

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 244/2022

Giudice delegato: **Dott. Alessandro PERNIGOTTO**

AGGIORNAMENTO - "FABBRICATO A" - SUBALTERNO 501

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutata / Nominativo iniziale:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocatessa

OMISSIS

Intervenuti alla data del sopralluogo:
CUSTODE GIUDIZIARIO

OMISSIS

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

Esperto incaricato

STASSALDI Geom. Pietro
Via Monte Nero,23- 25128 BRESCIA (BS)
p. i.v.a. 01215620178
Tel. 030-380011
Fax 030-3387371
E-MAIL: geomstassaldi@gmail.com
info@geomstassaldi.com
Pec: **pietro.stassaldi@geopec.it**
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri laureati di BRESCIA:
n° 3341
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 7



Date

Ricevimento del Conferimento d'incarico nomina del CTU: 6 OTTOBRE 2025

Giuramento / Accettazione incarico 6 OTTOBRE 2025

Data richiesta di proroga per pratica del 10 ottobre 2025 scadenza 10 dicembre 2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 8 DICEMBRE 2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **3 MARZO 2026 = ore 12,00**

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO COSTITUITO DA 3 FABBRICATI DESCRIZIONI SEPARATE:

SPECIFICA "FABBRICATO A" - SUBALTERNO 501

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

Comune di BORGOSATOLLO (BS): codice catastale B040

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

Identificativi catastali: mapp. 110 - Subalterno 501 A/1 - fg. 5 NCT

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: **NO**

Più probabile valore in libero mercato: Euro 1.047.000,00

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

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

Euro 950.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

OTTIMO

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 43
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	se No vedi pagina 44
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 45
Spese condominiali e comunali arretrate	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli,oneri, pesi, gravami	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici,ambientali, paesaggistici	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative	☐ No	☒ Si	se Si vedi pagina 56
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si	se Si vedi pagina

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2. Inquadramento dell'immobile.....	9
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	16
4. Audit documentale e Due Diligence.....	32
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica.....	32
4.2 Rispondenza catastale.....	44
4.3 Verifica della titolarità.....	45
5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	46
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	46
7. Analisi estimativa.....	48
8. Riepilogo dei valori di stima.....	50
9. Dichiarazione di rispondenza.....	51
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	55
11. Bibliografia.....	55

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Premessa:

L'Ill.ma giudice Dr. Alessandro PERNIGOTTO nominava il 3 ottobre 2025 (ricevuta il 6 ottobre 2025) il sottoscritto Stassaldi Geom. Pietro-Brescia iscritto all'Abo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341 e all'Abo dei Consulenti tecnici del tribunale di Brescia al n° 7 quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe.

Il quesito è il seguente:

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

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

B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

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

- Identificazione pregressa dei beni.

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

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

C) Stato di possesso.

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

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

3) Determini il valore locativo del bene.

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

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

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

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

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie,enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici,paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

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

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

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

E) Regolarità edilizia ed urbanistica.

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

done copia.

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

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

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

- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lo sanatoria (se possibile) o per lo demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e lo loro trascrizione e lo loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

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

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

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

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

F) Formazione dei lotti.

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.: proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli edificabili ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto

1942 n° 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n° 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

G) Valore del bene e costi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

DISPONE

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

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

AUTORIZZA

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

NOMINA

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

FISSA

La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita, avanti al G.O.T. dr. Liana ZACCARA nuova data di UDIENZA rifissata: 3 MARZO 2026 - ore 12,00

Si espongono gli accertamenti in sintesi effettuati IN QUEL PERIODO (anno 2022):

- 14 luglio 2022 Ricevimento del Conferimento incarico del CTU
- 19 luglio 2022 Giuramento di rito e accettazione dell'incarico
- 26 luglio 2022 Accertamenti alla Conservatoria di Brescia Via Sorbanella
- 2 agosto 2022 Deposito Istanza al Comune di BORGOSATOLLO (BS)
uff. tecnico e ufficio tributi
- accertamenti e verifica sul luogo dell'immobile pignorato.
- 2 agosto 2022 Accertamenti Catastali.
- 9 agosto 2022 Al Tribunale di Brescia per colloqui vari uffici verifica di
alcune procedure giudiziali non cancellate alla Conservatoria.
- 25 agosto / 6 settembre Varie scritturazioni e accertamenti per recupero documentazione e sentenze per verifiche.
- 7 settembre 2022 Al Comune di BORGOSATOLLO (BS) uff. tecnico per altra
documentazione visionata, e ritiro copie richieste in precedenza,
e colloqui ufficio tributi.
- 16 settembre 2022 a BORGOSATOLLO (BS) al pomeriggio col Custode Giudiziario
e successivo accertamento alla proprietà in diverse giornate.
- 5 ottobre 2022 al Tribunale di Brescia per Udiienza fissata col Giudice A. PERNIGOTTO
ore 11,15.
- 18 ottobre 2022 a BORGOSATOLLO (BS) presso la proprietà per verifiche rilevate
alcune difformità.
- 8 ottobre 2022 Al Comune di BORGOSATOLLO (BS) uff. tecnico per colloqui
difformità rilevate.
- 23 novembre 2022 a BORGOSATOLLO (BS) presso la proprietà per verifica impianti con la
società esecutrice, per caldaia comune ai Sub. 501 e 505 (non in vendita) a piano
e altro locale con impianti al servizio del sub. 501 nell'interrato garage.
- 16 ottobre 2025 **Verifica pratica catastale e stampe.**
- 14 novembre 2025 **A Borgostollo (BS) per CONTROLLO alla proprietà pignorata
col proprio tecnico / Misure e controlli al fabbricato e varie.**

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione:

X Provincia BRESCIA

X Comune BORGOSATOLLO

X ISTAT 017021

X ALTITUDINE S.M. m.s.l.m. 112

☐ Frazione /

☐ Località /

X ZONA SISMICA: 2 (due) AgMax 0,151097 - In questa zona possono essere previsti anche forti terremoti / rischio medio.

X Via Via G. Verdi

X Civico n. 20

X Coordinate dell'immobile: Latitudine 45,474197
Longitudine 10,240012

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

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



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

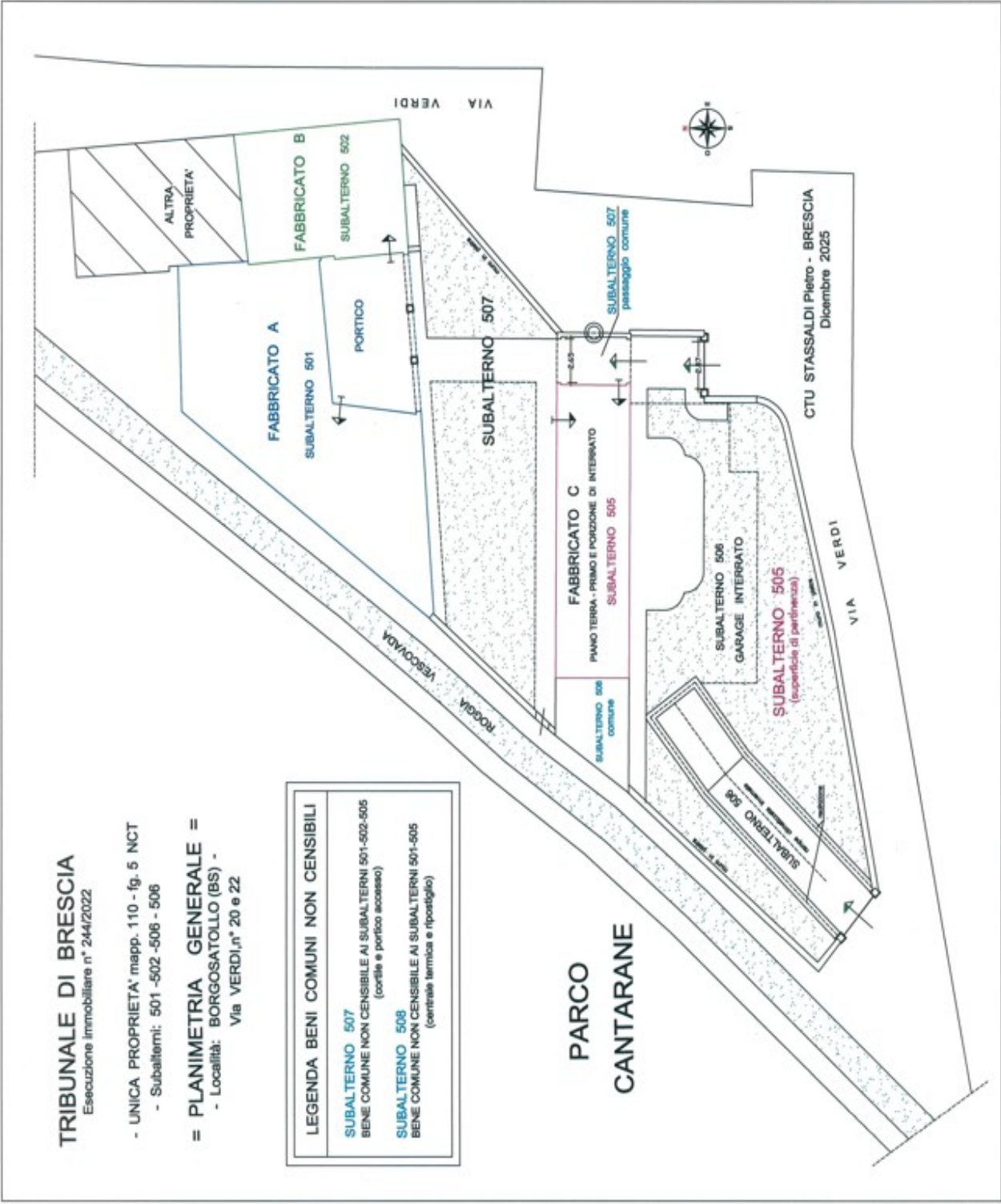
PARTICOLARE DELLA ZONA OVE E' INSERITO

L'IMMOBILE IN VIA G. VERDI,n° 20 e 22



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

**PARTICOLARE PLANIMETRIA GENERALE
AGGIORNATA AL 6 DICEMBRE 2025 DI TUTTA LA PROPRIETA'**



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

X Destinazione urbanistica dell'immobile:	RESIDENZIALE, situata in zona Centrale tranquilla verso Sud
X Tipologia immobiliare:	fabbricato
Stato di conservazione:	USATO ben tenuto
X Tipologia edilizia dei fabbricati:	fabbricato adiacente ad OVEST ad altro in area comune
X Tipologia edilizia unità immobiliari:	piano terra - primo e secondo
X Caratteristiche generali dell'immobile:	l'immobile oggetto di valutazione è un fabbricato costituito da 1 appartamento disposto su tre piani con portico, cortile e giardino interno comune.
- Portico dal quale si accede:	Colonne tonde in pietra di Botticino e pavimento rustico in mattoni
- Struttura in elevazione:	muratura perimetrale
- Solai:	IN LEGNO travetti con assito
- Copertura:	tetto a padiglione con falde e sbalzi perimetrali di gronda
- Muri perimetrali:	spessore variabile cm. 50/52
- Muri divisori tra unità:	in tavolato
- Recinzione esterna:	perimetrale costituita da muro in pietra a vista H= 2,10 per tutta la proprietà
- Recinzione sopra i muri rampa garage in mattoni rasati e stilati:	in ottone artistica sfumata di colore grigio
- Infissi esterni:	finestre in legno con vetro camera 4/12/4
- Infissi interni:	porte cieche a battente verniciate di color verde chiaro trasparente con maniglia in ferro artistica e alcune con vetri decorati
- tinteggiatura interna:	pareti con idropittura lavabile di vari colori e diversi vani in spatolato veneziano
- tinteggiatura esterna:	al quarzo tinteggiatura di pregio e decorazioni perimetrali a tutto il fabbricato colori vari fascia perimetrale al fabbricato superiore sottogronda.
- ante esterne:	cieche in legno di colore verde Alpi
- porte interne:	apertura e due ante cieche in legno di pregio verniciate laccate di color verde chiaro con maniglia artistica in ferro grigio- nero.

