetustà (anni) circa anni '70
<input type="checkbox"/> Idraulico	<input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Presente	Vetustà (anni) circa anni '70
<input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato	<input type="checkbox"/> Assente <input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Classe energetica	Classe desunta dall'ACE	<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	

FABBRICATO A – LOTTO 8 (particella 366 sub. 6 e sub. 11)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano terra (attività commerciale) e porzione del piano interrato (cantina/deposito e un'autorimessa).

Analogamente al lotto 1 anche in questo caso il sub. 11 è stato autorizzato come magazzino ed accatastato allo stesso modo, ma ad oggi è utilizzato a negozio commerciale.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- il volume si compone di un grande spazio aperto suddiviso mediante il posizionamento di vari mobili/espositori dagli affittuari.
- Gli unici vani che risultano divisi da murature sono un servizio igienico e un vano dove sono presenti alcuni articoli che vengono utilizzati durante l'attività (per esempio i rotoli di carta necessari per stampare con plotter).
- Inoltre è presente un varco (eseguito in difformità ai titoli abilitativi) che collega il subalterno in oggetto con la particella 331 sub 1.
- I serramenti sono con struttura metallica e vetro singolo mentre sia gli impianti che i rivestimenti risultano essere in discreto stato manutentivo.
- Nel sub. 11 sono installati dei termosifoni ed un impianto di aria condizionata con le unità esterne installate nel terrazzo del mapp. 331 sub. 1, ma durante il sopralluogo non è stata visionata alcuna caldaia.
- All'esterno dell'unità è presente un lastrico solare esclusivo, utilizzato come parcheggio, collegato a via Dieci Giornate.
- La cantina e l'autorimessa sono al piano interrato, queste sono adibite allo stoccaggio di materiali legati all'attività.

Identificazione catastale

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto
- Identificativo
- Terreni
- Fabbricati
- Foglio: 12
- Particella: 331

Sub. 11 da Nord in senso orario:

Terrapieno e Giardino/ vano scala condominiale, via X Giornate, corsello comune, mapp. 331 sub. 1.

Sub. 6 da Nord in senso orario:

Mapp. 331 sub. 14, vano scala condominiale, altre proprietà del mapp. 336, corsello comune, mapp. 331 sub. 14.

Confini

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Solo interno
- Collaboratore
- Desunto graficamente da:
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 11			
Magazzino	165,90	1,00	165,90
Area esterna	142,75	0,10	14,28
Sub. 6			
Autorimessa	51,95	0,50	25,98
TOTALE in mq			206,15

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Terra e interrato
- Ascensore
- Presente
- Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato
- Autonomo
- Alimentazione:
- Metano
- radiatori
- Elementi radianti
- pavimento/soffitto
- aria

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | Vetustà (anni) circa anni '70 |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | Vetustà (anni) circa anni '70 |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
|
 | | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile |
|
 | | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |

FABBRICATO A – LOTTO 9 (particella 366 sub. 16)

L'unità oggetto di relazione occupa porzione del piano seminterrato.

L'immobile al momento del sopralluogo si trova in stato di abbandono ed in precedenza si presume fosse utilizzato come deposito/magazzino.

L'oggetto della presente descrizione è un unico volume con differenti altezze interne ed al suo interno è presente un piccolo locale adibito a servizio igienico.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'accesso al suddetto subalterno avviene mediante basculante metallica ad azionamento manuale
- L'illuminazione naturale è assicurata da cinque differenti serramenti in metallo e distribuiti sulle pareti perimetrali esposte verso nord (2) e verso est (3).
- Le 3 finestre più lontane dall'ingresso risultano essere di dimensioni maggiori rispetto alle altre due.
- Gli impianti sono per lo più assenti e le porzioni rimaste degli stessi risultano essere inutilizzabili.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario: Rezzato | |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input type="checkbox"/> Terreni |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Foglio: 12 |
| | <input type="checkbox"/> Particella: 331 |

Confini

Sub. 13 da Nord in senso orario:

Terrapieno, corsello comune, altre proprietà del mapp. 336, vano scala condominiale, mapp. 336 sub. 6.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Solo interno
- Collaboratore
- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 13			
Magazzino	140,08	1,00	140,08
TOTALE in mq			140,08

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Interrato
- Ascensore
 - Presente
 - Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Assente
 - Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - radiatori
 - pavimento/soffitto
 - aria
 - Presente
 - Assente
 - Presente
 - Presenza parziale
 - Assente
 - Presente
 - Assente
 - Elementi radianti
 - Condizionamento
 - Elettrico
 - Idraulico
 - Manutenzione fabbricato
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
 - Manutenzione unità immobiliare
 - Minimo
 - Medio
- Vetustà (anni) circa anni '70

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



<input type="checkbox"/> Classe energetica	<input type="checkbox"/> Massimo Classe desunta dall'ACE	<input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile
<input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	
<input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile	<input checked="" type="checkbox"/> Minimo <input type="checkbox"/> Medio <input type="checkbox"/> Massimo	

DESCRIZIONE IMMOBILI – FABBRICATO B

Il compendio oggetto della presente valutazione è situato in via Romanino n. 3/A – via X Giornate n. 4, nel Comune di Rezzato. Lo stesso si compone di due piani fuori terra (residenze) ed un piano interrato (cantine e garage). Tale fabbricato è stato autorizzato in forza di autorizzazione edilizia del 2006 ma completato (come d'agibilità) in data 08/09/2016.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- Il condominio è composto da un corpo centrale al quale sono state affiancate due unità, costruite alle due estremità del complesso. La parte centrale è formata da 4 appartamenti con superfici differenti tra di loro, mentre i due appartamenti laterali risultano essere le unità di maggiori dimensioni sui tre piani.
- Il suddetto fabbricato è raggiungibile tramite tre accessi pedonali aventi cancellino elettrico e dotati di impianto citofonico. Uno dei quali affaccia su via X Giornate n. 4 (ad uso esclusivo del subalterno 4) mentre gli altri due affacciano su via Romanino (il primo ad uso esclusivo del subalterno 7 mentre il secondo comune alle restanti unità immobiliari). Dall'accesso comune da Via X Giornate (ingresso posto lungo il confine sud del lotto), troviamo un vialetto pavimentato che conduce dal cancellino agli ingressi degli appartamenti centrali.
- La copertura dell'intero immobile è in legno mentre non è stata indicata la presenza di un lucernario nella copertura dove c'è lo sbarco delle scale della zona comune degli appartamenti centrali.
- Ogni unità immobiliare oggetto di perizia del piano terra dispone ciascuna di un giardino di pertinenza esclusiva mentre gli appartamenti del piano primo hanno a disposizione almeno un balcone ad utilizzo esclusivo.
- Per accedere al piano interrato è presente un corsello in comune con il Fabbricato A; si fa presente che l'intero piano interrato possiede un layout interno e le aperture in posizioni differenti rispetto a quanto dichiarato in pratica edilizia e relativa agibilità.
- Le facciate del compendio si presentano non tinteggiate con infissi e persiane in legno.
- Si segnala che buona parte della superficie del condominio destinata a verde risulta essere coperta da un tappeto di erba sintetica e quindi potrebbe essere necessaria una verifica del verde profondo del mappale.
- Altro elemento da segnalare è che l'intero compendio risulta possedere il certificato di agibilità emesso dal Comune di Rezzato in data 10/02/2017 con numero di protocollo 30/2016. Questa attestazione risulta essere in conflitto con la realtà in quanto tre degli appartamenti presenti al centro del condominio, al momento del rilievo risultavano essere al rustico (impianto elettrico da completare, impianto di riscaldamento solo predisposto, pavimenti assenti ad esclusione dei bagni e serramenti interni non installati); per una descrizione più approfondita si rimanda alle pagine seguenti.

FABBRICATO B – LOTTO 10 (particella 433 sub. 4 + sub. 5 + sub. 17 + sub. 3)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano terra, parte del piano primo e porzione del piano interrato.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- Essa è composta da un appartamento (sub. 4), un'autorimessa doppia (sub. 5), due vani cantina (sub. 4) e due ulteriori vani utilizzati rispettivamente come taverna e come bagno/lavanderia (sub. 17 autorizzati come box).

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Come indicato in precedenza l'ingresso pedonale esclusivo è posizionato in via Romanino e risulta coperto da una pensilina in cemento armato; oltre al citato cancello pedonale è presente anche un cancello carraio scorrevole in metallo.
- L'area esterna ad uso esclusivo possiede un vialetto in pietra che incrocia un piccolo specchio d'acqua artificiale e collega il porticato e l'ingresso all'appartamento. Altri elementi presenti all'esterno sono una zona barbecue in muratura e un altro ripiano sempre in muratura.
- Si segnala inoltre che per quasi la totalità del giardino l'erba è stata sostituita da tappeti in erba sintetica. Unico spazio in cui è presente del terreno permeabile è la zona adibita ad orto, questa è posizionata sul lato sud dell'immobile.
- Al piano terra l'unità si compone di una zona giorno con l'annessa zona cucina essa, risulta suddivisa dalla zona living da un muretto.
- Nella zona living sono presenti un camino ed un controsoffitto a varie altezze.
- Il piano si completa con un piccolo corridoio che porta ad un antibagno, un ripostiglio, un servizio igienico, il corpo scala che porta al piano primo e quello che porta al piano interrato.
- Al piano primo si trovano un corridoio che collega le due camere da letto, un bagno, una cabina armadio (a servizio della camera matrimoniale), un ripostiglio e due piccoli vani deposito ricavati sopra il vano scale.
- A completamento dell'unità sono presenti un balcone, a cui si accede dalla camera doppia, ed un portico (accesso dalla camera matrimoniale). Anche in questo piano sono presenti dei controsoffitti di varie forme questi si trovano nelle due camere da letto e all'interno del servizio igienico.
- Il piano interrato è composto da una prima cantina, dal corridoio, dall'autorimessa doppia (subalterno 5), da una seconda cantina che comprende anche il vano sottoscala ed è adibita a locale server ed infine il subalterno 17: questo è stato accatastato come autorimessa e cantina ma in realtà risulta essere un locale utilizzato come taverna (sono presenti, ad esempio, una cucina ed un pianoforte) e come bagno/lavanderia.
- Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presenta abitata e ben mantenuta.
- Il riscaldamento è autonomo mentre i serramenti e le persiane sono in legno.
- Gli impianti sono in ottime condizioni.
- L'autorimessa risulta avere delle porte sezionali ad azionamento elettrico così come il subalterno 17, anche se il suddetto vano viene utilizzato dalla proprietà come taverna e non come box auto. Va specificato che questo subalterno come meglio identificato nel contratto di compravendita allegato veniva venduto al rustico ed il completamento dell'unità (le finiture, come marmi, controsoffitti, impianti di rete, ecc) erano a carico di parte acquirente.
- Inoltre nel seguente lotto vi è anche un posto auto scoperto (area urbana) meglio identificato al mapp. 433 sub. 3 avente una superficie di circa mq 9,00.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario: Rezzato | <input type="checkbox"/> Terreni |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Foglio: 12 |
| | <input type="checkbox"/> Particella: 433 |

Confini

Come da elaborato planimetrico il Sub. 4 confina da Nord in senso orario:

P.terra - Corsello comune, sub. 9, mapp. 244, via Romanino;
P.primo – Affaccio su corsello comune, sub. 11, affaccio mapp. 244, e via Romanino;

Piano interrato: Sub. 5, sub. 17, terrapieno, sub. 18.

Come da elaborato planimetrico il Sub. 5 confina da Nord in senso orario:

Corsello comune, sub. 17, sub. 4, sub. 18;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Come da elaborato planimetrico il Sub. 17 confina da Nord in senso orario:
 Corsello comune, sub. 16, terrapieno, sub. 4;
 Come da elaborato planimetrico il Sub. 3 confina da Nord in senso orario:
 Via Romanino, sub. 4, mapp. 244.

Consistenza

- Rilievo
- Diretto in loco
- Data del sopralluogo:
- Desunto graficamente da:
- Solo interno
- Collaboratore
- 05/04/2022 – 21/04/2022
- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 - SIL - Superficie Interna Lorda
 - SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 4			
Piano terra	56,38	1,00	56,38
Piano primo	52,09	1,00	52,09
Balconi	4,59	0,25	1,15
Portico PT	19,00	0,30	5,70
Portico P1	19,00	0,30	5,70
Area Ext (1°Parte)	110,23	0,10	11,02
Area Ext (2°Parte)	145,29	0,05	7,26
Interrato	20,56	0,50	10,28
Sub 5			
Box	36,02	0,50	18,01
Sub 17			
Box	30,78	0,50	15,39
Sub 03			
Posto auto	9,00	0,15	1,35
TOTALE in mq			184,34

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ottime (come precedentemente evidenziato, però, nel contratto di compravendita l’immobile era venduto al rustico, quindi le finiture erano in capo a parte acquirente).