- Porta d'ingresso:	porta a vetri spess. cm. 6 con serrature di sicurezza
- Pavimenti piano terra :	in tutti i vani in cotto cm. 49x16 posato a ginocchio nella sala da pranzo / cucina rivestimento n° 2 pareti dim. cm. 13x13 / H.= cm. 1,52 di colore bianco con decori a fiori verdi sopra il mobile. ripostiglio: in cotto dim. 15x15 posato in diagonale rivestimento grès h. 2,20 bianco dim 10x10
- bagno principale (dim. ml. 1,52x1,48) (piano terra)	pavimento in cotto / rivestimento grès cm. 10x10 bianco h= 1,12 sanitari completi: water,e bidet senza doccia nell'antibagno: lavabo sagomato ellittico
- ripostiglio (adiacente alla cucina):	pavimento in cotto dim. 15x15 posato in diagonale rivestimento pareti perimetrali H.= 2,20 bianco dim. 10x10
- banchine delle finestre:	in marmo di Botticino con lavorazione in tagli spess. cm. 10
- banchine delle finestre:	nel sottotetto in legno sagomate semicurve spess. cm.4
- vano scala e tutti i pianerottoli (terra –primo-secondo):	in marmo bianco di Botticino
- Pavimenti piano primo :	in tutti i vani in “Parquet massello” di pregio Iroko verniciato posato in diagonale.
- bagno dim. (ml.3,88x3,33)	pavimento dim. 30x30 in gres ceramico di colore bianco posato in diagonale. - rivestimento h.= 1,26 dim. cm.30x30,di colore bianco e elemento profilo superiore smussato sanitari completi: n° 2 lavabi sagomati ellittici dim. cm.49x33,vasca a pavimento idromassaggio dim.1,90x1,10 - sgabello in marmo bianco - water,e bidet. - Rubinetterie in ottone dorato.
- bagno dim. (ml.4,17x3,87)	pavimento in cotto rustico rettangolare e quadrato - tinteggiature alle pareti con relativo zoccolo di cm.30 sanitari completi: lavabo cm. 108x57 sagoma ellittica - vasca particolare in stile appoggiata al pavimento con sagome semicurve dim. 1,73x 0,82 con relativo supporto laterale. - water,e bidet sagomati.
- banchine delle finestre:	in marmo di Botticino con lavorazione in tagli spess. cm. 10
- Pavimenti piano secondo sottotetto :	in tutti i vani in “Parquet massello” di pregio Iroko verniciato posato in diagonale. - lavanderia dim 30x30 posato in diagonale.
- bagno dim. (ml. 4,04x3,87)	- accesso: gradino in parquet
- pavimento in mosaico di pregio artistico con decori cm. 2x2 (due) con vari disegni	

-
- tinteggiatura di color bianco / rosa – cornice perimetrale cm.14 a mosaico
 - sanitari completi: n° 2 lavabi sagomati - water,e bidet.
 - ampia doccia sagomata semicurva con idromassaggio programmato dim. ml. 1,40x1,35
 - termo-arredo in inox ml. 0,50 x ml. 1,20 H. /
 - banchine delle finestre: in marmo di Botticino con lavorazione in tagli spess. cm. 10
 - CAMINI artistici di pregio:
 - piano terra n° 1 nella sala da pranzo
 - “ n° 2 nel soggiorno-salone
 - piano primo n° 1 nel soggiorno
 - pavimento nel giardino: viale di passaggio e vialetti in marmo di Carrara sagomati quadrati dim. 10x10.
 - impianto di riscaldamento: esistente CALDAIA comune a Sud nel subalterno 508 posta a piano terra e a Ovest adiacente al fabbricato col subalterno 505.
 - caloriferi in ghisa.
 - altri “termo-arredo” in alcune zone
- = La CLASSE ENERGETICA come da attestato è la G (kwh/mqa 249,18).
Prot. n°17021 – 000076/11 registrato il 18 APRILE 2011 **certificato scaduto il: 18 APRILE 2021**
- Impianto elettrico: punti luce e presa in tutti i vani, nel portico e cortile
 - Impianto di videosorveglianza: esterno sulla Via Verdi con telecamere in vari luoghi
interno nei cortili in varie zone
 - Impianto di rileva persone: interno in vari vani
 - Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
 - Impianto climatizzazione: ESISTENTE / Unità d’aspirazione esterne
 - Impianto di aspirazione polveri: prese a parete nei vari vani per la pulizia delle polveri.
 - Impianto TV: esistente
 - giardino / cortile comune verso sud: ben tenuto
 - scarichi fognari esistenti: con tubazioni di scarico
 - fonti rinnovabili: assenti
 - finitura interna: intonaco al civile con idropittura lavabile / spatolato veneziano in alcuni vani.
- X Dimensione:** grande residenziale
-

X Caratteri domanda e offerta:

Acquirente: famiglia / immobiliare / impresa / possibile soluzione con dest.
Bed and Breakfast nell'intera proprietà

Venditore: Tribunale con Asta pubblica

X Forma di mercato Concorrenza monopolistica

X Filtering zona residenziale

X Fase del mercato immobiliare in ripresa

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE: APPARTAMENTO DISPOSTO SU TRE PIANI: PIANO TERRA – PRIMO E SOTTOTETTO (Subalterno 501).

Descrizione sintetica dell'immobile staggito.

Premessa.

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

La proprietà originale ha subito nel tempo diverse trasformazioni con molte pratiche edilizie: il fabbricato col subalterno 501 è inserito in unica proprietà immobiliare col mapp. 110 del fg. 5 catastale nella quale sono comprese altre 3 unità immobiliari: fabbricati di pregio ben realizzati con relative corti comuni e giardini.

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

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

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

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

= PIANO TERRA

Attraverso un portico comune contraddistinto col subalterno 507 e successivo cortile, si giunge ad un altro portico (H.= 2,90 sottotravetto) posto sotto il fabbricato dal quale si accede a sinistra (Ovest) alla proprietà. Il portico risale all'anno 1800, nella zona anteriore sono presenti tre archi in mattoni rasati e stilati sorretti da due colonne e due supporti laterali in marmo bianco di Botticino con relativo piedestallo; i tre archi sono a sesto-ribassato, il pavimento è in mattoni ed il soffitto in legno con relativi travetti e assito.

Sul portico c'è l'affaccio delle finestre e delle porte dell'ampio soggiorno e della sala da pranzo, si presta quindi ad un utilizzo particolare.

Come da disegni successivi specifici redatti dal CTU e allegati, entrando nell'immobile si presenta un atrio con "impianto di rileva persone" l'ingresso è tinteggiato in spatolato veneziano color rosa e zoccolo perimetrale color verde Alpi, il vano è collegato ad un servizio igienico con antibagno e alla sala da pranzo.

Nell'antibagno è esistente un lavabo sagomato ellittico da dim. 1,10x0,60, il servizio igienico (altezza interna del vano H.= 2,40) con relativo water e bidet ha un rivestimento perimetrale di colore bianco dim. 10x10 altezza ml. 1,12 con relativa cornice superiore a fiori ed è dotato di aereazione forzata e senza finestre e doccia, in quanto il miglior utilizzo è fornito dagli altri servizi igienici di pregio e ben realizzati posti ai piani superiori.

La sala da pranzo è adiacente ad un'ampia cucina con raccordo soffitto a volta, dotata di camino di pregio da ml. 1,60 con relativa banchina di marmo bianco larga cm. 25 e di spessore cm. 10; sul retro è esistente un vano adibito a ripostiglio dotato di lavello dim. 0,55x0,75; le pareti per un'altezza di ml. 2,20 sono rivestite in grès porcellanato bianco dim. 10x10.

I soffitti sono in legno con relativi travetti ed assito in vista mentre in corrispondenza delle finestre e delle porte, gli architravi sono tutti a volta.

Dall'ingresso si accede verso il vano scala e a destra ad Est ad un ampio salone con pavimento in cotto dotato di due camini artistici di pregio e ben realizzati, il vano come indicato è collegato al portico e si presta anche a diversi usi e ricevimenti.

Nello stesso locale sono esistenti due finestre con relative ante cieche interne rivolte verso nord sul giardino di altra proprietà, e verso il portico 2 porte ed altre 2 finestre.

Il vano scala è tinteggiato in spatolato veneziano color rosa e la porzione inferiore perimetrale in corrispondenza dei gradini è di color verde Alpi; il pavimento e i gradini stondati della stessa sono in marmo di Botticino levigato e lucido; la scala è di pregio sagomata ellittica con relativa ringhiera artistica in ferro tinteggiata dorata, e permette di accedere ai piani superiori.

= PIANO PRIMO

La disposizione dei vani esistenti a piano terra è simile anche per il piano primo: a sinistra dal pianerottolo della scala è stata realizzata una nicchia artistica tinteggiata in spatolato veneziano; si accede all'appartamento attraverso un atrio e di seguito a un ampio soggiorno, le cui finestre sono rivolte sul cortile comune, il vano è dotato di camino artistico, e tutti i pavimenti dei vani sono in parquet di Iroko.

Dal soggiorno luminoso si accede:

a) verso Ovest ad un'anticamera e di seguito alla camera matrimoniale con pavimento in parquet posato in diagonale, soffitto con intonaco (no assito) e travetti in legno con bagno adiacente di sagoma trapezoidale, di forme rispetto al progetto.

Il bagno è di pregio e ben realizzato, pavimento di colore bianco posato in diagonale, dotato oltre che dei sanitari sagomati e di qualità, di "vasca idromassaggio a pavimento" da dimensioni ml. 1,90x1,10 con relativi comandi di programmi.

b) Verso Nord è stato realizzato altro "reparto-notte" costituito da vano disimpegno, ricavato con una nuova tramezza divisoria non prevista nel progetto, vano di forme rispetto allo stesso progetto, da un altro vano armadi-spogliatoio, camera matrimoniale con pavimento in parquet posato in diagonale, e adiacente un bagno di pregio sia per i sanitari esistenti che per la vasca da dim. 1,75x0,82 appoggiata al pavimento, libera senza rivestimento con rubinetteria in ottone dorato.

Il bagno è particolare ed è tinteggiato, non realizzato il rivestimento in grès ceramico alle pareti; il pavimento è in cotto con formati misti: dim. 15x15 e rettangolare dim. 30x15.

I soffitti sono in legno con relativi travetti ed assito in vista mentre in corrispondenza delle finestre e delle porte, gli architravi sono tutti a volta.

= PIANO SECONDO SOTTOTETTO

Anche per l'ultimo piano la disposizione dei vani esistenti è simile al piano terra: dalla scala a sinistra si accede ad un atrio tinteggiato color rosa in spatolato veneziano.

A sinistra dall'atrio ingresso (Est) abbiamo un ampio vano attualmente utilizzato per studio e giochi, climatizzato : altezza laterale H.= ml. 3,26 (sotto-solaio) e da parte opposta a fine falda ml. 1,65 (sotto-solaio); le pareti sono tinteggiate in spatolato veneziano, il pavimento è in parquet di Iroko ed esistente in tutti i vani del sottotetto ad eccezione del vano lavanderia. Sul soffitto in legno costituito da terzere, travetti e assito sono stati realizzati due lucernari a shed apribili verso Sud da dimensioni ml. 1,60x0,95 posti verso i lati esterni del vano.

Adiacente verso nord abbiamo un vano disimpegno con nuova tramezza divisoria non prevista nel progetto che genera due vani, verso Ovest un guardaroba e verso Est uno spogliatoio.

Mentre i locali sopradescritti hanno tutti i requisiti di abitabilità, i locali di seguito esposti, pur avendo finiture di pregio, non hanno un'altezza media di ml. 2,40 prevista di abitabilità per i sottotetti, ma è stata rilevata inferiore, quindi considerati come superficie non residenziale (SNR).

Nella Sanatoria verificata n° 120/2010 del 10 febbraio 2011 prot. n° 1337 non c'è alcun disegno di sezione del fabbricato che specifica le varie altezze, seguiva poi l'agibilità prot. n° 5380/ATE/vi del 20 aprile 2011.

Distinta dei locali nel sottotetto:

(PRENDERE VISIONE DELLE FOTOGRAFIE ALLEGATE IN SEQUENZA SECONDO LA DESCRIZIONE).

- = a nord: - camera (H.= ml. 3,00 / H. laterale ml. 1,65) altezza media ml. 2,32
- bagno (H.= ml. 2,90 / H. laterale ml. 1,65) altezza media ml. 2,27
(sanitari di pregio: n°2 lavabi, bidet e water marca Dolomite e doccia semicurva dim. ml. 1,40x1,35 - mod. Teuco con programmi),
- = a Ovest / Sud: - lavanderia (H.= ml. 2,90 / H. laterale ml. 1,72) altezza media di ml. 2,31
- n°2 vani a disposizione:
- vano (H.= ml. 2,85 / H. laterale ml. 1,65) altezza media di ml. 2,25
- vano (H.= ml. 2,80 / H. laterale ml. 1,65) altezza media di ml. 2,22.

= RISCALDAMENTO DELL'UNITÀ IMMOBILIARE SUB. 501.

Attualmente nel subalterno 508 (comune ai subalterni 501 e 505) posto a Sud a piano terra adiacente al fabbricato contrassegnato col subalterno 505 è esistente un "vano anti-caldaia" di sagoma rettangolare di circa mq. 6,60 e il "vano caldaia" a sagoma trapezoidale di circa mq. 12,50 con relativa finestra rivolta verso il fossato "Roggia Vescodada".

Nel "vano antic caldaia" è esistente un serbatoio di colore blu per l'IMPIANTO DI ASPIRAZIONE CENTRALIZZATA POLVERI per le 3 unità immobiliari (sub. 501- sub. 502 – sub. 505) con 3 motori; nei vari vani degli appartamenti sono quindi esistenti delle prese a parete per la pulizia delle polveri.

Nel "VANO CALDAIA" attualmente ci sono: tubazioni di distribuzione e pompa, un serbatoio di colore rosso per accumulo acqua sanitaria, altro serbatoio per depurazione acqua e un'ampia caldaia a pallet da 90.000 K/cal. (il materiale in sacchi è posto all'esterno del fabbricato) **che riscalda due unità immobiliari:**

l'unità immobiliare sub. 501 qui descritta e l'unità col subalterno 505 relazionata a parte.

= Come comunicato al CTU tutte le unità immobiliari della proprietà attuale hanno un'UNICA UTENZA ELETTRICA".

Confini:

confini catastali:

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

Consistenza:

- X Rilievo
- X Interno ed esterno (rilevate difformità)
- ☐ Solo esterno
- X Diretto in loco
- eseguito con collaboratore tecnico

X Data del sopralluogo 16 -19-20-22-23 settembre 2022, verifiche del 18 ottobre 2022
e per impianti il 23 novembre 2022

X Desunto graficamente da:

- ☐ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☒ Esecuzione di Elaborati grafici di verifica per difformità redatto in studio
☒ Esecuzione Altro Elaborato grafico redatto per la proprietà "stato di fatto del luogo"
☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

Criterio di misurazione:

Calcolo superfici di proprietà A PIANO TERRA:

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

Superficie di competenza (*).

		indice mercantile		
Superficie principale		100%		mq. 181,00
Destinazione:				
portico esclusivo	m ² 55,26	60 %		mq. 33,15
giardino per competenza comune ai subalterni 501-502-505 (*)	m ² 76,11	10 %		mq. 7,61
centrale termica e ripostiglio ad Ovest Sub.508 (**)	m ² 26,00/2 = m ² 13,00	10 %		mq. 1,30
Portico Sub. 507 di qualità ad Est (***) comune ai subalterni 501-502-505	m ² 15,52/3	100 %		mq. 5,17

Superficie commerciale

m² 228,23



Calcolo superfici di proprietà A PIANO PRIMO:

indice mercantile

Superficie principale	100%	mq. 236,15
-----------------------	------	------------

Superficie commerciale

m² 236,15



Calcolo superfici di proprietà SOTTOTETTO (al II° PIANO):

(Schema disegno allegato)

indice mercantile

Superficie principale	m ² 119,15	100%	mq. 119,15
Superficie non residenziale (SNR)	m ² 117,00	10%	mq. 11,70

Superficie commerciale

m² 130,85



= SUPERFICIE TOTALE: mq. 228,23+236,15+130,85=mq. 595,23

Caratteristiche qualitative:

- Livello di piano: piano terra - primo – sottotetto
- servizi igienici: n° 1 di servizio / n° 3 completi di pregio e ben realizzati

-
- finitura interna: intonaco al civile pareti muri divisori interni
 - tinteggiatura: interna con idropittura lavabile di vari colori, e spatolato veneziano
ESTERNI tinteggiatura di pregio e decorazioni perimetrali a tutto il Fabbricato: fascia colori vari superiore sotto-gronda.
 - scarichi fognari esistenti: con tubazioni e scarico.

IMPIANTI IN DOTAZIONE:

Riscaldamento: con caldaia a pellet comune al Sub. 505 (posizionata nel fabbricato a Sud col Sub. 508)

Condizionamento: ESISTENTE per l'estate e inverno (sottotetto) Unità di aspirazioni esterne

Solare termico: assente

Elettrico: presente sottotraccia e citofono

Idraulico: presente

Antifurto: esistente con telecamere esterne e sensori interni

Geotermico: assente

Domotica: assente

Manutenzione fabbricato: ben conservato

Funzionalità dell'unità immobiliare: ottima

INQUINAMENTO:

Atmosferico: assente

Acustico: assente

Elettromagnetico: assente

Ambientale: assente

Esposizione prevalente dell'immobile: medio

Luminosità dell'immobile: medio

Panoramicità dell'immobile: nessuna

Funzionalità dell'immobile: ottima

Finiture dell'immobile: ottime

Altro: VEDASI DISEGNI SUCCESSIVI REDATTI DAL CTU PER LIEVI DIFFORMITA' RISCONTRATE DEL: PIANO TERRA, PRIMO, SOTTOTETTO (specifica zona abitabile e zona non abitabile).

CTU STASSALDI Pietro-Brescia

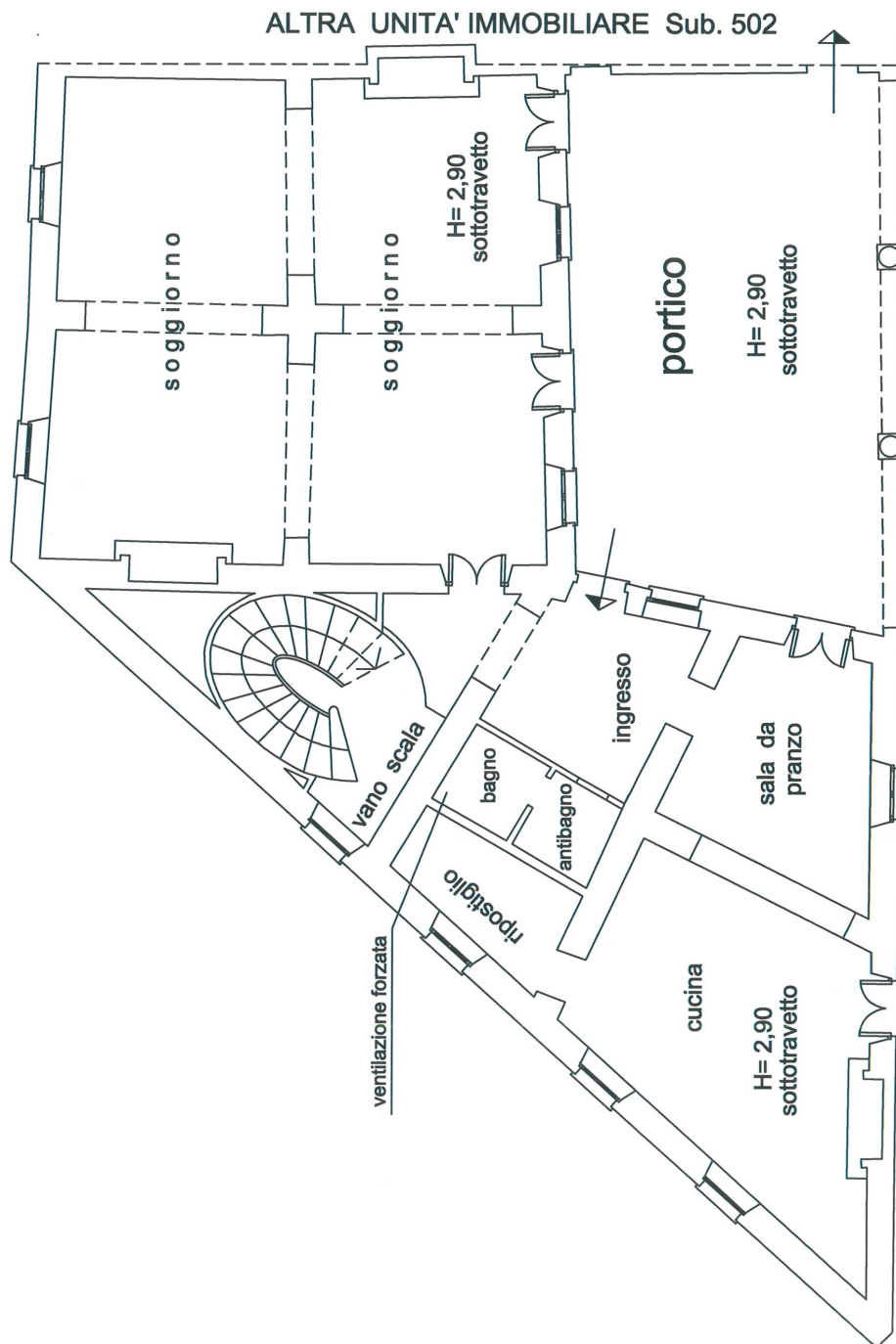
TRIBUNALE DI BRESCIA

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

OMISSIS

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= PROGETTO ULTIMO PIANO TERRA Sc. 1: 100 =



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

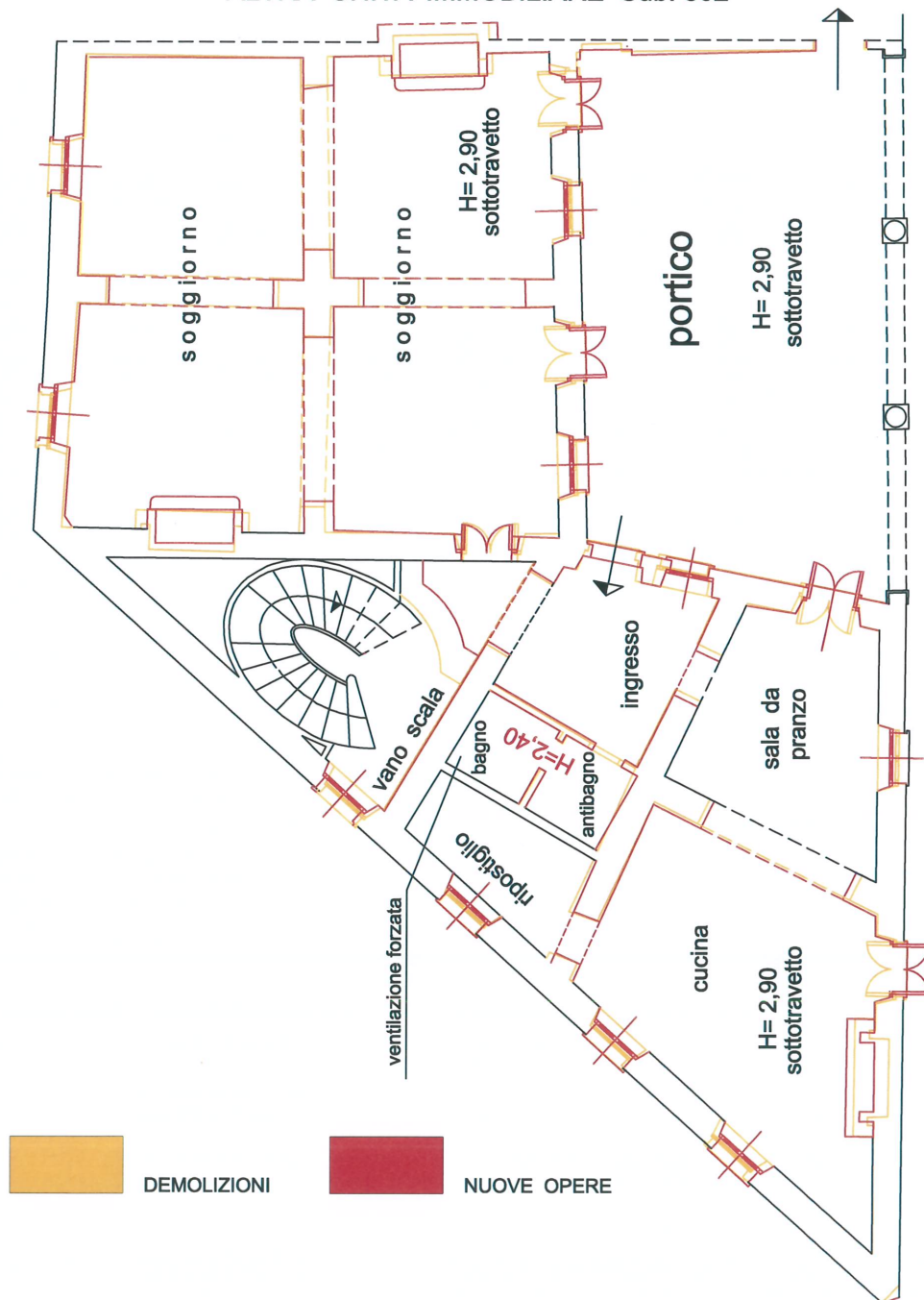
CTU STASSALDI Pietro-Brescia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO
O M I S S I S