Caratteristiche dell’unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Terra, primo e interrato
- Ascensore: Presente
- Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
- Centralizzato

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)
 Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653
 Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
 Web: www.archgorlani.com



X Autonomo

- | | | |
|--|------------------------------------|------------------------|
| <input type="checkbox"/> Elementi radianti | <input type="checkbox"/> radiatori | |
| | X pavimento/soffitto | |
| | <input type="checkbox"/> aria | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | X Presente | Vetustà (anni) circa 5 |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | X Presente | Vetustà (anni) circa 5 |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | X Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo | |
| | X Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | |

X A1 KWh/mq anno 65,89

Va specificato che nell'ape viene indicata la presenza di solare termico, però dalle foto di Google maps non vi è presenza.

- | | |
|--|----------------------------------|
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | X Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | X Medio |
| | <input type="checkbox"/> Massimo |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input type="checkbox"/> Minimo |
| | <input type="checkbox"/> Medio |
| | X Massimo |

FABBRICATO B – LOTTO 11 (particella 433 sub. 7 + sub. 12)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano terra, parte del piano primo e porzione del piano interrato. Essa si compone di un appartamento, un'autorimessa doppia, un vano taverna ed un volume utilizzato come bagno/lavanderia.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- Come indicato in precedenza l'ingresso pedonale esclusivo è posizionato in via X Giornate; da questo si accede all'area verde di pertinenza esclusiva dell'abitazione.
- Nell'angolo sud-est del giardino è presente una piscina di tipo esterno, questa è stata installata su una zona presumibilmente pavimentata in quanto al di sopra della stessa pavimentazione è presente un tappeto di erba sintetica.
- Al piano terra dell'immobile è presente la zona giorno suddivisa tra area living, area pranzo e la zona cottura.
- Il piano si completa con un bagno, l'antibagno che funge anche da pianerottolo di sbarco per la scala che conduce al piano interrato e la scala che collega il piano primo.
- Al primo piano è presente la zona notte, questa è composta da due camere matrimoniali, entrambe con balcone, una camera singola ed un bagno con doccia. Sopra al vano scala è stato ricavato un ulteriore piccolo spazio adibito a ripostiglio.
- Nel piano interrato si trova una taverna (accatastata come cantina) con relativo servizio igienico/lavanderia e, soprattutto l'autorimessa doppia. In quest'ultima è stato ricavato un ulteriore vano

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



mediante la realizzazione di una partizione interna, questo è adibito in parte come cantina/deposito ed in parte come ufficio.

- Si segnala che la posizione delle basculanti e delle dimensioni dell'autorimessa risultano essere differenti da quanto autorizzato dalla pratica edilizia.
- Il riscaldamento è autonomo.
- Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presenta abitata e ben mantenuta.
- Le autorimesse sono protette da basculanti metalliche ad azionamento elettrico.
- Va specificato che questo subalterno come meglio identificato nel contratto di compravendita allegato veniva venduto al rustico ed il completamento dell'unità (le finiture, controsoffitti, impianto di illuminazione, ecc) erano a carico di parte acquirente.

Identificazione catastale

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Comune Censuario: Rezzato | <input type="checkbox"/> Terreni |
| <input type="checkbox"/> Tipologia Catasto | <input checked="" type="checkbox"/> Fabbricati |
| <input type="checkbox"/> Identificativo | <input type="checkbox"/> Foglio: 12 |
| | <input type="checkbox"/> Particella: 433 |

Confini

Come da elaborato planimetrico il Sub. 7 confina da Nord in senso orario:

P.terra - Corsello comune, Via X Giornate, sub. 19, sub. 8;
P.primo – Affaccio su corsello comune, Via X Giornate, affaccio sub.19 e sub. 10;

Piano interrato: Sub. 12, terrapieno, sub. 13.

Come da elaborato planimetrico il Sub. 12 confina da Nord in senso orario:

Corsello comune, terrapieno, sub. 7, sub. 13;

Consistenza

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo | <input type="checkbox"/> Solo interno |
| <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco | <input type="checkbox"/> Collaboratore |
| <input type="checkbox"/> Data del sopralluogo: | 05/04/2022 – 21/04/2022 |
| <input type="checkbox"/> Desunto graficamente da: | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
| | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico) |

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- | | | |
|--------------------------------|---|----------------------------|
| Criterio di misurazione | <input checked="" type="checkbox"/> SEL | - Superficie Esterna Lorda |
| | <input type="checkbox"/> SIL | - Superficie Interna Lorda |
| | <input type="checkbox"/> SIN | - Superficie Interna Netta |

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	<i>Mq</i>	<i>% di valutazione</i>	<i>Mq commerciali</i>
Sub. 7			
Piano terra	58,44	1,00	58,44
Piano primo	60,97	1,00	60,97
Piano Interrato	60,91	0,50	30,46
Balconi	12,56	0,25	3,14
Giardino (1°Parte)	126,32	0,10	12,63
Giardino (2°Parte)	54,00	0,05	2,70
Sub. 12			
Piano interrato	68,11	0,50	34,06

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



TOTALE in mq	202,39
--------------	--------

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ottime (come precedentemente evidenziato, però, nel contratto di compravendita l'immobile era venduto al rustico, quindi le finiture erano in capo a parte acquirente).

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Terra, primo e interrato
- Ascensore Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - radiatori
 - pavimento/soffitto
 - aria
 - Presente
 - Assente
- Elementi radianti Presente Vetustà (anni) circa 5
- Condizionamento Presente Vetustà (anni) circa 5
- Elettrico Presente
- Idraulico Presente
- Manutenzione fabbricato** Assente
 - Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Classe energetica** Classe desunta dall'ACE B KWh/mq anno 72,31
- Luminosità dell'immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Funzionalità dell'immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo
- Finiture dell'immobile** Minimo
 - Medio
 - Massimo

FABBRICATO B – LOTTO 12 (particella 433 sub. 8 + sub. 13)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano terra ed ha un'autorimessa di pertinenza esclusiva al piano interrato. L'accesso avviene mediante il passaggio comune che collega gli appartamenti posti al centro dell'intero compendio.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- L'appartamento si sviluppa su un unico piano e si compone di un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che porta alle due camere da letto e al bagno con doccia.
- Sia nel lato nord che nel lato sud sono presenti delle aree esterne ad uso esclusivo, queste risultano essere poco curate.
- Il riscaldamento è autonomo con la caldaia che è posizionata all'esterno dell'abitazione e per la precisione sul prospetto nord.
- Gli impianti risultano essere in buone condizioni e si segnala che c'è la predisposizione per l'installazione di un impianto di climatizzatore.
- Al momento del sopralluogo l'unità abitativa si presenta abitata e ben mantenuta (unico elemento da sottolineare è che sul soffitto del servizio igienico ci sono evidenti problemi di umidità).
- La proprietà si completa con l'autorimessa (sub. 13) posizionata al piano interrato. Questa è accessibile dal corridoio delle scale esterne comuni al condominio. L'autorimessa risulta essere di generose dimensioni in quanto oltre a poter parcheggiare due auto c'è ulteriore spazio per stivare vari oggetti.
- L'accesso carraio è consentito grazie ad una basculante metallica ad azionamento automatizzato.
- Come già affermato in precedenza a livello urbanistico l'intero piano interrato risulta essere totalmente difforme sia come layout distributivo che aperture.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Foglio: 12
 Particella: 433

Confini

Come da elaborato planimetrico il Sub. 8 confina da Nord in senso orario:

P.terra - Corsello comune, sub.7, sub. 19, sub. 9;

Come da elaborato planimetrico il Sub. 13 confina da Nord in senso orario:

Corsello comune, sub.12, sub. 7, terrapieno, sub. 19, sub. 14;

Consistenza

- Rilievo Solo interno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 8			
Piano terra	69,00	1,00	69,00
Area escl.	42,88	0,10	4,29
Sub. 13			
Garage	49,16	0,50	24,58

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



TOTALE in mq	97,87
--------------	-------

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Terra e interrato
- Ascensore: Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Presente: Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione: Metano
- Elementi radianti: radiatori
 pavimento/soffitto
- Condizionamento: aria
 Presente
 Predisposizione
- Elettrico: Presente Vetustà (anni) circa 5
 Assente
- Idraulico: Presente Vetustà (anni) circa 5
 Assente
- Manutenzione fabbricato**: Minimo
 Medio
- Manutenzione unità immobiliare**: Massimo
 Minimo
 Medio
- Classe energetica**: Massimo
Classe desunta dall'ACE
 B KWh/mq anno 63,33
- Luminosità dell'immobile**: Minimo
 Medio
- Funzionalità dell'immobile**: Massimo
 Minimo
 Medio
- Finiture dell'immobile**: Massimo
 Minimo
 Medio

FABBRICATO B – LOTTO 13 (particella 433 sub. 9 + sub.14)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano terra e si trova a rustico, infatti non risultano essere installati i serramenti (le persiane sono installate correttamente mentre le finestre si trovano appoggiate all'interno dei vari vani) mentre internamente non ci sono i pavimenti (ad eccezione dei bagni) e gli impianti sono da completare.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un piccolo disimpegno che conduce alla zona notte che si articola in una camera da letto ed un servizio igienico dotato di predisposizione per l'installazione della doccia.
- Come già accennato in precedenza l'intero appartamento risulta da completare con gli impianti, i rivestimenti ed i serramenti.
- Un'area esterna ad uso esclusivo è a disposizione dell'immobile ad uso esclusivo.
- Il riscaldamento sarà autonomo una volta terminato il fabbricato.
- Al piano interrato è presente l'autorimessa accessibile da scale esterne comuni al condominio. Essa è protetta da una basculante metallica.
- Si fa presente che lo stato di fatto dell'interrato risulta essere totalmente difforme rispetto a quanto dichiarato in pratica edilizia.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Foglio: 12
 Particella: 433

Confini

Come da elaborato planimetrico il Sub. 9 confina da Nord in senso orario:

P.terra - Corsello comune, sub.8, sub. 19, sub. 4;

Come da elaborato planimetrico il Sub. 14 confina da Nord in senso orario:

Corsello comune, sub.13, vano scala comune sub. 19, sub. 15.

Consistenza

- Rilievo Solo interno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 9			
Piano terra	60,06	1,00	60,06
Area Est.	31,31	0,10	3,13
Sub. 14			
Box	23,81	0,50	11,91
TOTALE in mq			75,10

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.

L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Terra e interrato
 Ascensore: Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Predisposizione: Se presente indicare la tipologia
 Centralizzato
 Autonomo
Alimentazione:
 Metano
 Elementi radianti: radiatori
 predisposizione pavimento/soffitto
 aria
 Condizionamento: Presente
 Predisposto
 Elettrico: Presente
 predisposizione
 Idraulico: Assente
 Presente
 predisposizione
 Assente
 Manutenzione fabbricato: Minimo
 Medio
 Massimo
 Manutenzione unità immobiliare: Minimo
 Medio
 Massimo
 Classe energetica: Classe desunta dall'APE

B KWh/mq anno 66,39

Si evidenzia che l'immobile ad oggi si trova al rustico, pertanto tale ape è da rivedere.

- Luminosità dell'immobile: Minimo
 Medio
 Massimo
 Funzionalità dell'immobile: Immobile a Rustico
 Medio
 Massimo
 Finiture dell'immobile: Assenti
 Medio
 Massimo

FABBRICATO B – LOTTO 14 (particella 433 sub. 10 + sub.16)

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano primo e si trova a rustico, infatti non risultano essere installati i serramenti (le persiane sono installate correttamente mentre le finestre si trovano appoggiate all'interno dei vari vani) mentre internamente non ci sono i pavimenti e gli impianti sono da completare.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alla zona notte che si articola con due camere da letto ed un servizio igienico dotato di predisposizione per l'installazione della doccia.
- Come già accennato in precedenza l'intero appartamento risulta da completare con gli impianti, i rivestimenti ed i serramenti.
- A disposizione dell'immobile sono presenti due balconi, il primo è nel prospetto sud ed è posizionato vicino all'ingresso dell'appartamento mentre il secondo risulta essere sul prospetto nord al quale si accede direttamente dalle camere.
- Il riscaldamento sarà autonomo, ma come per le altre finiture non è stata ancora installata la caldaia.
- Al piano interrato è presente l'autorimessa accessibile da scale esterne comuni al condominio. Essa è protetta da una basculante metallica.
- Si fa presente che lo stato di fatto risulta essere totalmente difforme rispetto a quanto dichiarato in pratica edilizia.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
- Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati
- Identificativo Foglio: 12
 Particella: 433

Confini

Come da elaborato planimetrico il Sub. 10 confina da Nord in senso orario:
 P. primo – affaccio su corsello comune, sub.7, sub. 19, sub. 11;
 Come da elaborato planimetrico il Sub. 16 confina da Nord in senso orario:
 Corsello comune, sub.15, vano scala comune sub. 19, terrapieno, sub. 17.

Consistenza

- Rilievo Solo interno
 Diretto in loco Collaboratore
 Data del sopralluogo: 05/04/2022 – 21/04/2022
- Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 10			
Piano terra	68,82	1,00	68,82
Balconi	14,85	0,25	3,71
Sub. 16			

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Box	36,25	0,50	18,13
TOTALE in mq			90,66

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Primo e interrato
- Ascensore: Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Predisposizione: Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione: Metano
 - Elementi radianti: radiatori
 predisposizione pavimento/soffitto
 - aria
 - Condizionamento: Presente
 Predisposto
 - Elettrico: Presente
 predisposizione
 - Idraulico: Assente
 Presente
 predisposizione
 - Assente
 - Manutenzione fabbricato: Minimo
 Medio
 Massimo
 - Manutenzione unità immobiliare: Minimo
 Medio
 Massimo
 - Classe energetica: Classe desunta dall'APE
 B KWh/mq anno 68,29
- Si evidenzia che l'immobile ad oggi si trova al rustico, pertanto tale ape è da rivedere.
- Luminosità dell'immobile: Minimo
 Medio
 Massimo
 - Funzionalità dell'immobile: Immobile a Rustico
 Medio
 Massimo
 - Finiture dell'immobile: Assenti
 Medio
 Massimo

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



FABBRICATO B – LOTTO 15 (particella 433 sub. 11 + sub. 15):

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano primo e si trova a rustico, infatti non risultano essere installati i serramenti (le persiane sono installate correttamente mentre le finestre si trovano appoggiate all'interno dei vari vani) mentre internamente non ci sono i pavimenti e gli impianti sono da completare.

Sulla base di ciò la descrizione del fabbricato è la seguente:

- L'abitazione è composta da un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno che conduce alla zona notte che si articola in una camera da letto, uno studio/guardaroba ed un servizio igienico dotato di predisposizione per l'installazione della doccia.
- Come già accennato in precedenza l'intero appartamento risulta da completare con gli impianti, i rivestimenti ed i serramenti.
- A disposizione dell'immobile sono presenti due balconi, il primo è nel prospetto sud ed è posizionato vicino all'ingresso dell'appartamento mentre il secondo risulta essere sul prospetto nord al quale si accede direttamente dalle camere.
- Il riscaldamento sarà autonomo, ma come per le altre finiture non è stata ancora installata la caldaia.
- Al piano interrato è presente l'autorimessa accessibile da scale esterne comuni al condominio. Essa è protetta da una basculante metallica.
- Si fa presente che lo stato di fatto risulta essere totalmente difforme rispetto a quanto dichiarato in pratica edilizia.

Identificazione catastale

Comune Censuario: Rezzato

Tipologia Catasto

Terreni

Fabbricati

Identificativo

Foglio: 12

Particella: 433

Confini

Come da elaborato planimetrico il Sub. 11 confina da Nord in senso orario:

P. primo – affaccio su corsello comune, sub.10, vano scala comune sub. 19, sub. 4;

Come da elaborato planimetrico il Sub. 15 confina da Nord in senso orario:

Corsello comune, sub.14, vano scala comune sub. 19, terrapieno, sub. 16.

Consistenza

Rilievo

Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo:

05/04/2022 – 21/04/2022

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

Criterio di misurazione

SEL

- Superficie Esterna Lorda

SIL

- Superficie Interna Lorda

SIN

- Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 11			

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Piano primo	60,99	1,00	60,99
Balconi	10,22	0,25	2,56
Sub. 15			
Box	28,96	0,50	14,48
TOTALE in mq			78,03

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Primo e interrato
- Ascensore: Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Predisposizione: Se presente indicare la tipologia
 - Centralizzato
 - Autonomo
 - Alimentazione: Metano
- Elementi radianti: radiatori
 predisposizione pavimento/soffitto
- Condizionamento: aria
 Presente
 Predisposto
- Elettrico: Presente
 predisposizione
- Idraulico: Assente
 Presente
 predisposizione
 Assente
- Manutenzione fabbricato: Minimo
 Medio
 Massimo
- Manutenzione unità immobiliare: Minimo
 Medio
 Massimo
- Classe energetica: Classe desunta dall'ACE
 B KWh/mq anno 71,02
- Luminosità dell'immobile: Si evidenzia che l'immobile ad oggi si trova al rustico, pertanto tale ape è da rivedere.
 Minimo
 Medio
 Massimo
- Funzionalità dell'immobile: Immobile a Rustico
 Medio
 Massimo
- Finiture dell'immobile: Assenti

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Medio
 Massimo

FABBRICATO B – LOTTO 16 (particella 433 sub. 18):

L'unità oggetto di relazione occupa parte del piano interrato. Questa risulta essere un'autorimessa doppia anche se in realtà metà della stessa risulta adibita a deposito con scansie e attrezzature varie.
 L'autorimessa è protetta da due basculanti metalliche ad azionamento automatico.

Identificazione catastale

- Comune Censuario: Rezzato
 Tipologia Catasto
 Identificativo
- Terreni
 Fabbricati
 Foglio: 12
 Particella: 433

Confini

Come da elaborato planimetrico il Sub. 18 confina da Nord in senso orario:
 P. interrato – affaccio su corsello comune, sub.5, sub.4, terrapieno.

Consistenza

- Rilievo
 Diretto in loco
 Data del sopralluogo:
 Desunto graficamente da:
- Solo interno
 Collaboratore
 05/04/2022 – 21/04/2022
- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

Punto B Identificazione pregressa dei Beni, citato nel Verbale di Conferimento Incarico di Stima

- Criterio di misurazione**
- SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL - Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE			
	Mq	% di valutazione	Mq commerciali
Sub. 18			
Garage	59,72	0,50	29,86
TOTALE in mq			29,86

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne basse.
 L'immobile necessita di manutenzione straordinaria.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Numero piani: Interrato
 Ascensore: Presente
 Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento Assente

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- | | | |
|--|--|--|
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input type="checkbox"/> Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | Vetustà (anni) circa 5 |
| | <input type="checkbox"/> Assente | |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | |
|
 | | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | Classe desunta dall'ACE | |
| | | <input checked="" type="checkbox"/> Non reperibile |
|
 | | |
| <input type="checkbox"/> Luminosità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Funzionalità dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Finiture dell'immobile | <input checked="" type="checkbox"/> Minimo | |
| | <input type="checkbox"/> Medio | |
| | <input type="checkbox"/> Massimo | |

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

a. LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967 Sia Fabb. A che il Fabb. B
- Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell'immobile)
- Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967
- Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI FABBRICATO A:

Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 in data 18 luglio 1976 intestata al sig. Savoldi Giuseppe e volturata in data 28 luglio 1976 al soggetto esecutato, avente per oggetto la “costruzione di un nuovo fabbricato ad uso civile abitazione”;

Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 bis in data 2 febbraio 1977 intestata al soggetto esecutato, avente per oggetto la “costruzione di locali accessori interrati addossati al fabbricato ad uso civile abitazione” autorizzato con licenza 1733 del 18/07/1976”;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



X Certificato di abitabilità in data 18 marzo 1982 a firma dell'Assessore incaricato Danesi Giovanni.

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Rezzato

Date verifiche urbanistiche 17/03/2022 -18/03/2022 – 05/04/2022 - 09/09/2022

TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI FABBRICATO B:

X Permesso di costruire n. 26/2006 del 01/12/2006 intestato al soggetto esecutato avente per oggetto "Costruzione nuova palazzina ad uso residenziale per formazione di n. 6 unità immobiliari";

X Permesso di costruire n. 01/2010 del 20/01/2010 intestato al Soggetto esecutato avente per oggetto "Realizzazione nuova palazzina residenziale – opere non ultimate con il precedente Permesso di Costruire n. 26/2006";

X DIA in variante al PDC (n° 1/2010 del 20/01/2010) prot. 17994 del 06/12/2013;

X CEA PER OPERE IN VARIANTE PER REALIZZAZIONE PALAZZINA RESIDENZIALE IN VIA X GIORNATE - COMUNICAZIONE CONTRIBUTO CCOSTRUZIONE n. 13886 del 13/08/2015;

X Certificato di agibilità n. 30/2016 del 10/02/2017 Pratica numero PE/2016/00033/AGI (per quanto riguarda la seguente agibilità si fa presente che i Lotti 13-14-15 risultano essere ancora al rustico e quindi inagibili).

Indicare la documentazione visionata: Concessione edilizia, Schede, Visure Catastali.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di Rezzato

Date verifiche urbanistiche 24/02/2022 – 17/03/2022 – 21/04/2022

b. RISPONDEZZA CATASTALE

FABBRICATO A:

Immobile identificato in mappa al Foglio 12 Particella 331

Via A. De Gasperi 132;

Immobile identificato in mappa al Foglio 12 Particella 336

Via A. De Gasperi 134;

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- X** Visura storica Catasto Fabbricati
- X** Schede catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- X** Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento

Date delle verifiche catastali 17/01/2022 – 20/01/2022 - 17/03/2022 -18/03/2022 – 05/04/2022



- 09/09/2022

FABBRICATO B:

Immobile identificato in mappa al Foglio 12 Particella 433

Via Romanino 3/A, Via Dieci Giornate 4.

Elenco documentazione visionata

- Visura storica Catasto Terreni
- Visura storica Catasto Fabbricati
- Schede catastali
- Elaborato planimetrico di subalternazione
- Elenco immobili
- Estratto mappa
- Tipo Mappale
- Tipo Frazionamento

Altro _____

Data verifica catastale (gg/mm/aa) 17/01/2022 – 20/01/2022 - 17/03/2022 -18/03/2022 –
05/04/2022



FABBRICATO A – PARTI COMUNI.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 e 1733 bis del 1976 e 1977.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- Il vano scala (mapp.331) risulta essere di dimensioni differenti in quanto sporge dal sedime del fabbricato;
- Il layout dell'intero piano interrato risulta essere difforme;
- L'interrato risulta più ampio di quanto autorizzato (precisamente mapp. 331 sub.14);
- Inoltre l'agibilità riporta un indirizzo corretto con il civico errato.

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

No, perché

Si si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili in quanto tali difformità risultano probabilmente edificate all'epoca della costruzione. I costi imputabili alla sanatoria ad esclusione della sanzione applicata dal comune possono essere stimati in circa € 3.500,00.

FABBRICATO A – PARTI COMUNI.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

- Non esiste l'elaborato planimetrico dell'intero immobile.
- Il layout dell'intero piano interrato risulta essere difforme.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- L'indirizzo riportato nelle visure e sulle schede catastali non è corretto.

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

No, perché

Si i costi per regolarizzare le parti comuni sono stimati in circa € 700,00.

FABBRICATO A – LOTTO 1 (particella 331 sub. 1-11):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 e 1733 bis del 1976 e 1977.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 1

- Layout distributivo difforme. È presente anche un servizio igienico con relativo antibagno, in questo caso le divisorie sono in muratura;
- Sulla muratura che divide la terrazza dall'interno è presente una contro parete;
- Sul prospetto ovest sono presenti una finestra e una porta non indicate in P.Edilizia;
- Non indicata una finestra che dà luce al servizio igienico;
- In P. Ed. non risulta indicata la portafinestra che consente l'accesso alla terrazza ad uso esclusivo;
- È presente una porta che collega la particella 331 subalterno 1 alla particella 336 sub. 11 corrispondente al Lotto 8 (da eliminare e ripristinare il muro).

Subalterno 11

- La parete verso ovest è spostata verso la cantina identificata al mappale 331 subalterno 5;
- È presente una porta che collega il Mappale 331 sub. 13 (da eliminare e ripristinare il muro).