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

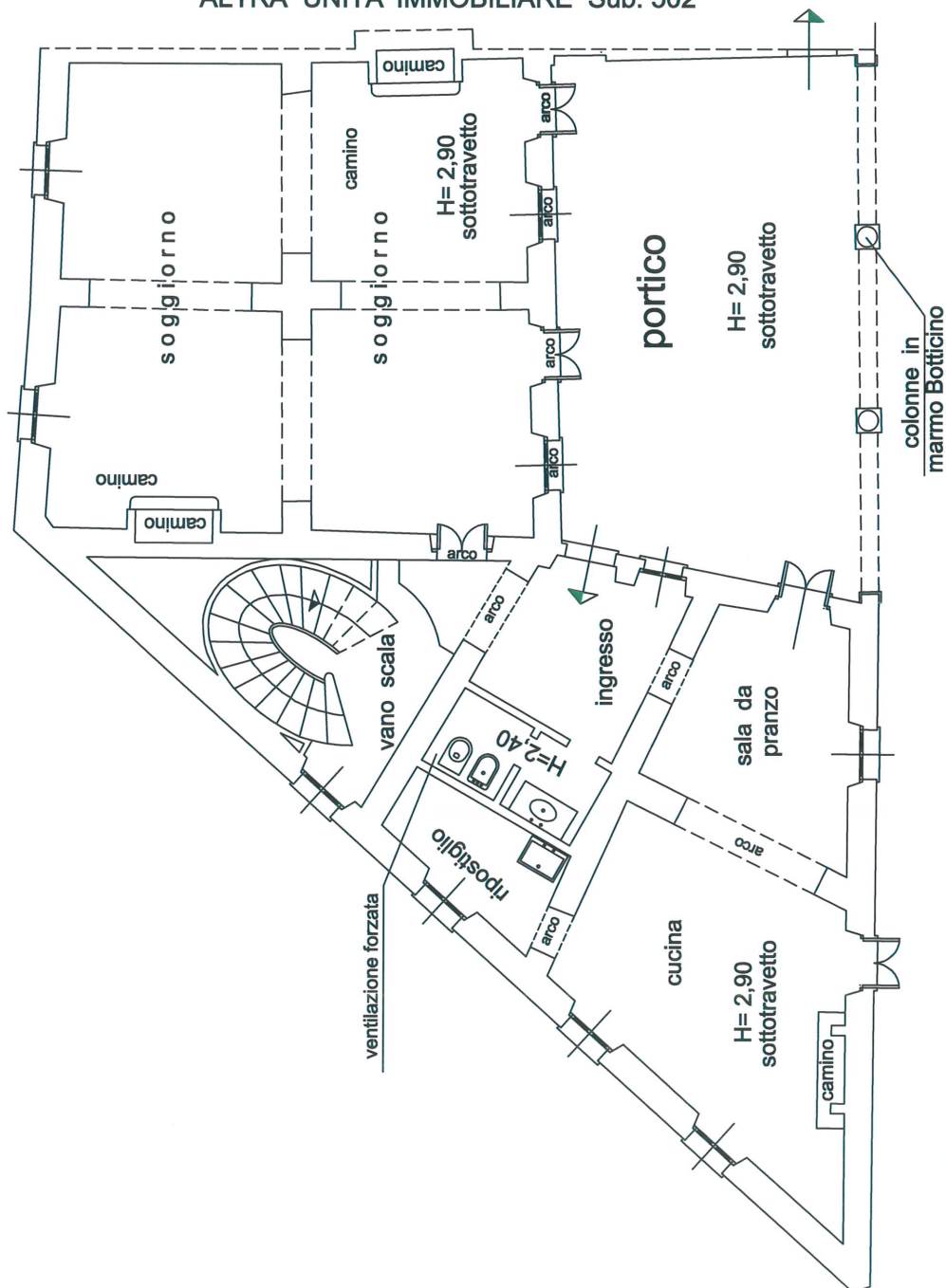
CTU STASSALDI Pietro-Brescia

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO
O M I S S I S

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA

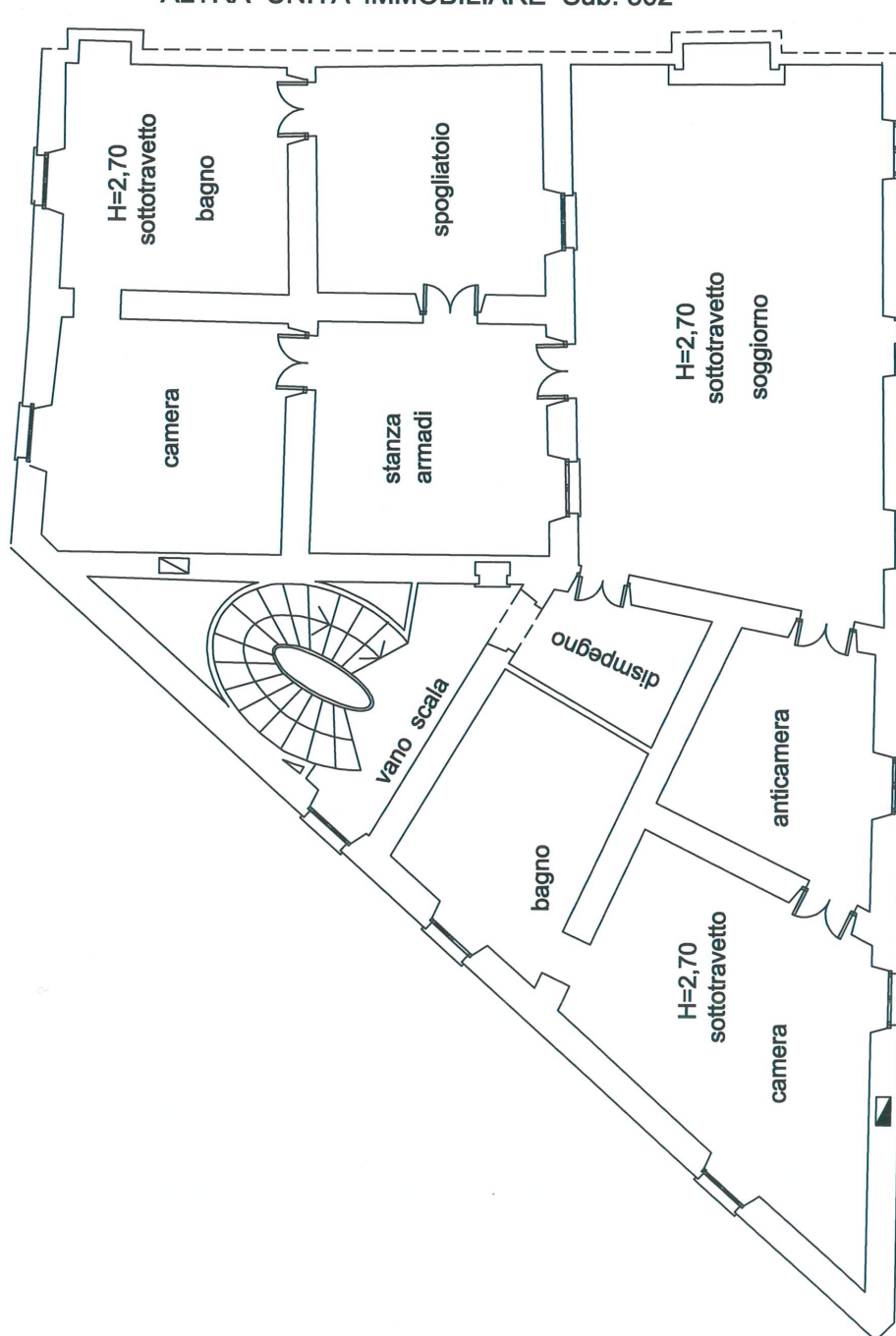
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

OMISSIS

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= PROGETTO ULTIMO PIANO PRIMO Sc. 1: 100 =

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA

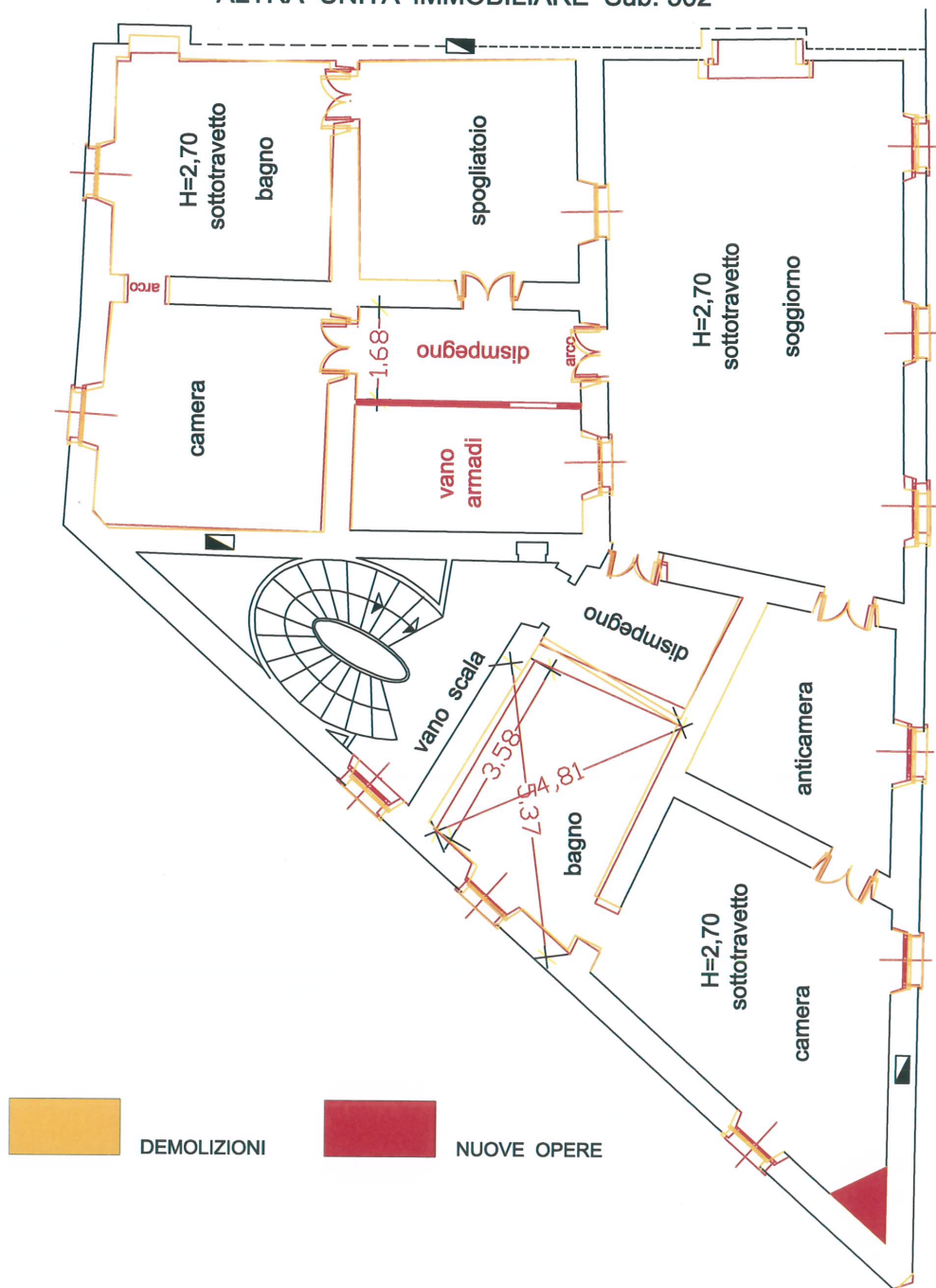
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

O M I S S I S

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA

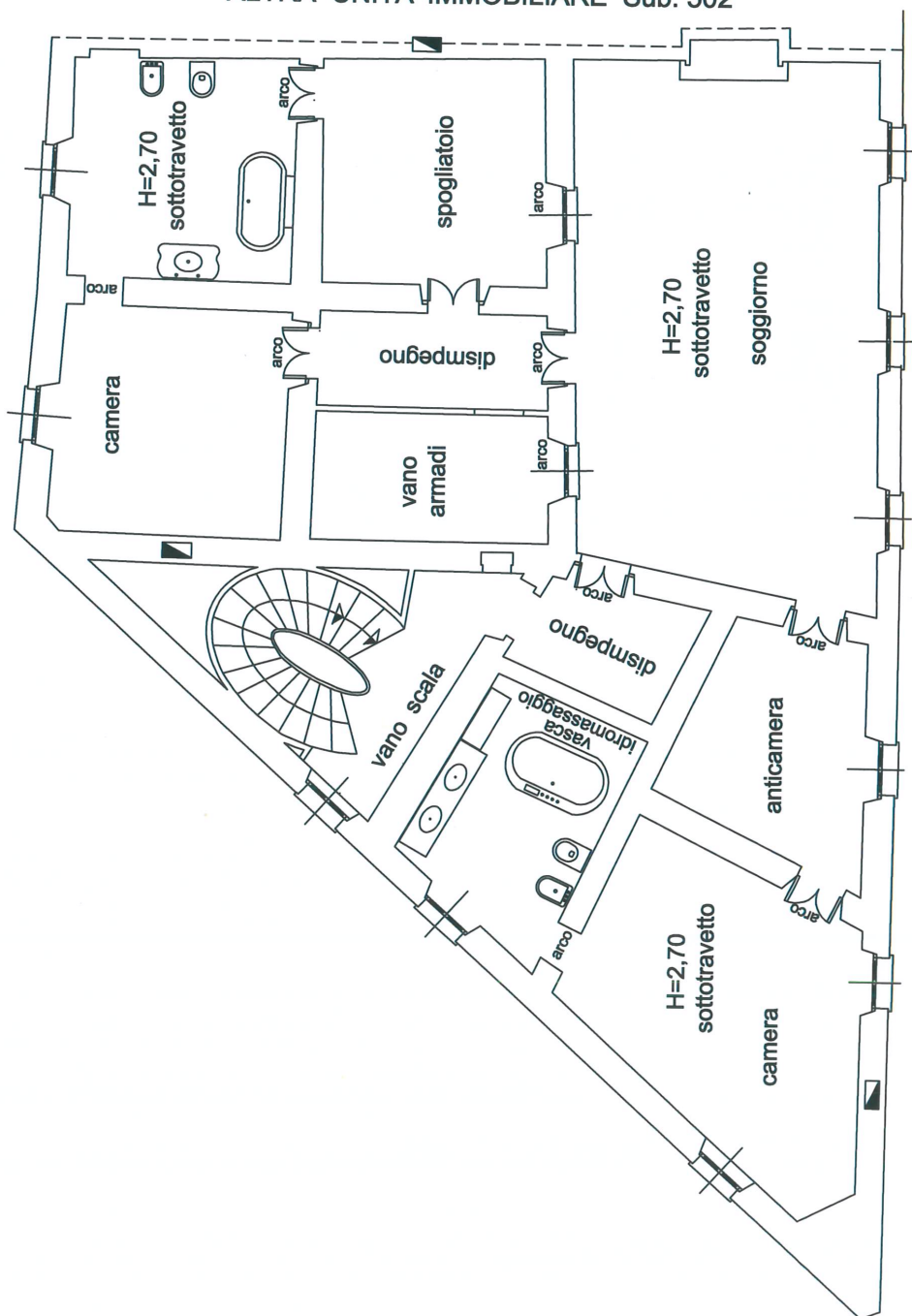
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

O M I S S I S

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

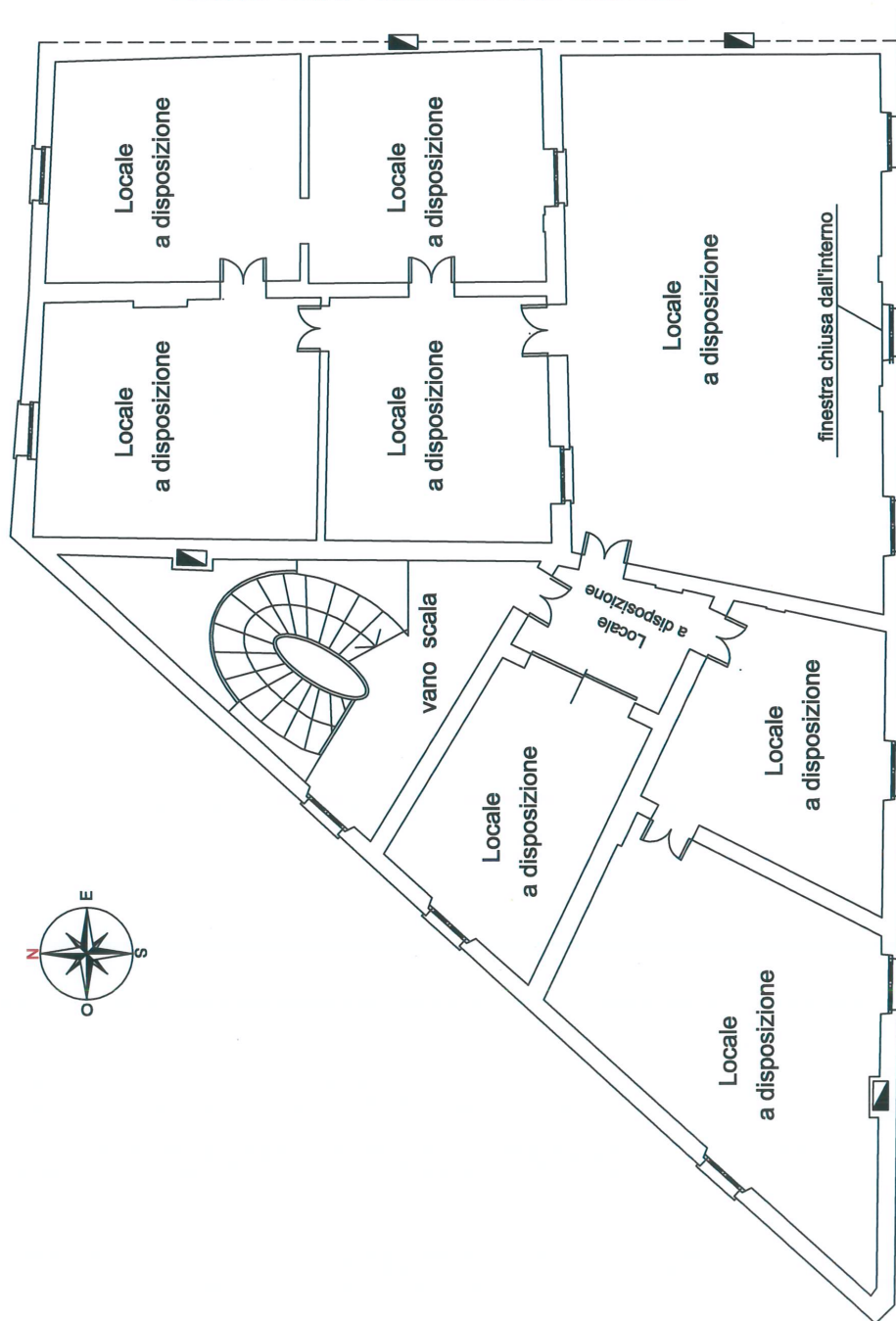
CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