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

No, perché

Si si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria ed al cambio di destinazione urbanistica da magazzino ad ufficio, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.500,00 e circa altri € 700,00 per ripristinare le opere indicate poc'anzi.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 1

- L'unità risulta essere accatastata come residenza (categoria A2 – Abitazioni di tipo civile), all'interno della planimetria catastale i vani sono indicati come uffici mentre nello stato di fatto l'intero fabbricato è utilizzato come magazzino dell'unità confinante;
- Sulla muratura che divide la terrazza dall'interno è presente una contro parete;
- In planimetria catastale non risulta indicata la portafinestra che consente l'accesso alla terrazza ad uso esclusivo;
- È presente una porta che collega la particella 331 subalterno 1 alla particella 336 sub. 11 corrispondente al Lotto 8.

Subalterno 11

- È presente una porta che collega il Mappale 331 sub. 12.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
 Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 600,00

FABBRICATO A – LOTTO 2 (particella 331 sub. 2 + sub. 8):

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 e 1733 bis del 1976 e 1977.

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

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58 m.
- Il box (sub.8) in pratica edilizia è stata dichiarato un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58 m.

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

No, perché

Si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 2

- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58m.

Subalterno 8

- In planimetria è stata dichiarata un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58m.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 600

FABBRICATO A – LOTTO 3 (particella 331 sub. 3 + sub. 10):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 e 1733 bis del 1976 e 1977.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli



abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58m.
- La cantina non possiede un accesso diretto al corridoio del vano scale in quanto è stata installata una parete divisoria e possiede un accesso diretto al garage di proprietà (sub 10) (da ripristinare lo stato autorizzato);
- Il vano cantina è collegato al subalterno 12 (Lotto 7) mediante un varco (da ripristinare lo stato autorizzato);
- Il box (sub.8) in pratica edilizia è stata dichiarato un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58 m.

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

No, perché

Si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00 e circa altri € 500,00 per ripristinare le opere indicate poc'anzi.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 3

- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58m.
- La cantina non possiede un accesso diretto al corridoio del vano scale in quanto è stata installata una parete divisoria e possiede un accesso diretto al garage di proprietà (sub 10);
- Il vano cantina è collegato al subalterno 12 (Lotto 7) mediante un varco.

Subalterno 10

- In planimetria è stata dichiarata un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58m.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Si, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 600,00

FABBRICATO A – LOTTO 4 (particella 331 sub. 4 + sub. 7):

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 e 1733 bis del 1976 e 1977.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58m.
- In pratica edilizia è stata dichiarata un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58m;
- La porta di accesso al corridoio del vano scale risulta essere in posizione differente.

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

No, perché

Si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 4

- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58m.

Subalterno 7

- In pratica edilizia è stata dichiarata un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58m;
- La porta di accesso al corridoio del vano scale risulta essere in posizione differente.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Si, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 600,00

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



FABBRICATO A – LOTTO 5 (particella 331 sub. 5 + sub. 9):

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Reg. Costr. 1733 e 1733 bis del 1976 e 1977.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58m;
- La cantina risulta essere più stretta.
- In pratica edilizia è stata dichiarata un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58m.

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

No, perché

Si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 5

- Altezza dell'appartamento dichiarata di 3.00m mentre nello stato di fatto è pari a 2.94m;
- Altezza della cantina dichiarata di 2.20m mentre nello stato di fatto è pari a 2.58m.

Subalterno 9

- In pratica edilizia è stata dichiarata un'altezza pari a 2.20m mentre nello stato di fatto l'altezza è di 2.58m.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 600,00

FABBRICATO A – LOTTO 6 (particella 331 sub. 14):

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Prot n° 3214 del 04/05/1976 e n° 1733 bis del 15/09/1976.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- In P.Edilizia è presente una basculante per dare accesso alle auto dal corsello dei box mentre nello stato di fatto è stata installata un'inferrata;
- L'autorimessa risulta essere divisa in due vani da una tramezza;
- Al suo interno possiede un servizio igienico (non autorizzato), un'altezza di 4 metri, quattro finestre (bocche di lupo) e un'apertura che affaccia su una cantina inserita all'interno della porzione di condominio posizionato verso est;
- Al volume autorizzato è stato aggiunto un ulteriore volume interrato, di dubbia sanabilità, perché ad una prima verifica pare non venga rispettato il rapporto tra l'edificato ed il verde permeabile dell'intero lotto; ma a seguito di un cambio di destinazione in box, grazie alla legge 122/89 (legge Tognoli) dovrebbe diventare sanabile;

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

No, perché

Non si ha la certezza che tale abuso (aumento di volumetria interrato) possa essere sanato se non a seguito della presentazione di una pratica edilizia. Qualora i vizi rilevati si possano sanare, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 3.500,00.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



visionata presso l’Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Subalterno 14

X la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile

FABBRICATO A – LOTTO 7 (particella 331 sub. 13):

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all’Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Prot n° 3214 del 04/05/1976 e n° 1733 bis del 15/09/1976.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- L’ingresso carraio risulta essere spostato dal prospetto sud al prospetto est, al suo posto è presente una finestra;
- Sono presenti quattro finestre, una di queste apre verso ovest mentre le restanti verso nord;
- Risultano essere installati due differenti soppalchi con struttura metallica e di diverse dimensioni, ognuno servito dal relativo collegamento verticale. In uno di questi sono presenti delle partizioni interne in materiale ligneo (da rimuovere);
- All’interno del volume è stato ricavato un servizio igienico con relativo antibagno inoltre lo spazio interno risulta suddiviso in vari ambienti tramite partizioni interne (non autorizzato);
- È stato ricavato un piccolo vano ripostiglio sotto al pianerottolo del vano scale condominiale, a questo spazio si accede direttamente dal subalterno in oggetto;
- Sono presenti due differenti aperture: la prima collegata al mappale 331 subalterno 11 e la seconda alla cantina del mappale 331 subalterno 3 mentre la restante apertura è stata tamponata (da eliminare e ripristinare il muro);
- L’altezza interna indicata in pratica edilizia è di 2.20m mentre nello stato di fatto l’altezza varia da un minimo di 2.58m ad un massimo di circa 4.10m (altezza totale comprensiva del piano interrato, del soppalco e della struttura portante dello stesso).

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



No, perché

Si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 2.000,00 e circa altri € 3.500,00 per ripristinare le opere indicate poc'anzi.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

Subalterno 13

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

FABBRICATO A – LOTTO 8 (particella 336 sub. 11 + sub.6):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Prot n° 3214 del 04/05/1976 e n° 1733 bis del 15/09/1976.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 11

- L'unità in oggetto risulta essere dichiarata come magazzino anche se nella realtà risulta essere adibita ad attività commerciale;
- Differente layout interno: il retro del negozio è stato suddiviso mediante installazione di pareti fisse, alcune delle quali risultano a tutta altezza;
- Nella parete nord-est non è indicata una finestra e risulta installata una contro parete in cartongesso;
- Sul lato ovest è stato realizzato un servizio igienico, senza l'antibagno;
- La finestra presente sul lato ovest risulta essere in posizione differente;
- I serramenti presenti all'ingresso del negozio risultano essere di dimensioni differenti;
- È presente una porta che collega la particella 336 subalterno 11 alla particella 331 sub. 1 corrispondente al Lotto 1 (da eliminare e ripristinare il muro).

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Subalterno 6

- Layout completamente difforme;
- Nello stato di fatto è presente una porta che apre sul subalterno 14 (scuola di danza) (da eliminare e ripristinare il muro);
- L'altezza dichiarata in pratica edilizia è pari a 2.20m mentre lo stato di fatto è pari a 2.66m.

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

- No, perché
- Si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 2.000,00 e circa altri € 1.000,00 per ripristinare le opere indicate poc'anzi.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Subalterno 11

- Differente layout interno: il retro del negozio è stato suddiviso mediante installazione di pareti fisse, alcune delle quali risultano a tutta altezza;
- Nella parete nord-est risulta installata una contro parete in cartongesso;
- Sul lato ovest il servizio igienico risulta essere di dimensioni differenti;
- In planimetria catastale risulta che l'accesso al negozio avviene da una porta nel prospetto sud mentre nella realtà l'ingresso è posizionato a est;
- È presente una porta che collega la particella 336 subalterno 11 alla particella 331 sub. 1, corrispondente al Lotto 1;
- L'altezza dei locali nella planimetria è di 3.00m mentre nello stato di fatto è 3.04m.

Subalterno 6

- Nello stato di fatto è presente una porta che apre sul subalterno 14 (scuola di danza) mentre la porta che permetteva l'accesso al garage è stata tamponata;
- L'altezza dichiarata in pratica edilizia è pari a 2.20m mentre lo stato di fatto è pari a 2.66m.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
- Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 600,00

FABBRICATO A – LOTTO 9 (particella 336 sub. 13):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Licenza di costruzione Prot n° 3214 del 04/05/1976 e n° 1733 bis del 15/09/1976.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 13

- Le dimensioni dell'immobile risultano essere differenti;
- In pratica edilizia non sono indicate 5 aperture, due si trovano verso est mentre le restanti due sono verso nord;
- È presente un servizio igienico posizionato nella porzione più alta dell'immobile, la muratura dello stesso è alta 2.80m circa (non autorizzato);
- Nella pratica edilizia l'unità era collegata con un altro vano, nello stato di fatto queste aperture (3) risultano essere tamponate;
- L'immobile possiede due differenti altezze: la prima parte è alta circa 2.68m mentre la seconda è alta circa 4.08m. Nello stato approvato è stato dichiarato che l'immobile in oggetto aveva un'altezza pari a 2.20m.

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

No, perché

Si presuppone che i vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 3.000,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Subalterno 13

- Le dimensioni dell'immobile risultano essere differenti;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- È presente un servizio igienico posizionato nella porzione più alta dell'immobile, la muratura dello stesso è alta 2.80m circa;
- Nella planimetria catastale non sono indicate le lesene presenti sulle murature perimetrali verso ovest e sud;
- L'immobile possiede due differenti altezze: la prima parte è alta circa 2.68m mentre la seconda è alta circa 4.08m. Nello stato approvato è stato dichiarato che l'immobile in oggetto aveva un'altezza pari a 2.20m per la parte bassa e di 3.50m nella parte più alta.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
- Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 300,00

FABBRICATO B – PARTI COMUNI:

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot n° 13886 del 13/08/2015.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- Il layout dell'intero piano interrato risulta essere totalmente difforme;
- La forma delle scale comuni è differente;
- Al piano Primo non risulta indicato l'abbaino;
- Al piano primo la divisione tra balconi esclusivi e pianerottolo ad uso comune avviene tramite delle divisorie in muratura mentre in P.Ed. avviene con delle ringhiere.

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

- No, perché
- Sì, i costi per la pratica in sanatoria esclusa l'oblazione sono quantificati in: circa 3.000,00; pertanto, viste le difformità nel layout del piano interrato, si consiglia di procedere con una sanatoria a livello condominiale.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

FABBRICATO B – LOTTO 10 (particella 433 sub. 4 + sub. 5 + sub. 17 + sub. 3):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot n° 13886 del 13/08/2015.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 4

- Il layout dell'area esterna è totalmente differente in quanto in parte pavimentata ed in parte adibita a laghetto domestico;

Piano Terra

- È presente un camino;
- Nella zona giorno è presente un controsoffitto, con varie altezze, non dichiarato;
- La porta d'ingresso possiede dimensioni differenti da quanto dichiarato;
- Le aperture (finestre e porte finestre) nello stato di fatto possiedono dimensioni differenti rispetto a quanto dichiarato;
- Il vano scale che porta al piano interrato risulta essere chiuso da una porta;
- Prima del bagno e del ripostiglio è presente un antibagno;
- Nel bagno è presente una contro parete;
- La finestra del vano scale che porta al piano primo è stata tamponata.

Piano Primo

- Nel vano scale sono state ricavate due ripostigli a due quote differenti inoltre è presente un

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



controsoffitto;

- Le aperture (finestre e porte finestre) nello stato di fatto possiedono dimensioni differenti rispetto a quanto dichiarato, ad esempio nella cabina armadio (autorizzata come bagno) è prevista una portafinestra mentre nella realtà è una finestra. Problema inverso nella camera doppia, è stata dichiarata una finestra ma nello stato di fatto è una portafinestra;
- Il ripostiglio e la cabina armadio, nella pratica edilizia sono dichiarati bagno posizionato vicino alla camera matrimoniale;
- Nel bagno più grande sono presenti due contro pareti non dichiarate;
- Nel bagno più grande è stato realizzato un controsoffitto;
- Nella camera matrimoniale è presente un controsoffitto ed ha una forma differente da quella autorizzata;
- Nella camera doppia è presente un controsoffitto;

Piano Interrato

- Il vano scale non ha la porta;
- La finestra in cantina possiede dimensioni differenti.