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

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

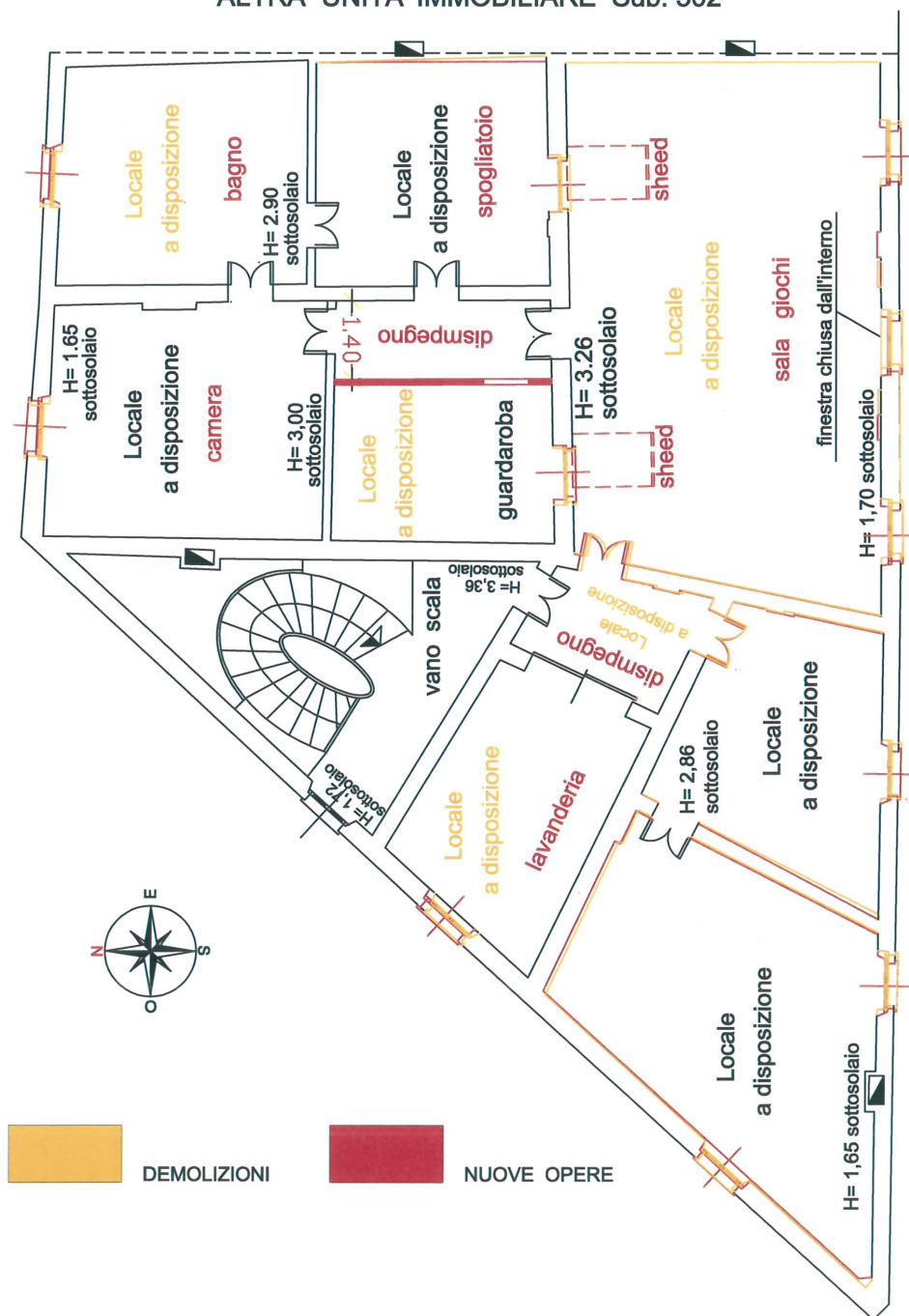
CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

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

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA

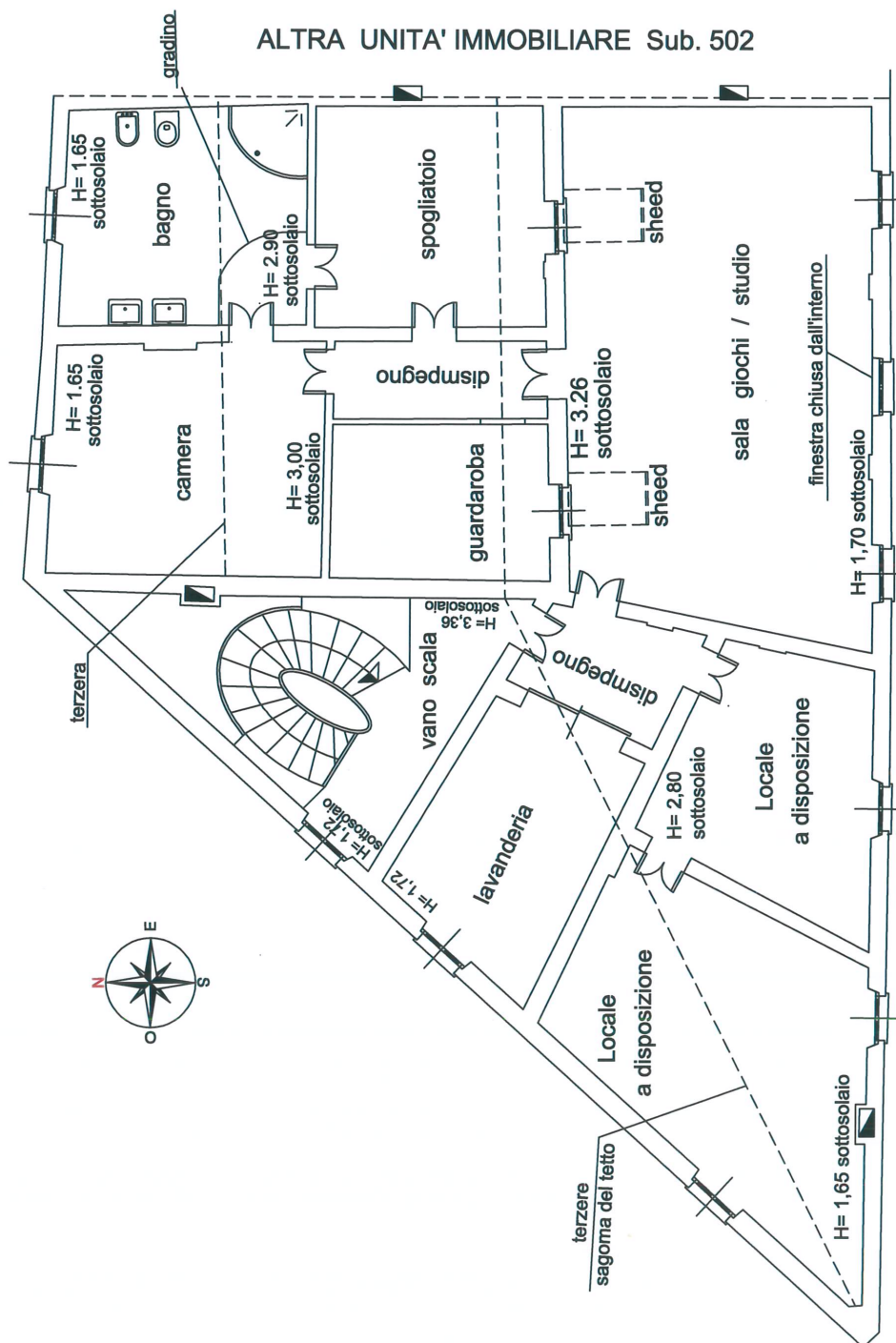
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 244/2022 G.I. dott. A. PERNIGOTTO

OMISSIS

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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

ALTRA UNITA' IMMOBILIARE Sub. 502



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

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

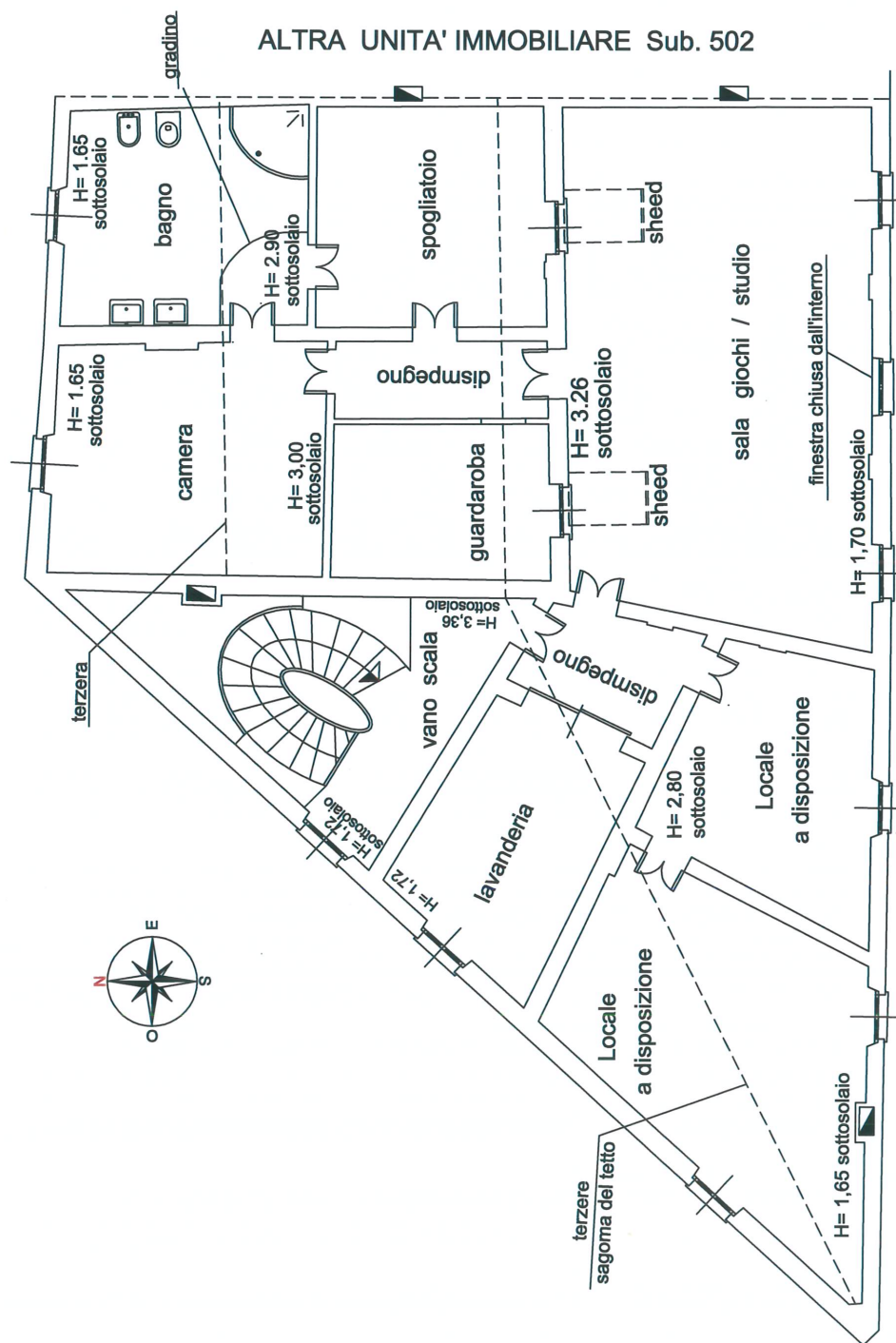
TRIBUNALE DI BRESCIA

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

O M I S S I S

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

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



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

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

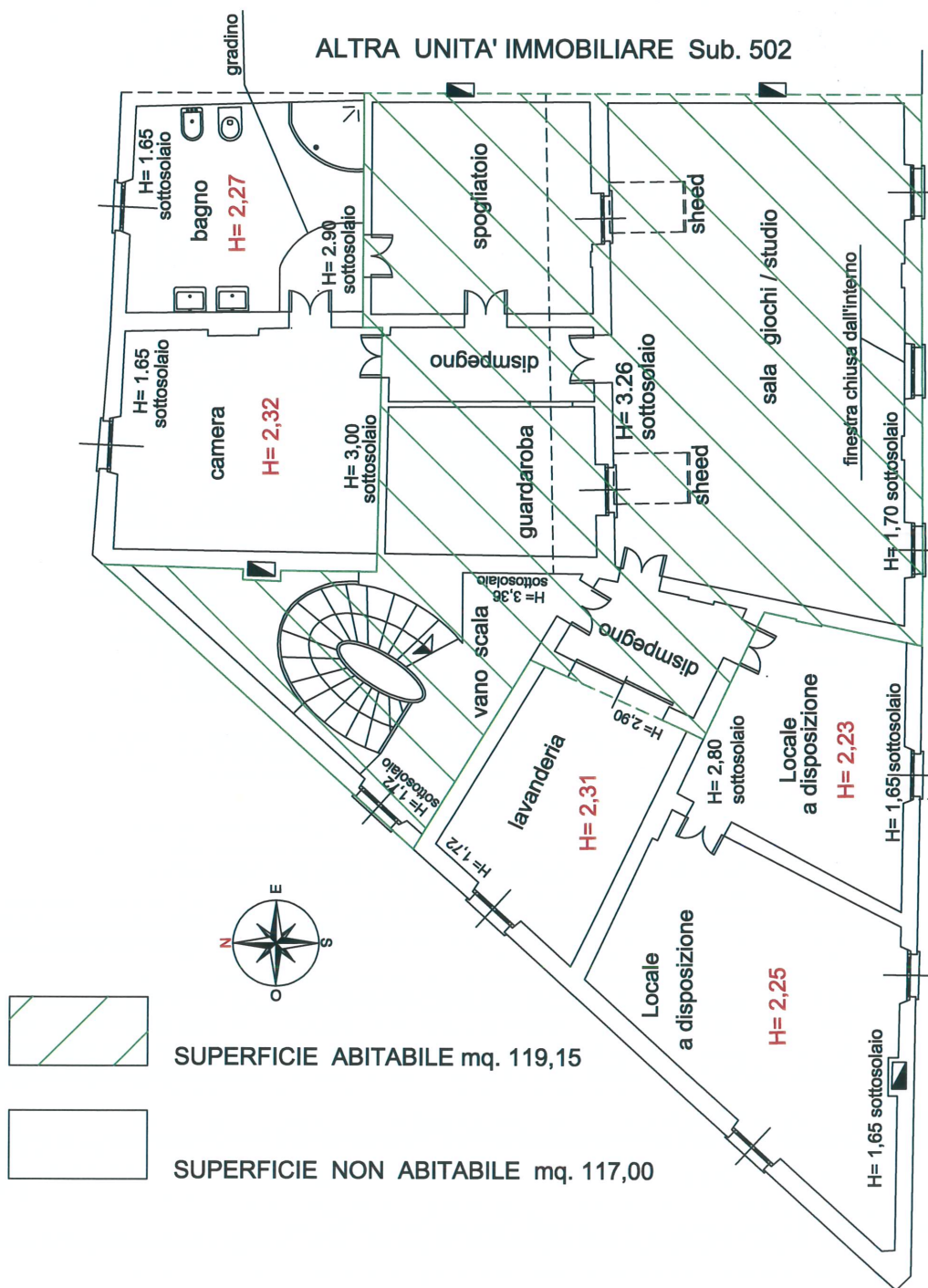
TRIBUNALE DI BRESCIA

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

OMISSIS

mapp. 110/sub.501 - fg.5 NCT- BORGOSATOLLO (BS) VIA VERDI,20

= STATO DI FATTO ATTUALE PIANO SOTTOTETTO SPECIFICA ZONE =



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

= DIFFORMITA' RISCONTRATE RESIDENZA.

= PIANO TERRA:

Piccola difformità a piano terra per il servizio igienico e altre rientranti nella tolleranza del 2%.

= PIANO PRIMO :

Verso Ovest: nella camera realizzazione di un muro d'angolo,
Sagoma diversa del bagno con spostamento pareti,
Realizzazione di nuova tramezza ricavando un vano disimpegno (vano adiacente il soggiorno).

= PIANO SECONDO SOTTOTETTO:

Verso Ovest: piccole difformità per spostamento pareti n°2 locali a disposizione, del disimpegno e della lavanderia pareti rientranti nella tolleranza del 2%.

Nella zona centrale:

- nell'attuale vano "studio-sala giochi" esecuzione di n° 2 lucernari a sheed dimensioni ml. 0,95x1,60
- adiacente all'attuale vano "studio-sala giochi" realizzazione di nuova tramezza ricavando un vano disimpegno a raccordo con la camera.

Tali opere sono SANABILI:

- l'importo è Euro 516,00 per la Sanatoria+diritti di segreteria Euro 130,00+n°2 marche da bollo di Euro 16,00 + spese Tecniche per la pratica edilizia Euro 4.000 + pratica catastale Euro 500,00.

Totale Euro 5.178,00 oltre a cassa ed i.v.a.

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale.

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

Trattasi di una proprietà in area comune i cui fabbricati sono stati modificati nel tempo ed è costituita da 3 unità immobiliare una con portico (Lotto n° 1 fabbricato A) ad Ovest; un'altra ad Est (Lotto n° 2 fabbricato B) un'altra adibita a garage interrato con posti auto, con giardino comune; si accede al garage interrato con singolo accesso e uscita dalla Via Verdi (zona a Sud).

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

☐ Fabbricato successivo 01/09/1967

☒ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati reperiti:

- 22 giugno 1989 Conc. Edil n° 48 Prot. n° 7047 – n°61/89 R.C. per lavori di manutenzione straordinaria restauro e risanamento",

- 1 agosto 1990 Autorizzazione Edilizia n° 39, Prot. 8135, e n°101/90 R.C. per altra manutenzione straordinaria,

- 22 gennaio 1992 Conc. Edilizia n°6 Prot. 871 e n°158/91 R.C. per Variante in corso d'opera alla precedente C.E. n°48 del 22 giugno 1989,
- 13 gennaio 1993 Conc. Edilizia n°1 C.E. – Prot. n°401 - Prot. n° 131/92 R.C. per sistemazione di una porzione del fabbricato civile,
- 30 dicembre 1993 Conc. Edilizia n°86 prot. n° 454 e n° 134/93 R.C. per Variante in corso d'opera alla Conc. n°1/93 per altra sistemazione del fabbricato civile,
- 27 giugno 1994 Conc. Edilizia n°37– Prot. n° 7030 e n°31/94 R.C. per la costruzione di muro di recinzione,
- 5 agosto 1994 Conc. Edilizia n°65 con Rif. Prot. n°8169 e n°131/92 R.C. per Opere interne (Pr. edil. n°27/94) legge n°47/85 ,
- 22 agosto 1994 Conc. Edilizia n°65 – Prot. n°8549 e n°27/94 R.C. per “lavori di ristrutturazione del fabbricato residenziale”,
- 6 aprile 1996 Conc. Edilizia Prot. n°4054 e n°200/95 R.C. Variante per muro di recinzione in muratura,
- 12 maggio 1997 Autorizzazione Edilizia in Sanatoria n°213/95 P.E. – Prot. n°5727 e n° 12 edilizia Sanatoria per canalizzazione tratto fossato “Roggia Vescovada” adiacente,
- 18 dicembre 1997 Prot. n° 14715 prat. Edil. n° 197/97 Concess. Edilizia in Sanatoria Legge n°47/85 per modifiche interne e prospetti, in quel periodo proprietà:
- 23 dicembre 2010 Domanda Permesso di Costruire in Sanatoria Prot. n°17631 – Prat. Edil. n°120/2010, per sanare le opere difformi ai precedenti provvedimenti edilizi (edificio di carattere storico-ambientale cat. D nel PRG) eseguita dall'ultimo proprietario:
- 5 gennaio 2011 Integrazione al Permesso di Costruire in Sanatoria n° 135 riguardante il fabbricato Sub. 505 zona piscina ed interrato.
- 10 febbraio 2011 Permesso di costruire in Sanatoria n°1 PS e Prot.n°01837 prot. ATE/vl -P.E. n°120/2010 per “opere difformi dai precedenti provvedimenti edilizi per fabbricato residenziale e recinzione”.
- 20 aprile 2011 rilascio Certificato di AGIBILITA' col Prot. n°5380/ATE/vl.

X Elenco

X Indicare la documentazione visionata: come sopra

☐ Fonte documentazione visionata

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

Situazione urbanistica:

X Strumento urbanistico: attuale PGT

Piano delle regole: zona A NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

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

Edificio di categoria A1

☐ Convenzione Urbanistica

X Cessioni diritti edificatori assenti

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici: assenti

☐ Vincoli ambientali: assenti

☐ Vincoli paesaggistici: assenti

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

= AGGIORNAMENTO P G T - Altra Variante al PGT del 8 giugno 2024 rif. Prot. Z1.2024 . 0024555 = Pubblicata sul BURL il 10 luglio 2024.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE GENERALE

PIANO DELLE REGOLE

DOTT. GIOVANNI CIGOGNETTI
ARCHITETTO
N. 377
ALBO ARCHITETTI DI BRESCIA

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

pian. Lucia Massioli - *collaboratore*
Livio Cassa - *grafica*

NORME DI ATTUAZIONE

MODIFICATO A SEGUITO ACCOGLIMENTO OSSERVAZIONI E PARERE PROVINCIALE

fase: APPROVAZIONE

data: settembre 2023
aggiornamenti: marzo 2024

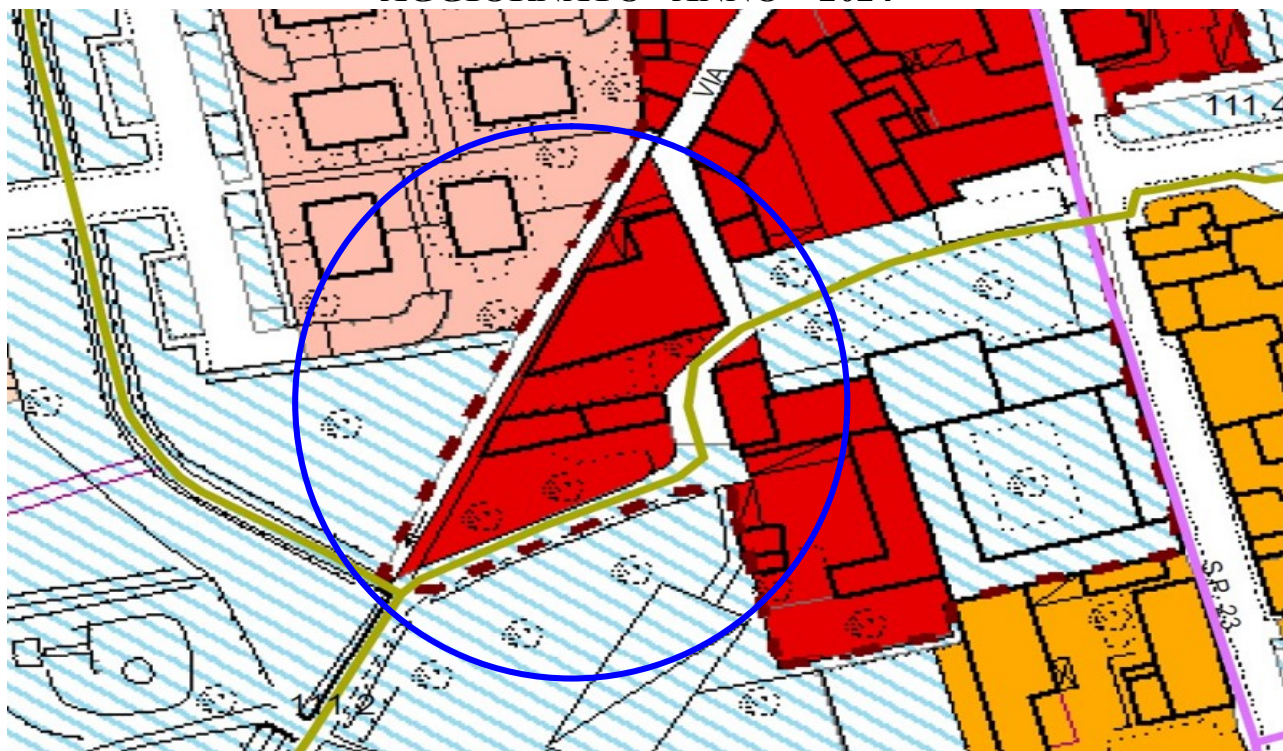
ADOZIONE: Delibera Consiliare n. 29 del 09/10/2023

ESAME OSSERVAZIONI/APPROVAZIONE: Delibera Consiliare n. 01 del 18/03/2024

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale • Lonato d/G (Bs)
località San Polo • tel. 030-9913807 • e-mail studio@cipivi.it

Tutti i diritti di riproduzione e rielaborazione sono riservati.