Subalterno 5

- Le due autorimesse previste in P.Ed. sono state accorpate eliminando la tramezza;
- La porta tra garage e cantina è stata tamponata;
- Non è stato dichiarato il salto di quota del soffitto;

Subalterno 17

- Il garage è adibito a taverna;
- Anche in questo caso non è indicato il salto di quota del soffitto;
- La lavanderia è adibita anche a servizio igienico;
- Tra garage e cantina/lavanderia è presente un gradino;
- In corrispondenza dei sanitari è stata realizzata una contro parete.

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

- X** No, perché il box (sub.17) non può essere riscaldato, nè adibito a porzione di abitazione, inoltre vanno rimossi i controsoffitti che non permettono un'altezza interna dei locali minima richiesta dalla normativa.
- X** Si presuppone che i restanti vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 3.000,00 ed altri € 2.500,00 per la rimozione degli abusi non sanabili.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto



rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Subalterno 4

- È presente un camino;
- Nella zona giorno è presente un controsoffitto, con varie altezze, non dichiarato;
- La porta d'ingresso possiede dimensioni differenti da quanto dichiarato;
- Le aperture (finestre e porte finestre) nello stato di fatto possiedono dimensioni differenti rispetto a quanto dichiarato;
- Prima del bagno e del ripostiglio è presente un antibagno;
- Nel bagno è presente una contro parete;
- La finestra del vano scale che porta al piano primo è stata tamponata.

Piano Primo

- Nel vano scale sono state ricavate due ripostigli a due quote differenti inoltre è presente un controsoffitto;
- Le aperture (finestre e porte finestre) nello stato di fatto possiedono dimensioni differenti rispetto a quanto dichiarato;
- Il ripostiglio e la cabina armadio, nella pratica edilizia sono dichiarati bagno posizionato vicino alla camera matrimoniale;
- Nel bagno più grande sono presenti due contro pareti non dichiarate;
- Nel bagno più grande è stato realizzato un controsoffitto;
- Nella camera matrimoniale è presente un controsoffitto;
- Nella camera è presente un controsoffitto;

Piano Interrato

- Il vano scale non ha la porta;
- La finestra in cantina possiede dimensioni differenti.

Subalterno 5

- Le due autorimesse previste in P.Ed. sono state accorpate eliminando la tramezza;
- La porta tra garage e cantina è stata tamponata;

Subalterno 17

- Il garage è adibito a taverna;
- La lavanderia è adibita anche a servizio igienico;
- Tra garage e cantina/lavanderia è presente un gradino;
- In corrispondenza dei sanitari è stata realizzata una controparete.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 900,00



FABBRICATO B – LOTTO 11 (particella 433 sub. 7 + sub. 12):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot n° 13886 del 13/08/2015.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 7

- L'ingresso pedonale esclusivo risulta coperto da una pensilina in cemento armato non indicata;
- A fianco del cancello pedonale è stato installato un cancello di tipo carrabile che dà direttamente sul verde esclusivo;
- Porzione del giardino risulta essere pavimentata.

Piano Terra

- È presente un muretto in corrispondenza dell'inizio della scala che collega il piano primo;
- Nel bagno sono presenti due contro pareti;
- La porta d'ingresso e la portafinestra risultano essere a posizioni invertite;
- La porta d'ingresso è di dimensioni differenti;
- Le finestre risultano essere di dimensioni differenti;
- Mancanza di rapporti areo illuminanti nel soggiorno, in quanto al posto della porta finestra di ingresso vi è una porta blindata cieca.

Piano Primo

- In corrispondenza dello sbarco delle scale al piano è presente un muretto;
- Le finestre/porte finestre risultano essere di dimensioni differenti;
- Nel bagno risulta essere installata una finestra e non una portafinestra come dichiarato in P.Ed.
- Nella camera doppia risulta indicata una finestra mentre nella realtà è una portafinestra.

Piano Interrato

- Nel sottoscala è presente un vano ripostiglio;
- Nella cantina è stato ricavato un servizio igienico/lavanderia;
- Nel Servizio igienico le dimensioni della finestra sono differenti a quanto dichiarato;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- La porta che va verso l'autorimessa più piccola è stata tamponata ed è stata ricavata una nicchia;
- La porta che va verso il box più grande invece, risulta essere in posizione differente.

Subalterno 12

- Sia il layout che le dimensioni della zona box sono totalmente differenti a discapito delle unità confinanti (per tale difformità si consiglia una sanatoria a livello condominiale come meglio descritto nell'apposito capitolo);
- La serranda verso est è stata chiusa;
- Tra le due autorimesse è stata eliminata la parete divisoria;
- La porta che va verso la cantina dal box più piccolo (in pratica edilizia) è stata tamponata;
- La porta che va verso la cantina del box più grande invece (in pratica edilizia), risulta essere in posizione differente;
- Nella zona box è stato ricavato un ulteriore vano;
- La finestra dell'autorimessa risulta essere in posizione differente.

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

X No, perché la cantina non può essere riscaldata, né adibita a porzione di abitazione, pertanto vanno rimossi elementi radianti e/o camini.

X Si presuppone che i restanti vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 3.000,00 ed altri € 2.500,00 per la rimozione degli abusi non sanabili tra cui la sostituzione della porta blindata con una porta finestra in sala.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 7

- Porzione del giardino risulta essere pavimentata e rivestita con manto erboso sintetico.

Piano Terra

- Nel bagno è presente una contro parete;

Piano Primo

- La nicchia ricavata sopra il vano scala risulta avere un disegno differente.

Piano Interrato

- Nel vano scale è stato ricavato un vano ripostiglio;
- Il servizio igienico/lavanderia ha dimensioni differenti rispetto la planimetria catastale;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Nel Servizio igienico la finestra risulta in posizione differente;
- La porta che va verso l'autorimessa (verso ovest) è stata tamponata ed è stata ricavata una nicchia.

Subalterno 12

- La porta verso la cantina ad ovest è stata tamponata;
- Nella zona box è stato ricavato un ulteriore vano.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 600,00

FABBRICATO B – LOTTO 12 (particella 433 sub. 8 + sub. 13):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot n° 13886 del 13/08/2015.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 8

- Aperture di dimensioni differenti;
- Porta d'ingresso di dimensioni differenti;
- In bagno è presente una contro parete.
- Mancanza di rapporti areo illuminanti nel soggiorno, in quanto al posto della porta finestra di ingresso vi è una porta blindata cieca.

Subalterno 13

- Il layout del piano interrato risulta essere completamente differente dalla pratica edilizia protocollata e, di conseguenza anche il subalterno in oggetto, comprese le quote altimetriche (per tale difformità si consiglia una sanatoria a livello condominiale come meglio descritto nell'apposito capitolo).

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

Si presuppone che i restanti vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad



esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00 ed altri € 2.500,00 per la rimozione degli abusi non sanabili tra cui la sostituzione della porta blindata con una porta finestra in sala.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

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

Subalterno 8

- In bagno è presente una contro parete mentre la lesena indicata in planimetria catastale non è stata realizzata.

Subalterno 13

- Conforme.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- No, perché
 Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 300,00

FABBRICATO B – LOTTO 13 (particella 433 sub. 9 + sub. 14):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla C.E.A. prot. N. 13886 del 13/09/2015.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 9

- Immobile a rustico (gli impianti risultano abbozzati, mancano i rivestimenti ed i serramenti non sono installati) pertanto decade l'agibilità rilasciata in precedenza;



- Porta d'ingresso di dimensioni differenti;
- Serramenti con dimensioni differenti dalla pratica edilizia, ad esempio la finestra della camera in P.Ed. è indicata come portafinestra;
- Nella camera ed in soggiorno non risultano essere verificati i rapporti aeroilluminanti;
- Parete divisoria tra zona cottura e porta zona notte non realizzata;
- In camera non è indicato il pilastro;
- In bagno non risulta indicata una lesena.

Subalterno 14

- Il layout del piano interrato risulta essere completamente differente dalla pratica edilizia protocollata e, di conseguenza anche il subalterno in oggetto, comprese le quote altimetriche (per tale difformità si consiglia una sanatoria a livello condominiale come meglio descritto nell'apposito capitolo).

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

X Si presuppone che i restanti vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00 ed altri € 4.000,00 per la rimozione degli abusi non sanabili tra cui la sostituzione della porta blindata con una porta finestra in sala e la creazione di una porta finestra in camera.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 9

- Immobile a rustico (gli impianti risultano abbozzati, mancano i rivestimenti ed i serramenti non sono installati);
- Serramenti con dimensioni differenti dalla pratica edilizia, ad esempio la finestra della camera in P.Ed. è indicata come portafinestra;
- Parete divisoria tra zona cottura e porta zona notte non realizzata;
- In bagno non risulta indicata una lesena.

Subalterno 14

- Conforme.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

X Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 300,00

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



FABBRICATO B – LOTTO 14 (particella 433 sub. 10 + sub. 16):

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot n° 13886 del 13/08/2015.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 10

- Immobile a rustico (gli impianti risultano abbozzati, mancano i rivestimenti ed i serramenti non sono installati) pertanto decade l'agibilità rilasciata in precedenza;
- Porta d'ingresso di dimensioni differenti;
- Serramenti con dimensioni differenti;
- Non è stata realizzata una finestra nella zona giorno questo implica che i rapporti aeroilluminanti del vano non risultano verificati.

Subalterno 16

- Il layout del piano interrato risulta essere completamente differente dalla pratica edilizia protocollata e, di conseguenza anche il subalterno in oggetto, comprese le quote altimetriche (per tale difformità si consiglia una sanatoria a livello condominiale come meglio descritto nell'apposito capitolo).

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

Si presuppone che i restanti vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00 ed altri € 2.000,00 per la rimozione degli abusi non sanabili tra cui la sostituzione della porta blindata con una porta finestra in sala.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto



rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
Subalterno 10

- Immobile a rustico (gli impianti risultano abbozzati, mancano i rivestimenti ed i serramenti non sono installati);

Subalterno 16

- Conforme.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 300,00

FABBRICATO B – LOTTO 15 (particella 433 sub. 11 + sub. 15):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot n° 13886 del 13/08/2015.

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

Subalterno 11

- Immobile a rustico (gli impianti risultano abbozzati, mancano i rivestimenti ed i serramenti non sono installati) pertanto decade l'agibilità rilasciata in precedenza;
- Porta d'ingresso di dimensioni differenti;
- Serramenti con dimensioni differenti;
- Mancanza di rapporti areo illuminanti nel soggiorno, in quanto al posto della porta finestra di ingresso vi è una porta blindata cieca.

Subalterno 15

- Il layout del piano interrato risulta essere completamente differente dalla pratica edilizia protocollata e, di conseguenza anche il subalterno in oggetto, comprese le quote altimetriche (per tale difformità si consiglia una sanatoria a livello condominiale come meglio descritto nell'apposito



capitolo).

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

X Si presuppone che i restanti vizi rilevati siano sanabili, i costi imputabili alla sanatoria, ad esclusione della sanzione applicata dal comune, possono essere stimati in circa € 1.000,00 ed altri € 2.000,00 per la rimozione degli abusi non sanabili tra cui la sostituzione della porta blindata con una porta finestra in sala.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Subalterno 11

- Immobile a rustico (gli impianti risultano abbozzati, mancano i rivestimenti ed i serramenti non sono installati);

Subalterno 15

- Conforme.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

No, perché

X Sì, i costi per la loro sistemazione sono stimati in circa: € 300,00

FABBRICATO B – LOTTO 16 (particella 433 sub. 18):

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Rezzato ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia prot n° 13886 del 13/08/2015.

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi



edilizi citati.