ESTRATTO P G T COMUNE DI BORGOSATOLLO (BS) AGGIORNATO ANNO 2024



LEGENDA P G T

- ● Confine Comunale
- Aggiornamento cartografico provvisorio al 2023
- Torrente Garza
- Perimetrazione del centro abitato ai sensi dell'art 4 D.Lgs 30/04/92 n. 285
- AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO**
- AdT n° - Ambiti di trasformazione
- AMBITI RESIDENZIALI**
- Delimitazione centri storici
- Edifici di interesse storico e architettonico
- A - Nuclei di antica formazione
- B1 - Tessuti urbani consolidati
- B2.A - Tessuti urbani di completamento a media densità
- B2.B - Tessuti urbani di completamento a bassa densità
- B3 - Edilizia residenziale di completamento del tessuto urbano
- B4 - Tessuto urbano a prevalenza di verde privato
- n. Ambiti di riqualificazione urbana soggetti a PCC, previsti
- AMBITI PRODUTTIVI**
- D1 - Aree per attività produttive
- D2 - Aree produttive per il trattamento dei rifiuti

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

art. 31**A – Nuclei di antica formazione: centri storici**

1. Ambiti territoriali di interesse storico, compresi nel Tessuto Urbano Consolidato.
2. Il Piano ha individuato le aree occupate da edificazioni d'interesse storico e architettonico, le aree contermini e i nuclei antichi di equivalente interesse storico e paesaggistico; l'insieme di tali aree, che presentano un'identità storico-culturale unitaria e origine dell'impianto urbano in prevalenza antecedente alla prima levatura dell'I.G.M., è qualificato tessuto urbano di interesse storico e architettonico e costituisce i nuclei di antica formazione di cui al comma 2 dell'art. 10 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12, e s.m.i. (vedi le tavole, n. 3 e 4 "Regime dei suoli").
3. Le aree comprese entro il perimetro dei centri storici, sono qualificate d'interesse archeologico e pertanto sono assoggettate alle disposizioni, in materia di tutela dei ritrovamenti archeologici, di cui al precedente art. 11.

Obiettivi:

4. Considerato il significato testimoniale dei nuclei di antica formazione rispetto alla tradizione culturale locale, tutti gli interventi devono preservare i caratteri dell'impianto urbano e degli edifici: geometria e collocazione nei lotti, stilemi edilizi, caratteristiche materiali e tecniche.
5. La tutela dovrà essere accompagnata da una politica di riconfigurazione degli edifici incoerenti e di eliminazione delle alterazioni, intervenute nel tempo, mediante interventi di puntuale sostituzione di elementi estranei ai caratteri storicizzati: materiali di finitura delle facciate, elementi decorativi, serramenti, lattonerie, ecc..
6. Elemento complementare ai corpi di fabbrica sono gli spazi di uso pubblico: spazi funzionali e privi di rappresentatività urbana, come lo sono generalmente quelli dei piccoli centri di origine agraria. Questi ambienti incorrono nel rischio di essere profondamente alterati, alterando di conseguenza il carattere complessivo del centro urbano, mediante interventi apparentemente minori come il rifacimento della pavimentazione con materiali inadeguati, l'introduzione di elementi di arredo e accessori incongrui, ecc.. Gli interventi di manutenzione degli spazi di uso pubblico dovranno quindi salvaguardarne il carattere e recuperare le loro porzioni alterate.
7. Le aree comprese nei centri storici sono assoggettate alle disposizioni seguenti:

*Destinazione d'uso**principale: residenza;**complementare:*

- attività turistico ricettive,
- artigianato di servizio,
- attività direzionali,
- attività direzionali di servizio,
- attività commerciali costituenti esercizi di vicinato,
- attività di ristorazione e di ristoro,
- servizi privati per la cura e il benessere della persona,
- servizi d'interesse generale.

Tali destinazioni sono comunque inammissibili se in contrasto con gli obiettivi, di cui ai precedenti commi 4, 5, 6 e le modalità di intervento di cui al

Comune di BORGOSATOLLO (Bs) - Variante generale 2023 - Piano delle Regole – NORME DI ATTUAZIONE

successivo punto 31.2 "Disciplina degli interventi edilizi";

non ammessa:

tutte le attività diverse da quelle consentite e in particolare: attività rurali, a eccezione dell'attività agrituristica e di commercializzazione dei prodotti; attività produttive; attività commerciali costituenti medie e grandi strutture di vendita, attività ludiche e ricreative, in particolare sale per giochi e scommesse; a eccezione, però, dei locali in cui risultino già operanti, alla data di prima adozione del P.G.T. (22 luglio 2011).

Edificabilità

non superiore alla **superficie lorda** esistente.

È sempre consentito il recupero di sottotetti, nei limiti di cui all'art. 25, e la chiusura di portici e logge ove la categoria d'intervento lo ammetta.

È ammesso il recupero di superfici per il miglioramento funzionale della fruizione del fabbricato e/o per ragioni igienico-sanitarie entro il limite del 5% della **superficie lorda** esistente e, comunque, contenuto entro la **superficie complessiva** del fabbricato.

Altezza dell'edificio

non superiore all'altezza dell'edificio preesistente, comunque nel rispetto dell'art. 8 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

31.1 - Norme generali di tutela

8. In tutti gli interventi urbanistici ed edilizi deve essere prevista la salvaguardia o il ripristino degli elementi costruttivi e stilistici d'interesse storico, architettonico e paesaggistico, con modalità analoghe a quelle consolidate nella tradizione costruttiva locale e in particolare devono essere conservati:

- 1 le facciate di rilevante interesse architettonico;
- 2 gli allineamenti delle facciate e delle gronde;
- 3 i portici e le logge;
- 4 le strutture orizzontali a volta (a botte, a crociera, ecc.);
- 5 i pilastri, le colonne e le lesene originali in pietra e in laterizio;
- 6 i cornicioni originali in pietra, in laterizio intonacato e in legno decorato;
- 7 i portali, i davanzali e le cornici originali in pietra e in laterizio intonacato;
- 8 i balconi originali in pietra;
- 9 le scale esterne originali in pietra;
- 10 gli intonaci antichi di pregio;
- 11 le inferriate e i parapetti originali in ferro;
- 12 i comignoli originali;
- 13 le decorazioni originali; a tale proposito si rammenta che, ai sensi degli artt. 11 e 50 del D.lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i., gli affreschi, gli stemmi, i graffiti, le iscrizioni, i tabernacoli e gli altri ornamenti degli edifici sono considerati beni culturali sottoposti a vincolo di tutela;
- 14 le fontane, i pozzi d'acqua;
- 15 le recinzioni e le cortine murarie originali in pietra e laterizio;
- 16 le pavimentazioni storiche esterne;
- 17 i giardini storici, i broli e gli orti tradizionali, le aggregazioni vegetali

Comune di BORGOSATOLLO (Bs) - Variante generale 2023 - Piano delle Regole – NORME DI ATTUAZIONE

costituenti complessi d'interesse storico e/o paesaggistico e le specie arboree, anche isolate, di pregio.

9. Al fine di promuovere la salvaguardia e il ripristino delle caratteristiche architettoniche e paesaggistiche dei nuclei di antica formazione, il P.d.R. prescrive l'adozione delle soluzioni riportate nell'Allegato 3.b "Prescrizioni per la tutela degli edifici di interesse storico: soluzioni conformi per gli interventi edilizi".

Tutti gli interventi edilizi devono anche, in particolare prevedere:

- 1 tetti a falde inclinate, con manti di copertura in "coppi", possibilmente di recupero;
- 2 gronde in legno a vista o cornicioni intonacati secondo la tradizione locale; non sono ammesse le gronde in calcestruzzo a vista;
- 3 nel caso del recupero di sottotetti esistenti, le eventuali aperture a raso e la formazione di terrazze a "tasca" nella falda inclinata, di superficie non superiore a m² 4,00, devono essere il più possibile limitate e realizzate preferibilmente sulle falde verso i cortili, salvaguardando gli affacci sulla strada o di particolare percepibilità; non è ammessa la formazione di abbaini;
- 4 intonaci di tipo tradizionale a calce; non sono ammesse malte cementizie, intonaci plastici e/o con "tessiture" estranee alla tradizione locale e isolamenti termici "a cappotto" che comportino occupazione di suolo pubblico. Tali sistemi di isolamento termico sono ammessi, per gli edifici classificati nelle categorie A3 e A4, solo sulle superfici prospettanti verso aree private interne e su facciate prive di elementi d'interesse storico e/o architettonico.
- 5 cornici di finestre e portali in pietra, in cotto a vista e in intonaco sagomato a semplice disegno, secondo la tradizione locale;
- 6 porte, portoni e finestre con battenti esterni d'oscuro in legno di foggia tradizionale; non sono ammesse chiusure avvolgibili, se non al piano terra per le attività commerciali o altre attività analoghe;
- 7 non è ammessa la costruzione di aggetti (scale esterne, balconi, tettoie, pensiline, ecc.) su suolo pubblico. È ammessa la realizzazione di balconi e tende a sporgere su suolo pubblico solo se soprastanti aree di circolazione esclusivamente pedonali; le tende dovranno essere realizzate conformemente ai modelli esemplificati dal citato Allegato 3.b. La realizzazione di scale esterne scoperte, di larghezza non superiore a m 1,20, è ammessa su suolo privato se appoggiata all'edificio esistente e solo nel caso di dimostrata impossibilità a realizzare collegamenti verticali interni.
- 8 i portici e le logge delle facciate di rilevante interesse architettonico non possono essere chiusi. I portici e le logge, delimitati su tre lati da murature, possono essere chiusi, ove consentito, con "tamponamenti" leggeri (serramenti, pareti in legno e opere simili), posti oltre il filo interno dei pilastri e/o colonne, in modo che sia conservata la piena lettura della tipologia edilizia originaria. I portici a tutta altezza (due o più piani) possono essere chiusi senza formazione di piani intermedi costituenti incremento di superficie lorda, sono ammessi limitati ballatoi o superfici calpestabili per collegamenti orizzontali;
- 9 tutte le tinteggiature utilizzate per le finiture esterne non devono risultare in contrasto con l'ambiente storico; di tali tinte, preferibilmente realizzate con prodotti a base di calce, devono essere prodotte campionature o codici univoci di identificazione delle tinte (sistema NCS),

59

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)

- che l'Ufficio tecnico comunale deve preventivamente approvare. Potranno essere richieste indagini stratigrafiche volte ad accertare la sequenza delle coloriture antiche;
- 10 pavimentazioni esterne con pietra in lastra secondo la tradizione locale, acciottolato, mattoni e "macadam", nel rispetto della tradizione locale; sono ammesse pietre a spacco in blocchetti e superfici in calcestruzzo lavato; non sono ammesse pavimentazioni in asfalto;
 - 11 le corti, i giardini storici e gli altri spazi unitari che caratterizzano gli agglomerati antichi non potranno essere frazionati con recinzioni o separazioni che ne alterino l'originario impianto;
 - 12 tutti gli interventi edilizi devono prevedere la conservazione e il restauro di quei manufatti di valore storico, artistico e paesaggistico che costituiscono elementi caratteristici del tessuto dell'agglomerato urbano antico quali: muri, archi, portali, contrafforti, tabernacoli e immagini votive, scale esterne, fontane e pozzi, pavimentazioni di strade e cortili in pietra e cotto, cippi stradali, cancellate originali, giardini e orti, alberi e altri elementi di arredo;
 - 13 nel caso di recupero funzionale di edifici non residenziali, individuati entro le categorie d'intervento A3 e A4, è consentita la formazione di aperture, affinché ciascun locale possieda una propria finestra, nel limite del soddisfacimento dei rapporti aeroilluminanti;
 - 14 autorimesse: è ammessa la formazione di autorimesse interrato se incluse nel perimetro degli edifici esistenti e prive di accesso diretto dalla pubblica via. Le eventuali rampe di accesso o i sistemi di sollevamento meccanizzato dei veicoli devono trovare collocazione in corpi secondari, opportunamente occultati e non visibili dalla pubblica via. All'esterno del perimetro degli edifici le autorimesse sono ammesse se al termine dell'intervento risultino completamente interrato e non sia stata modificata la quota degli spazi scoperti; nel caso di edifici composti da più abitazioni la rampa di accesso dovrà essere unica per tutte le unità immobiliari;
 - 15 è consentita l'installazione di pannelli fotovoltaici e/o solari, privi di sistemi di accumulo, posizionati sulle falde di copertura preferibilmente non prospicienti la pubblica via, integrati nel manto di copertura ed esclusivamente di colore "cotto";
 - 16 antenne paraboliche: fino all'approvazione del nuovo Regolamento edilizio, l'installazione di antenne paraboliche è ammessa soltanto in copertura, su falde non visibili dagli spazi pubblici. Nel caso di edifici composti da più abitazioni l'impianto dovrà essere centralizzato;
 - 17 adeguamenti antincendio: l'occupazione del sottosuolo per la realizzazione di centrali termiche e la realizzazione di scale di sicurezza, prescritte dal Comando VV.FF., sarà concessa solo nei casi di dimostrata impossibilità di risolvere tale necessità all'interno dei corpi edilizi esistenti;
 - 18 opere complementari prospettanti spazi di uso pubblico: tutti gli interventi dovranno essere rivolti al miglioramento del decoro degli spazi pubblici, pertanto le scritte pubblicitarie, le insegne luminose e non, le tende, ecc. potranno essere collocate solo nei limiti dimensionali delle aperture esistenti. Le insegne e le scritte pubblicitarie potranno essere del tipo a bandiera, se realizzate in ferro e di adeguate proporzioni; potranno essere del tipo a cassone luminoso a bandiera solo nei casi di servizi di utilità pubblica (es. *farmacia, ufficio postale, ecc.*). Nel rispetto delle valenze architettoniche del centro storico il Responsabile del

Comune di BORGOSATOLLO (Bs) - Variante generale 2023 - Piano delle Regole – NORME DI ATTUAZIONE

- procedimento potrà valutare soluzioni diverse;
- 19 le recinzioni dovranno essere realizzate con i materiali e nelle forme tipiche della tradizione locale; se non visibili dalle vie pubbliche potranno essere realizzate con rete metallica e piedritti in ferro, integrate da siepe; l'altezza non dovrà essere superiore a m 1,50. Le recinzioni non dovranno comunque costituire ostacolo alla libera fruizione dei percorsi (strade e sentieri);
 - 20 è consentita la realizzazione di piscine a esclusivo uso privato alla condizione che sia assicurata un'adeguata coerenza con il contesto storico; il manufatto dovrà essere realizzato nelle immediate vicinanze dell'edificio principale;
 - 21 è vietato il deposito, anche temporaneo, di merci e/o di materiali di qualsiasi natura.