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

Subalterno 18

- Conforme

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Subalterno 18

- Catastalmente conforme

c. VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

FABBRICATO A/B:

In base al certificato notarile del Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate, in data 02/04/2015, sono stati reperiti i relativi dati:

- L'immobile ad oggi è pervenuto al soggetto esecutato in forza di successione testamentaria in morte del Sig. Savoldi Giuseppe, nato a Rezzato il 27/07/1921, deceduto a Rezzato il 05/08/1976, la cui dichiarazione di successione è stata registrata a Brescia il 13/12/1977 al n. 19 vol. 1616, trascritta a Brescia il 15/12/0977 ai n.i 22184/17390 (testamento olografo registrato a Montichiari il 09/07/1980 al n. 486 – Notaio Faraci) e seguente dichiarazione di successione in rettifica registrata a Brescia il 23/03/0984 al n. 14 vol. 1759, trascritta a Brescia il 26/03/1984 ai n.i. 8128/6215 (particella 727).

- Acquistato dai signori CONFORTINI PIETRO nato a Virle Treponti di Rezzato, il 26/10/1926 e CONFORTINI AGOSTINO, nato a Virle Treponti di Rezzato il giorno 01/08/1928, per atto di compravendita in data 16/05/1977 n. 76124/10626 di repertorio in autentica di firma Notaio dr. Angelo Boletti, registrato a Brescia il 02/06/1977 al n. 3062 e trascritto a Brescia con nota in data 08/06/1977 n. 10710/8402 (particelle 530 e 377 del vecchio catasto terreni).

Condizioni limitanti

- Servitù Come si evince dall'atto di compravendita in data 16/05/1977 n. 76124/10626 sopra citato, non vi sono indicate servitù.
- Vincoli Si di natura condominiale seppur non risulta formalmente costituito un condominio.
- Gravami non opponibili



all'aggiudicatario che X Si se Si quali

verranno cancellati In base al certificato notarile del Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate, in data 02/04/2015, sono stati reperiti i relativi dati:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 8630/2073 del 19/03/1999** per Lire 2.700.000.000 a favore di “BANCA AGRICOLA MANTOVANA, società cooperativa a responsabilità limitata” con sede in Mantova, C.F. 00141280206, domicilio ipotecario eletto: Mantova Corso Vittorio Emanuele II n. 30 a carico del sig. **OMISSIS OMISSIS**, sopra generalizzato, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Lire 1.5000.000.000, da rimborsare in 5 anni gravante sulle particelle che hanno originato le particelle di pignoramento, annotata in data 10/11/2005 ai n.i 66167/10384 (atto modificativo di linea di credito) e in data 11/06/2010 n.i 24410/4264 (rateizzazione di pagamento);
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 44175/9551 in data 27/10/2011** per Euro 450.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 309.223,17, gravante tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 46809/10010 in data 15/11/2011** per Euro 275.000,00 a favore di “BANCA CARIGE S.P.A – Cassa di risparmio di Genova e Imperia”, con sede in Genova, Codice fiscale:03285880104, domicilio ipotecario eletto: Via Cassa di Risparmio 15 Genova – a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da Decreto Ingiuntivo per Euro 137.915,77, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 10982/1701 in data 26/03/2012** per Euro 700.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 500.000,00, gravante tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 10983/1702 in data 26/03/2012** per Euro 80.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 56.983,43, gravante, tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 15164/2472 in data 02/05/2012** per Euro 21.000,00 a favore di “HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A” con sede in Udine, Codice fiscale: 01452770306, domicilio ipotecario eletto c/o Studio legale Sardi De Letto – Brescia, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 13.924,24, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 15882/2464 in data 08/05/2013** per

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Euro 107.000,00 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A con sede in Roma, Codice fiscale: 00399750587, domicilio ipotecario eletto presso Brescia Via Romanino 1, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 78.909,17, gravante, tra l'altro, sulle particelle oggetto di pignoramento, rettificata con nota in data 20/06/2013 ai nn.ri 209443453 al fine dell'esatta identificazione del soggetto a favore e cioè "Intesa San Paolo Spa", con sede in Torino, C.F. 00799960158 domicilio ipotecario eletto: Via Romanino n. 1 Brescia;

- **Trascrizione n. 3136/2109 in data 30/01/2015** portante verbale di pignoramento di immobili, A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, Codice fiscale 00884060526, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, gravante, tra l'altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Ipoteca in rinnovazione: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito n. 7323/1135 in data 20/02/2019** con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 19/03/1999 ai nn. 8630/2073. attuale detentore del credito è "Siena npl 2018 s.r.l." con sede in Roma, via Piemonte 38, capitale sociale euro 10.000,00 i.v. iscritta al registro delle imprese di Roma al n. 14535321005, con medesimo codice fiscale partita iva, a seguito di contratto di cessione di crediti stipulato il 20/12/2017. detta cessione è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale della repubblica italiana del 23/12/2017, parte seconda, n. 151. Gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 19/03/1999 ai nn.8630/2073, cui si fa pieno riferimento. la presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. a margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: nn. 65167/10384 del 10/11/2005 (atto modificato di linea di credito) e nn.24410/4264 (rateizzazione di pagamento).si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

d. STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

FABBRICATO A

Lotto 1 e 8

Libero

Occupato Ad oggi il lotto è in utilizzo alla soc. Tecnplast srl, che ha preso in locazione dei sub. all'interno del Fabb.A in forza di contratto in data 20/01/1983 dal 01/01/1983 al 31/12/1988 (con tacito rinnovo per uguale periodo di tempo in mancanza di disdetta inviata da una delle parti) indicante un canone annuo pari a Lire 5.400.000, e poi rettificato per variazione di intestazione in data 11/01/1999 registrata a Brescia in data 20/01/1999 al n. 6767 all'ufficio del registro di Brescia. Va però dichiarato che sul contratto vista la sua età non sono più visibili gli estremi catastali del sub. locato pertanto non si riesce ad individuare l'esatta consistenza dei locali. Inoltre come dichiarato dal Capo Area 2 dell'Ufficio Territoriale di Brescia Maria Pompea Ceravolo: "...dal controllo dei dati in anagrafica tributaria sono risultati versamenti effettuati negli anni 2007-2008-2009 non ne risultano altri sino ad oggi ne risultano proroghe dello stesso.

Lotto 2

Libero

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



X Occupato Come si evince dalla precedente perizia depositata a firma dell'arch. Tognazzi, vi è un contratto di comodato tra il soggetto esecutato ed altra persona fisica stipulato in data 09/09/2009 registrato a Montichiari il 16/09/2000 n. 3252 con decorrenza dal 01/11/2014 senza alcuna scadenza ma con obbligo di rilascio per necessità della proprietà.

Lotto 3 X Occupato Al momento del sopralluogo l'immobile risultava abitato da una sig.ra, la quale ha dichiarato di abitarlo con il proprio compagno. Se non, come dichiarato nella precedente perizia a firma dell'Arch. Tognazzi vi è un contratto di locazione ad uso abitativo, tra il soggetto esecutato ed altra persona fisica stipulato in data 09/09/2009 e registrato a Montichiari il 16/09/2000 n. 3252 con decorrenza dal 01/09/2009 sino al 31/08/2013 e rinnovabile per altri 4 anni senza alcuna disdetta.
Ad una ricerca presso lo sportello dell'Ag. Entrate in data 08/04/2022 non si ha cortezza se tale contratto sia stato regolarmente rinnovato presso gli appositi uffici dell'Ag. Entrate né vi siano dei pagamenti per annualità successive.

Lotto 4 Libero
X Occupato Come si evince dalla Mail ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ufficio di Montichiari vi è un contratto di comodato tra il soggetto esecutato ed altra persona fisica stipulato in data 14/11/2014 e registrato a Montichiari al n. 2809 con decorrenza dal 01/11/2014 ma con obbligo di rilascio per necessità della proprietà.
Come indicato nella mail ricevuta dall'Agenzia delle Entrate ufficio di Montichiari in data 28/04/2022 tale comodato non ha nessuna data di fine e comunque per i comodati non è prevista risoluzione, proroga, cessione.

Lotto 5 Libero Ad una ricerca presso lo sportello dell'Ag. Entrate in data 08/04/2022 non sono stati reperiti contratti di locazione per il seguente lotto.

Lotto 6 Libero Ad una ricerca presso lo sportello dell'Ag. Entrate in data 08/04/2022 non sono stati reperiti contratti di locazione per il seguente lotto

Lotto 7 Libero Ad una ricerca presso lo sportello dell'Ag. Entrate in data 08/04/2022 non sono stati reperiti contratti di locazione per il seguente lotto

Lotto 9 Libero
X Occupato Come si evince dalla precedente perizia depositata a firma dell'arch. Tognazzi, vi è un contratto di locazione di immobile ad uso diverso dall'abitazione, stipulato in data 03/04/1987 e registrato a Brescia in data 10/04/1987 n. 6076 con decorrenza dal 01/3/0987 al 28/02/1993 con tacito rinnovo per ugual periodo per un importo annuo pari a Lire 5.040.000.
Ad una ricerca presso lo sportello dell'Ag. Entrate in data 08/04/2022 non si ha cortezza se tale contratto sia stato regolarmente rinnovato presso gli appositi uffici dell'Ag. Entrate né vi siano dei pagamenti per annualità successive.



- Lotto 10** Libero
 Occupato_Contratto preliminare di vendita immobiliare condizionato di appartamento al rustico ad uso abitativo (da accatastare alla conclusione dei lavori) sottoscritto in data 11/05/2015 e registrato a Montichiari al N. 1292 serie 3 privati il 20/06/2018.
- Lotto 11** Libero
 Occupato_Contratto preliminare di vendita immobiliare condizionato di appartamento al rustico ad uso abitativo (da accatastare alla conclusione dei lavori) sottoscritto in data 19/11/2016 e registrato a Montichiari al N. 1293 serie 3 privati il 20/06/2018
- Lotto 12** Libero
 Occupato Contratto preliminare di vendita immobiliare di appartamento con “consegna chiavi in mano”, sottoscritto in data 08/12/2015 (con versamento di caparra pari a € 20.000,00). Ad una ricerca presso lo sportello dell’Ag. Entrate in data 08/04/2022 non vi è stata evidenza di registrazioni di tale contratto.
- Lotto 13** Libero Ad una ricerca presso lo sportello dell’Ag. Entrate in data 08/04/2022 non sono stati reperiti contratti di locazione e/o di vendita per il seguente lotto
- Lotto 14** Libero Ad una ricerca presso lo sportello dell’Ag. Entrate in data 08/04/2022 non sono stati reperiti contratti di locazione e/o di vendita per il seguente lotto
- Lotto 15** Libero Ad una ricerca presso lo sportello dell’Ag. Entrate in data 08/04/2022 non sono stati reperiti contratti di locazione e/o di vendita per il seguente lotto
- Lotto 16** Libero ed in utilizzo alla proprietà, ad una ricerca presso lo sportello dell’Ag. Entrate in data 08/04/2022 non sono stati reperiti contratti di locazione per il seguente lotto

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL’ACQUIRENTE

Sia per il fabbricato A che il fabbricato B vanno segnalati vincoli di natura condominiale seppur non risulta formalmente costituito un condominio. Ma come è emerso durante i sopralluoghi per il fabbricato A le pulizie delle scale vengono fatte tra gli abitanti, mentre le utenze sono in carico al soggetto esecutato.

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL’ACQUIRENTE.

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In base al certificato notarile del Dott. Sergio Rovera Notaio in Gavirate, in data 02/04/2015, sono stati reperiti i relativi dati:

- **Iscrizione di ipoteca volontaria n. 8630/2073 del 19/03/1999** per Lire 2.700.000.000 a

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



favore di “BANCA AGRICOLA MANTOVANA, società cooperativa a responsabilità limitata” con sede in Mantova, C.F. 00141280206, domicilio ipotecario eletto: Mantova Corso Vittorio Emanuele II n. 30 a carico del sig. **OMISSIS OMISSIS**, sopra generalizzato, derivante da concessione a garanzia di apertura di credito per Lire 1.5000.000.000, da rimborsare in 5 anni gravante sulle particelle che hanno originato le particelle di pignoramento, annotata in data 10/11/2005 ai n.i 66167/10384 (atto modificativo di linea di credito) e in data 11/06/2010 n.i 24410/4264 (rateizzazione di pagamento);

- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 44175/9551 in data 27/10/2011** per Euro 450.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 309.223,17, gravante tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 46809/10010 in data 15/11/2011** per Euro 275.000,00 a favore di “BANCA CARIGE S.P.A – Cassa di risparmio di Genova e Imperia”, con sede in Genova, Codice fiscale:03285880104, domicilio ipotecario eletto: Via Cassa di Risparmio 15 Genova – a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da Decreto Ingiuntivo per Euro 137.915,77, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 10982/1701 in data 26/03/2012** per Euro 700.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’ COOPERATIVA”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 500.000,00, gravante tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 10983/1702 in data 26/03/2012** per Euro 80.000,00 a favore di “B.C.C. DEL GARDA – BANCA DI CREDITO COOPERATIVO COLLI MORENICI DEL GARDA SOCIETA’”, con sede in Montichiari, C.F. 00285660171, domicilio ipotecario eletto: C/O Avv. Eligio Andri, Brescia Via Solferino n. 32/A, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 56.983,43, gravante, tra l’altro sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 15164/2472 in data 02/05/2012** per Euro 21.000,00 a favore di “HYPO ALPE ADRIA BANK S.P.A” con sede in Udine, Codice fiscale: 01452770306, domicilio ipotecario eletto c/o Studio legale Sardi De Letto – Brescia, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 13.924,24, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;
- **Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 15882/2464 in data 08/05/2013** per Euro 107.000,00 a favore di ITALFONDIARIO S.P.A con sede in Roma, Codice fiscale: 00399750587, domicilio ipotecario eletto presso Brescia Via Romanino 1, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, derivante da decreto ingiuntivo per Euro 78.909,17, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento, rettificata con nota in data 20/06/2013 ai nn.ri 209443453 al fine dell’esatta identificazione del soggetto a favore e cioè “Intesa San Paolo Spa”, con sede in Torino, C.F. 00799960158 domicilio ipotecario eletto: Via Romanino n. 1 Brescia;
- **Trascrizione n. 3136/2109 in data 30/01/2015** portante verbale di pignoramento di immobili, A favore di: BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. con sede in Siena, Codice fiscale 00884060526, a carico del soggetto esecutato, sopra generalizzato, gravante, tra l’altro, sulle particelle oggetto di pignoramento;



- **Ipoteca in rinnovazione: ipoteca volontaria per concessione a garanzia di apertura di credito n. 7323/1135 in data 20/02/2019**

con la presente si chiede la rinnovazione dell'iscrizione in data 19/03/1999 ai nn. 8630/2073. attuale detentore del credito è "Siena npl 2018 s.r.l." con sede in Roma, via Piemonte 38, capitale sociale euro 10.000,00 i.v. iscritta al registro delle imprese di Roma al n. 14535321005, con medesimo codice fiscale partita iva, a seguito di contratto di cessione di crediti stipulato il 20/12/2017. detta cessione è stata pubblicata sulla gazzetta ufficiale della repubblica italiana del 23/12/2017, parte seconda, n. 151. Gli importi indicati derivano dalla conversione degli originari importi espressi in lire. titolo già depositato presso codesto ufficio di pubblicità immobiliare in data 19/03/1999 ai nn.8630/2073, cui si fa pieno riferimento. la presente in esenzione ai sensi del d.p.r. n. 601/1973. a margine della suddetta iscrizione risultano i seguenti annotamenti: nn. 65167/10384 del 10/11/2005 (atto modificato di linea di credito) e nn.24410/4264 (rateizzazione di pagamento).si esonera il conservatore dei registri immobiliari da qualsiasi responsabilità in merito.

- **Eventuali osservazioni o discrepanze con l'atto di pignoramento si precisa che:**

- o Le particelle 331 e 333 sono derivate dalla particella 271, a sua volta derivata dalla particella 530 del cessato catasto terreni;
- o Le particelle 336, 341, 342 e 343 sono derivate dalla particella 272, a sua volta derivata dalle particelle 1555 e 540 nel cessato catasto terreni;
- o Le particelle 328 e 329 sono derivate dalla particella 181, a sua volta derivata dalla particella 377/A del cessato catasto terreni.



7. FORMAZIONE DEI LOTTI

Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI REZZATO

Fabbricato A

Lotto n° 1

- Foglio: 12
- Particella: 331
- Subalterni: 1-11

Lotto n° 2

- Foglio: 12
- Particella: 331
- Subalterno: 2-8

Lotto n° 3

- Foglio: 12
- Particella: 331
- Subalterno: 3-10

Lotto n° 4

- Foglio: 12
- Particella: 331
- Subalterno: 4-7

Lotto n° 5

- Foglio: 12
- Particella: 331
- Subalterno: 5-9

Lotto n° 6

- Foglio: 12
- Particella: 331
- Subalterno: 14

Lotto n° 7

- Foglio: 12
- Particella: 331
- Subalterno: 13

Lotto n° 8

- Foglio: 12
- Particella: 336
- Subalterno: 11-6

Lotto n° 9

- Foglio: 12
- Particella: 336
- Subalterno: 13

Fabbricato B

Lotto n° 10



- Foglio: 12
- Particella: 433
- Subalterno: 4 – 5 – 17 – 3
- Lotto n° 11
- Foglio: 12
- Particella: 433
- Subalterno: 7 - 12
- Lotto n° 12
- Foglio: 12
- Particella: 433
- Subalterno: 8 - 13
- Lotto n° 13
- Foglio: 12
- Particella: 433
- Subalterno: 9 - 14
- Lotto n° 14
- Foglio: 12
- Particella: 433
- Subalterno: 10 - 16
- Lotto n° 15
- Foglio: 12
- Particella: 433
- Subalterno: 11 - 15
- Lotto n° 16
- Foglio: 12
- Particella: 433
- Subalterno: 18



8. ANALISI ESTIMATIVA

FABBRICATO A

FABBRICATO A – LOTTO 1

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia terziaria) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

Inoltre va specificato che tale subalterno risulta essere autorizzato ed accatastato come magazzino e residenziale (meglio specificato in: urbanistica magazzino, scheda catastale ufficio e visura appartamento), ma dal 1983 è adibito e locato come locale commerciale (tale cambio di destinazione d'uso dovrebbe essere sanabile), pertanto il sottoscritto ha optato per valutarlo scendo il suo effettivo utilizzo e per lo stato dei luoghi in cui si trova (ufficio).

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Negozi</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Ufficio	Normale	1.150,00	1.700,00	1.425,00
Pro Brixia	Rezzato	Ufficio	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Ufficio	Recente/agibile 1	758,82	1.571,00	1.164,91
Media €/mq						1.316,64

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	202,03	1.316,64	0,58	€ 155.017,08	€ 124.013,66

CONCLUSIONI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 331 sub. 1 + sub. 11:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 155.017,08 che ARROTONDATO DIVENTA € 155.000,00 (€ centocinquantacinquemila,00) a tale importo vanno detratti € 2.800,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 152.200,00 (€ centocinquantaduemiladuecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 124.013,66 che ARROTONDATO DIVENTA € 124.000,00 (€ centoventiquattromila,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 2

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<i>Comune di Rezzato (BS)</i>						
<i>Abitazione con autorimessa</i>						
Tabella calcolo medie						
	<i>Comune</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Stato di manutenzione</i>	<i>Prezzo minimo €/mq</i>	<i>Prezzo massimo €/mq</i>	<i>Prezzo medio €/mq</i>
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	<i>Superficie commerciale in MQ</i>	<i>Prezzo medio €/mq</i>	<i>Coefficiente</i>	<i>Probabile valore sul mercato</i>	<i>Probabile valore vendita forzata</i>

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Immobile valutato	107,92	1.213,33	0,81	€ 105.883,05	€ 84.706,44
-------------------	--------	----------	------	--------------	-------------

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 331 sub. 2 + sub. 8:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 105.883,05 che ARROTONDATO DIVENTA € 105.900,00 (€ centocinquemilanovecento,00) a tale importo vanno detratti € 1.600,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 104.300,00 (€ centoquattromilatrecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 84.706,44 che ARROTONDATO DIVENTA € 84.700,00 (€ ottantaquattromilasettecento,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 3

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Abitazione con autorimessa</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	107,39	1.213,33	0,81	€ 105.355,71	€ 84.284,57

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 331 sub. 3 + sub. 10:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 105.355,71 che ARROTONDATO DIVENTA € 105.350,00 (€ centocinquemilatrecentocinquanta,00) a tale importo vanno detratti € 2.100,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 103.250,00 (€centotremiladuecentocinquanta,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 84.284,57 che ARROTONDATO DIVENTA € 84.000,00 (€ ottantaquattromila,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 4

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Comune di Rezzato (BS)						
Abitazione con autorimessa						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	107,96	1.213,33	0,77	€ 100.345,11	€ 80.276,09

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 331 sub. 4 + sub. 7:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 100.345,11 che ARROTONDATO DIVENTA € 100.350,00 (€ centomilatrecentocinquanta,00) a tale importo vanno detratti € 1.600,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 98.750,00 (€ novantottomilasettecentocinquanta,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 80.276,09 che ARROTONDATO DIVENTA € 80.000,00 (€ ottantamila,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 5

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Abitazione con autorimessa</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	106,33	1.213,33	0,77	€ 98.827,76	€ 79.062,21

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 331 sub. 5 + sub. 9:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 98.827,76 che ARROTONDATO DIVENTA € 98.800,00 (€ novanotottomilaottocento,00) a tale importo vanno detratti € 1.600,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 97.200,00 (€ novantasettemiladuecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 79.062,21 che ARROTONDATO DIVENTA € 79.000,00 (€ settantanovemila,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 6

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	530,00	730,00	630,00
Pro Brixia	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Recente/agibile 1	412,50	590,00	501,25
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	442,00	607,00	524,50
Media €/mq						551,92

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	141,83	551,92	0,73	€ 56.808,55	€ 45.446,84

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 331 sub. 13:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 56.808,55 che ARROTONDATO DIVENTA € 56.800,00 (€ cinquantasemilaottocento,00) a tale importo vanno detratti € 3.500,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 53.300,00 (€ cinquantatremilatrecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 45.446,84 che ARROTONDATO DIVENTA € 45.500,00 (€ quarantacinquemilacinquecento,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 7

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	530,00	730,00	630,00
Pro Brixia	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Recente/agibile 1	412,50	590,00	501,25
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	442,00	607,00	524,50
Media €/mq						551,92

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	137,43	551,92	0,73	€ 55.046,18	€ 44.036,94

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 331 sub. 13:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 55.046,18 che ARROTONDATO DIVENTA € 55.000,00 (€ cinquantacinquemila,00) a tale importo vanno detratti € 5.500,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 49.500,00 (€ quarantanovemilacinquecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 44.036,94 che ARROTONDATO DIVENTA € 44.000,00 (€ quarantaquattromila,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 8

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia commerciale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

Inoltre va specificato che tale subalterno risulta essere autorizzato ed accatastato come magazzino ma dal 1983 è adibito e locato come locale commerciale (tale cambio di destinazione d'uso dovrebbe essere sanabile), pertanto il sottoscritto ha optato per valutarlo secondo il suo effettivo utilizzo.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Magazzino</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Commerciale	Normale	1.300,00	1.900,00	1.600,00

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Commerciale	Normale	607,00	1.882,00	1.244,50
					Media €/mq	1.422,25

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	206,15	1.422,25	0,58	€ 171.398,50	€ 137.118,80

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 336 sub. 11 + sub. 6:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 171.398,50 che ARROTONDATO DIVENTA € 171.400,00 (€ centosettantunomilaquattrocento,00) a tale importo vanno detratti € 3.600,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 167.800,00 (€centosessantasettemilaottocento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 137.118,80 che ARROTONDATO DIVENTA € 137.000,00 (€ centotrentasettemila,00)**

FABBRICATO A – LOTTO 9

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	530,00	730,00	630,00
Pro Brixia	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Recente/agibile 1	412,50	590,00	501,25

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	442,00	607,00	524,50
					Media €/mq	551,92

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	140,08	551,92	0,73	€ 56.107,61	€ 44.886,09

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 336 sub. 13:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 56.107,61 che ARROTONDATO DIVENTA € 56.000,00 (€ cinquantasemila,00) a tale importo vanno detratti € 3.300,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 52.700,00 (€ cinquantaduemilasettecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 44.886,09 che ARROTONDATO DIVENTA € 44.900,00 (€ quarantaquattromilanovecento,00)**

FABBRICATO B FABBRICATO B – LOTTO 10

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>
<u>Abitazione con autorimessa</u>
Tabella calcolo medie



	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
					Media €/mq	1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Pertanto essendo tale immobile ancora al rustico, con solo i serramenti smontati e appoggiati all'interno della proprietà si ritiene di attribuire il seguente valore:

Tabella calcolo valore immobile terminato come da sopralluogo					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	184,34	1.213,33	1,03	€ 230.556,91	€ 184.445,53

Visto che l'immobile, come riportato in preliminare di vendita, veniva venduto al rustico e le finiture e gli oneri per l'agibilità venivano rimandati all'acquirente, è risultato necessario identificarne anche il suo valore al rustico. Per fare ciò, è stato stimato un costo €/mq indicativo basato sulle finiture rilevate, successivamente moltiplicato tale importo per la Superficie commerciale e decurtato dalla valutazione totale del lotto indicata qua sopra.

Tabella calcolo valore immobile al rustico						
	Importo a finito	Prezzo medio finiture €/mq	Mq commerciale	Probabile valore delle finiture in carico all'acquirente	Prezzi di vendita sul libero mercato al rustico	Probabile valore vendita forzata al rustico
Immobile valutato	230.556,91	550,00	184,34	€ 101.384,25	€ 129.172,66	€ 103.338,13

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 433 sub. 4 + sub. 5 + sub. 17 + sub. 3:

Valore immobile in REZZATO così come rilevato è pari a circa **€ 230.556,91 che ARROTONDATO DIVENTA € 230.550,00 a tale importo vanno detratti € 6.400,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 224.150,00 (€ duecentoventiquattromilacentocinquanta,00)**

Valore immobile in REZZATO al rustico è pari a circa **€ 129.172,66 che ARROTONDATO DIVENTA € 129.200,00 a tale importo vanno detratti € 6.400,00 per la sistemazione delle**



difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 122.800,00 (€ centoventiduemilaottocento00)

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata del bene così come realizzato è pari a circa € **184.445,53** che **ARROTONDATO DIVENTA € 184.500,00 (€ centoottantaquattromilacinquecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata del bene al rustico come venduto è pari a circa **€ 103.400,00 (€ centotremilaquattrocento,00)**

FABBRICATO B – LOTTO 11

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Abitazione con autorimessa</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Pertanto essendo tale immobile ancora al rustico, con solo i serramenti smontati e appoggiati all'interno della proprietà si ritiene di attribuire il seguente valore:

Tabella calcolo valore immobile terminato come da sopralluogo					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	202,39	1.213,33	1,00	€ 245.568,96	€ 196.455,17

Visto che l'immobile, come riportato in preliminare di vendita, veniva venduto al rustico e le finiture e gli oneri per l'agibilità venivano rimandati all'acquirente, è risultato necessario identificarne anche il suo

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



valore al rustico. Per fare ciò, è stato stimato un costo €/mq indicativo basato sulle finiture rilevate, successivamente moltiplicato tale importo per la Superficie commerciale e decurtato dalla valutazione totale del lotto indicata qua sopra.

Tabella calcolo valore immobile immobile al rustico						
	Importo a finito	Prezzo medio finiture €/mq	Mq commerciale	Probabile valore delle finiture in carico all'acquirente	Prezzi di vendita sul libero mercato al rustico	Probabile valore vendita forzata al rustico
Immobile valutato	245.568,96	500,00	202,39	€ 101.196,00	€ 144.372,96	€ 115.498,37

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 433 sub. 7 + sub. 12:

Valore immobile in REZZATO così come rilevato è pari a circa **€ 245.568,96 che ARROTONDATO DIVENTA € 245.600,00 a tale importo vanno detratti € 6.100,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 239.500,00 (€ duecentotrentanovemilacinquecento,00)**

Valore immobile in REZZATO al rustico è pari a circa **€ 144.372,96 che ARROTONDATO DIVENTA € 144.400,00 a tale importo vanno detratti € 6.100,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 138.300,00 (€ centotrentottomilatrecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata del bene così come realizzato è pari a circa **€ 196.455,17 che ARROTONDATO DIVENTA € 196.500,00 (€ centonovantasemilacinquecento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata del bene al rustico come venduto è pari a circa **€ 115.498,37 che ARROTONDATO DIVENTA € 115.500,00 (€ centoquindicimilacinquecento,00)**

FABBRICATO B – LOTTO 12

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<i>Comune di Rezzato (BS)</i>
<i>Abitazione con autorimessa</i>

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Pertanto essendo tale immobile ancora al rustico, con solo i serramenti smontati e appoggiati all'interno della proprietà si ritiene di attribuire il seguente valore:

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	97,87	1.213,33	0,95	€ 112.245,84	€ 89.796,67

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 433 sub. 8 + sub. 13:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 112.245,84 che ARROTONDATO DIVENTA € 112.250,00 a tale importo vanno detratti € 3.800,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 108.450,00 (€ centottomilaquattrocentocinquanta,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 89.769,67 che ARROTONDATO DIVENTA € 89.800,00 (€ ottantanovemilaottocento,00)**

FABBRICATO B – LOTTO 13

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Abitazione con autorimessa</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Pertanto essendo tale immobile ancora al rustico, con solo i serramenti smontati e appoggiati all'interno della proprietà si ritiene di attribuire il seguente valore:

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	75,10	1.213,33	0,68	€ 61.931,44	€ 49.545,15

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 433 sub. 9 + sub. 14:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 61.931,44 che ARROTONDATO DIVENTA € 61.900,00 a tale importo vanno detratti € 5.300,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 56.600,00 (€ cinquantaseimilaseicento,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 49.545,15 che ARROTONDATO DIVENTA € 49.550,00 (€ quatantanovemilacinquecentocinquanta,00)**

FABBRICATO B – LOTTO 14

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più



probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Abitazione con autorimessa</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Pertanto essendo tale immobile ancora al rustico, con solo i serramenti smontati e appoggiati all'interno della proprietà si ritiene di attribuire il seguente valore:

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	90,66	1.213,33	0,61	€ 67.644,49	€ 54.115,59

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 433 sub. 10+ sub. 16:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 67.644,49 che ARROTONDATO DIVENTA € 67.650,00 a tale importo vanno detratti € 3.300,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 64.350,00 (€ sessantaquattromilatrecentocinquanta,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 54.115,59 che ARROTONDATO DIVENTA € 54.100,00 (€ cinquantaquattromilacento,00)**

FABBRICATO B – LOTTO 15

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>Comune di Rezzato (BS)</u>						
<u>Abitazione con autorimessa</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	Residenziale	Normale	960,00	1.400,00	1.180,00
Pro Brixia	Rezzato	Residenziale	Recente/agibile 1	1.180,00	1.540,00	1.360,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	Residenziale	Normale	950,00	1.250,00	1.100,00
Media €/mq						1.213,33

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare. Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Pertanto essendo tale immobile ancora al rustico, con solo i serramenti smontati e appoggiati all'interno della proprietà si ritiene di attribuire il seguente valore:

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	78,03	1.213,33	0,61	€ 58.218,70	€ 46.574,96

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 433 sub. 11+ sub. 15:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 58.218,70 che ARROTONDATO DIVENTA € 58.200,00 a tale importo vanno detratti € 3.300,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a € 54.900,00 (€ trentadumilacinquecento,00)**



Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 46.574,96 che ARROTONDATO DIVENTA € 46.500,00 (€ quarantaseimilacinquecento,00)**

FABBRICATO B – LOTTO 16

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza, ed indagini di annunci immobiliari consimili presi come comparabili.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
OMI	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	530,00	730,00	630,00
Pro Brixia	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Recente/agibile 1	412,50	590,00	501,25
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	Rezzato	BOX - MAGAZZINI	Normale	442,00	607,00	524,50
Media €/mq						551,92

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini e dai comparabili, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore vendita forzata
Immobile valutato	59,72	551,92	0,94	€ 30.999,32	€ 24.799,45

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 433 sub. 18:

Valore immobile in REZZATO pari a circa **€ 30.999,32 che ARROTONDATO DIVENTA € 31.000,00 (€ trentunomila,00)**

Valore immobile in REZZATO in caso di vendita forzata circa **€ 24.799,45 che ARROTONDATO DIVENTA € 24.800,00 (€ ventiquattromilaottocento,00)**

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI PERIZIATI						
N° Lotto	Mappale	Subalterni	Probabile valore sul mercato	Importo stimato per le sanatorie e/o ripristini (ad esclusione delle sanzioni della P.A.)	Probabile valore sul mercato decurtato della sanatoria o ripristini	Probabile valore vendita forzata
FABBRICATO A						
1	331	1+11	155.000,00 €	2.800,00 €	152.200,00 €	124.000,00 €
2	331	2+8	105.900,00 €	1.600,00 €	104.300,00 €	84.700,00 €
3	331	3+10	105.350,00 €	2.100,00 €	103.250,00 €	84.000,00 €
4	331	4+7	100.350,00 €	1.600,00 €	98.750,00 €	80.000,00 €
5	331	5+9	98.800,00 €	1.600,00 €	97.200,00 €	79.000,00 €
6	331	14	56.800,00 €	3.500,00 €	53.300,00 €	45.500,00 €
7	331	13	55.000,00 €	5.500,00 €	49.500,00 €	44.000,00 €
8	336	11+6	171.400,00 €	3.600,00 €	167.800,00 €	137.000,00 €
9	336	13	56.000,00 €	3.300,00 €	52.700,00 €	44.900,00 €
FABBRICATO B						
10 rustico	433	4+5+17+3	129.200,00 €	6.400,00 €	122.800,00 €	103.400,00 €
10 abitabile	433	4+5+17+3	230.550,00 €	6.400,00 €	224.150,00 €	184.500,00 €
11 rustico	433	7+12	144.400,00 €	6.100,00 €	138.300,00 €	115.500,00 €
11 abitabile	433	7+12	245.600,00 €	6.100,00 €	239.500,00 €	196.500,00 €
12	433	8+13	112.250,00 €	3.800,00 €	108.450,00 €	89.800,00 €
13	433	9+14	61.900,00 €	5.300,00 €	56.600,00 €	49.550,00 €
14	433	10+16	67.650,00 €	3.300,00 €	64.350,00 €	54.100,00 €
15	433	11+15	58.200,00 €	3.300,00 €	54.900,00 €	46.500,00 €
16	433	18	31.000,00 €	- €	31.000,00 €	24.800,00 €

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.itWeb: www.archgorlani.com

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12/11/2022



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



11. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Allegati generici ad entrambi i fabbricati:

- Atto di Matrimonio;
- Ispezione ipotecaria.

1.a Titoli autorizzativi Fabbricato A

1.b Titoli autorizzativi Fabbricato B

2. Allegati inerenti il Fabbricato A:

- Elaborato fotografico;
- Estratto Mappa;

LOTTO N°1

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali;
- o Certificazione energetica;
- o Comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate;
- o Titoli di occupazione.

LOTTO N°2

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali;
- o Certificazione energetica.
- o Titoli di occupazione.

LOTTO N°3

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali;
- o Certificazione energetica.
- o Titoli di occupazione.

LOTTO N°4

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali;
- o Certificazione energetica.
- o Comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate.
- o Titoli di occupazione.

LOTTO N°5

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali;
- o Certificazione energetica.

LOTTO N°6

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali.

LOTTO N°7

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali.

LOTTO N°8

- o Elaborato fotografico;
- o Visure storiche catastali;
- o Planimetrie catastali;

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com



- Comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate;
- Titoli di occupazione.

LOTTO N°9

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali.
- Titoli di occupazione.

3. Allegati inerenti il Fabbricato B:

- Elaborato fotografico;
- Estratto Mappa;
- Elaborato planimetrico;
- Atto di provenienza del terreno sul quale è stato realizzato il Fabbricato;

LOTTO N°10

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Certificazione energetica
- Comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate;
- Titoli di occupazione.

LOTTO N°11

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Certificazione energetica.
- Comunicazioni ricevute dall'Agenzia delle Entrate;
- Titoli di occupazione.

LOTTO N°12

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Certificazione energetica.
- Titoli di occupazione.

LOTTO N°13

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Certificazione energetica.

LOTTO N°14

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Certificazione energetica.

LOTTO N°15

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali;
- Certificazione energetica.

LOTTO N°16

- Elaborato fotografico;
- Visure storiche catastali;
- Planimetrie catastali.

4. Osservazioni:

4.a Comparsa di Costituzione con osservazioni ex art. 173bis dell'Avv. Filippo Cavagnini;

4.b Risposta alle ossevezioni riportate nella Comparsa di Costituzione con osservazioni ex art. 173bis dell'Avv. Filippo Cavagnini.

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11 25123 Brescia (BS)

Tel: +39 329 0270987 Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Web: www.archgorlani.com