31.2 - Disciplina degli interventi edilizi.

10. Il Piano ha individuato, a mezzo di una specifica indagine estesa a tutti i fabbricati compresi nei nuclei di antica formazione, le caratteristiche di ogni complesso edilizio e ha definito unità minime d'intervento architettonicamente omogenee; per ognuna è definita una categoria d'intervento e specificate le attività edilizie ivi ammissibili.

11. Gli edifici di interesse storico sono stati articolati in cinque categorie di intervento in base al livello di conservazione dell'identità storica e di manutenzione, e in base alle relazioni con i corpi di fabbrica adiacenti o vicini. Per l'individuazione della categoria di intervento di ciascuno vedasi l'Allegato 3.a "Prescrizioni per la tutela degli edifici di interesse storico: categorie d'intervento".

*Categorie d'intervento:***Categoria di intervento "A1"***Definizione*

sono compresi in questa categoria gli edifici di particolare interesse storico e architettonico: edifici per il culto ed edifici civili di particolare significato culturale e testimoniale. Si tratta in genere di edifici soggetti al vincolo di tutela di cui al D.lgs 42/2004 e s.m.i..

Modalità d'intervento

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
 a) manutenzione ordinaria,
 b) manutenzione straordinaria,
 c) restauro e risanamento conservativo,
 di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
 E' consentita l'eliminazione di eventuali elementi accessori estranei (volumi tecnici, ecc.) all'edificio originario.

Categoria di intervento "A2"*Definizione*

sono compresi in questa categoria gli edifici testimoniali della cultura costruttiva e abitativa locale, che mantengono la leggibilità dell'identità edilizia e materica storiche.

Modalità d'intervento

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:
 a) manutenzione ordinaria,
 b) manutenzione straordinaria,

61

Studio associato arch. Giovanni Cigognetti • arch. Michele Piccardi • ing. Clara Vitale - Lonato d/G. (Bs)

Comune di BORGOSATOLLO (Bs) - Variante generale 2023 - Piano delle Regole – NORME DI ATTUAZIONE

c) restauro e risanamento conservativo all'esterno,
d) ristrutturazione edilizia interna,
di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..
Gli interventi devono risultare coerenti con le caratteristiche dominanti del centro storico per aderenza all'impianto urbano originario, per misura e assonanza dei caratteri volumetrici e architettonici, per scelta e trattamento dei materiali costruttivi e dei colori, nel rispetto della composizione architettonica della facciata.

Categoria di intervento "A3"

Definizione

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

Modalità d'intervento

sono ammessi gli interventi edilizi previsti ai commi:

- a) manutenzione ordinaria,
 - b) manutenzione straordinaria,
 - c) restauro e risanamento conservativo,
 - d) ristrutturazione edilizia, con esclusione della ricostruzione, anche parziale,
- di cui all'art. 3 del D.P.R. n.380/2001 e s.m.i..

Il recupero edilizio e funzionale del fabbricato sarà ritenuto ammissibile se in grado di: conservare gli elementi costitutivi e distintivi, anche se residuali ma comunque significativi, della tipologia edilizia, ripristinare la leggibilità dell'identità storica e dei caratteri ambientali dell'edificio.

A tal fine il progetto dovrà:

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

Gli interventi ammissibili, ai fini sopra descritti, potranno riguardare:

- a) le strutture verticali e orizzontali;
- b) il rifacimento delle coperture;
- c) la chiusura parziale e/o totale di logge e porticati, se finalizzata al completamento ed omogeneizzazione della facciata;
- d) la ricomposizione del disegno di facciata.

Categoria di intervento "A4"

Definizione

sono compresi in questa categoria gli edifici estranei, per caratteri tipologici e stili edilizi, al tessuto dei nuclei storici.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto STASSALDI Geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di BORGOSATOLLO (BS), ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- ☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per "L'IMMOBILE CON SUBALTERNO 501" come già esposto e motivato a pag. n° 31 - 32.

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

- ☐ No, perché
- ☒ SI ed i costi per "la pratica in SANATORIA e l'OBLAZIONE" sono quantificati:

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

- spese tecniche per la pratica edilizia: € 4.000,00 oltre a cassa ed i.v.a.,

Totale Euro 4.678,00 oltre a cassa ed i.v.a.

- Importo a parte per pratica catastale Euro 500,00.

Totale Euro 5.178,00 oltre a cassa ed i.v.a.

Brescia li, 6 dicembre 2025

 (CTU-STASSALDI geom. Pietro)

4.2 Rispondenza catastale

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

= Intestato:

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

x Sub. 501 - categoria A/1 - classe 2 - consistenza vani: 20 - Rendita € 1.807,60
dati di superficie: mq. 656

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

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

Elenco documentazione visionata:

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

Data verifica catastale (gg/mm/aa): 1 e 2 agosto e 10 novembre 2022 / e **16 ottobre 2025**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

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

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Come sopra specificato e riportato in alto alla pag. n° 30 per "L'IMMOBILE PIANO TERRA-PRIMO E SOTTOTETTO SUB. 501" eseguita la Pratica di SANATORIA necessita rifare la scheda catastale che rappresenta il piano terra-primo e sottotetto.

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

= Per aggiornamento pratica catastale completa **Totale € 500,00** oltre a cassa ed i.v.a., compresi oneri catastali.

Brescia li, 6 dicembre 2025


(CTU-STASSALDI geom. Pietro)

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

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza:

- Trascrizione

X Quota di proprietà 1/1

X Usufrutto NO

X Nuda proprietà NO

Condizioni limitanti

X Servitù NO

X Vincoli NO

☐ Oneri NO

X Pesi NO

X Gravami SI

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

☐ Libero

X Occupato:

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

☐ Tipo di contratto

☐ €/anno

☐ Rata

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

= PRECISAZIONI AGGIORNAMENTO =

= Alla visita del CTU risultano occupati:

- il fabbricato col Subalterno 505
- il fabbricato col Subalterno 501
- il garage interrato col Subalterno 506
- libero il Subalterni 502

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

= Comune di BORGOSATOLLO (BS).

-

- Rendite catastali ed aliquote:

- FABBRICATO Sub. 501 piano terra - primo - secondo (sottotetto):
categoria A/1 ; Rendita € 1.807,60 ;

= Aliquote previste dal Comune di Borgosatollo (BS):

- abitazione principale: aliquota 6 per mille
- detrazione di Euro 200 per abitazione principale
- non abitazione principale: aliquota 10,60 per mille

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

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

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

CRONISTORIA ultimi 20 anni // AGGIORNAMENTO

26 aprile 2006

1 agosto 2006

1 agosto 2006

19 dicembre 2006

6 aprile 2011

Atto di Vicolo tra il Comune di Borgosatollo (BS) e la soc. viene vincolato il mapp. 110/sub. 506 C/6 - fg.5 autorimessa all'abitazione col subalterno 505 secondo la Legge Regionale n°12 del 11 marzo 2005 art.6.

- Trascrizione

- **Con l'udienza del Giudice delegato del 5 ottobre 2022 s'è rilevato una modifica col Decreto legislativo n°5 del 2012 (Legge Tognoli 122/1989 art.9) solo per i parcheggi a seguito di espropriazione forzata e per ipoteca precedente dell'anno 2006 / il Vincolo non è pertinente.**

10 maggio 2011

10 maggio 2011

10 maggio 2011

19 ottobre 2012

21 aprile 2015

17 dicembre 2015

29 febbraio 2016

14 giugno 2016

Atto di DONAZIONE

L'immobile in Borgosatollo (BS) fg. 5 - mapp.110/sub.501 A/1= sub.502 A/2 = sub.505 A/1 / sub.506 C/6. sub.507 (comuni ai subalterni 501 e 502 e 505) e sub.508 (comuni ai subalterni 501 e 505)

ci si riserva il diritto di abitazione vitalizio

- Trascrizione

= **Precisazione della Cassazione n° 7776 del 20 aprile 2017 che ha ritenuto fondate le ragioni dell'Istituto di credito che aveva iscritto nei registri immobiliari della Conservatoria, l'ipoteca in data precedente alla trascrizione del diritto di abitazione, nel nostro caso nell'anno 2006.**

3 ottobre 2017

24 agosto 2021

17 febbraio 2022

26 aprile 2022

27 novembre 2024

27 marzo 2025

28 aprile 2025

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

MOMENTO DELLE VALUTAZIONE.

La data di riferimento è rigorosamente a quella attuale.

Assunzioni limitative

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

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

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

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

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

Condizioni limitative

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

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☐ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

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

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

X Metodo del confronto

☐ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- ☒ Altro mediante comparazione con Listino immobiliare, altre informazioni ed aggiustamento della stima.
- ☐ Finanziario
 - ☐ Capitalizzazione diretta
 - ☐ Capitalizzazione finanziaria
 - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

= Scelta di Valutazione.

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

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

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

8. Riepilogo dei valori di stima

APPARTAMENTO PIANO TERRA – PRIMO - SECONDO

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

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

x Sub. 501 - categoria A/1 - classe 2 - consistenza vani: 20 - Rendita € 1.807,60
dati di superficie: mq. 646

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

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

= VALORE DELL'IMMOBILE € 1.096.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € € **1.096.000,00** (diconsi Euro unmilionenovantaseimila/00) **vedasi analisi estimativa all'allegato I.**

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 2% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita (€ **1.033.085,11**) **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in **€ 1.033.000,00 (diconsi Euro unmilionetrentatremila/00)** arrotondato **vedasi analisi estimativa all'allegato II**.

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

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

Data rapporto valutazione: 6 dicembre 2025



Firma e timbro

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

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

- Premessa:

L'intera proprietà può essere posizionata tra i locali promotori immobiliari / imprese e società Bed And Breakfast, per il miglior utilizzo con opportune modifiche interne.

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

L'unità di misura è il metro quadrato (mq.) ove sono comprese le superfici principali e accessorie ragguagliate con un coefficiente in relazione all'utilizzo, allo stato di conservazione e deprezzamento per vetustà. La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliare è riferita con la superficie esterna lorda (SEL).

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

= Si considerano inoltre:

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

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

- "Indagini da fonti fiduciarie"

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

= Appartamento in fabbricato singolo con caratteristiche quasi simili all'immobile eseguito:
 valore di mercato per misure simili: min. Euro 1.600 / max Euro 1.750 al mq.

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

Criterio di misurazione: X SEL - Superficie Esterna Lorda

Calcolo superfici di proprietà A PIANO TERRA:

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

Superficie di competenza (*).

indice mercantile					
Superficie principale			100%		mq. 181,00
Destinazione:					
portico	m ²	55,26	60 %		mq. 33,15
giardino per competenza comune ai					
subalterni 501-502-505 (*)	m ²	76,11	10 %		mq. 7,61
centrale termica e ripostiglio ad Ovest Sub.508 (**)					
	m ²	26,00/2=	m ² 13,00	10 %	mq. 1,30
Portico Sub. 507 di qualità ad Est (***)	m ²	15,52/3	100 %		mq. 5,17
subalterni 501-502-505					
Superficie commerciale					m² 228,23



Calcolo superfici di proprietà A PIANO PRIMO:

indice mercantile

Superficie principale	100%	mq. 236,15
-----------------------	------	------------

Superficie commerciale

m ² 236,15

**Calcolo superfici di proprietà SOTTOTETTO (al II° PIANO):**

indice mercantile

Superficie principale abitabile:	m ² 119,15	100%	mq. 119,15
Superficie non residenziale (SNR)	m ² 117,00	10%	mq. 11,70

Superficie commerciale

m ² 130,85

**= SUPERFICIE TOTALE IMMOBILE sub. 501 abitabile:**mq. 228,23+236,15+130,85 = mq. **595,23**

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

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

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

- Superficie abitabile: V=mq. 595,23 x € 1.650/mq.=€ 982.129,50 arrotondato € 982.000,00+
(diconsi Euro novecentoottantaduemila/00)

- Superficie non abitabile sottotetto: V= mq. 117,00 x € 600/mq.= € 70.200,00=

VALORE DELL'IMMOBILE € 1.052.200,00 -

DETRAZIONI:

(-) per opere SANABILI / SANATORIA compresi diritti di segreteria comunali e Pratica edilizia (vedasi pag. n°31)

€ 5.178,00=

VALORE FINALE DELL'IMMOBILE € 1.047.022,00
(diconsi Euro unmilionequarantasettemilaventidue/00)

= VALORE ARROTONDATO AD € 1.047.000,00 (diconsi Euro unmilionequarantasettemila/00)

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

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

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

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

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

Pertanto il minore valore di vendita dovuto ai tempi di attesa per la vendita forzata è stabilito calcolando il Valore Attuale di una vendita senza costrizioni al valore di mercato fra 2 anni, ritenendo di optare per una componente di rischio sul prezzo di vendita pari all'5%. (cinque per cento).

= Si ritiene quindi equo che il valore dell'immobile stimato, da attribuire in condizioni di forzata vendita venga deprezzato del 5% (cinque per cento) annuo.

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

VA: Euro 1.047.000,00 / (1+0,05)² = Euro 949.659,86

= Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, viene quantificato arrotondato in € 950.000,00 (diconsi Euro novecentocinquantamila/00).

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 1.047.000,00** (diconsi Euro un milione quarantasettemila/00) **vedasi analisi estimativa all'allegato I.**

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 5% circa per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita (**€ 949.659,86**) **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in **€ 950.000,00 (diconsi Euro novecentocinquantamila/00)** arrotondato **vedasi analisi estimativa all'allegato II .**

Note

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

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

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

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

SI ALLEGANO LE COMUNICAZIONI PIU' IMPORTANTI IN QUANTO SONO NOTEVOLI

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del valore di mercato (allegato I)**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)**
3. n° 63 FOTOGRAFIE VARIE della proprietà immobiliare sub.501 esterna e interna: piano terra-primo e sottotetto

11. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti