TRIBUNALE DI BRESCIA – SEZIONE QUARTA CIVILE

CAUSA CIVILE : N° 5488/2024 R.G.

GIUDICE ISTRUTTORE: DOTT.SSA SIMONETTA BRUNO

PROMOSSA DA:

[redacted]

PARTE CHIAMATA IN CAUSA:

[redacted]

contumace

[redacted]

contumace

[redacted]

CTU: **Dott. Ing. Alessandro Berlucchi**, Contrada Soncin Rotto 4, 25122 Brescia (tel.: 030 291583; email: alessandro@studioberlucchi.it)

OGGETTO: **RELAZIONE TECNICA**

CONSULENTI TECNICI DI PARTE: Non nominati.

QUESITO

Si riporta un estratto della Udienza del 26-09-2024:

"**Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente**

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

godibile le porzioni da attribuire a ciascun condividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo, acquisiti tutti gli elementi necessari ai fini della vendita, determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltrechè la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi"

…….

Il G.U. Dott.ssa Simonetta Bruno

PREMESSA

In qualità di Ctu il giorno 10-03-2025 e il giorno 06-06-2025 ho partecipato al il Sopraluogo presso gli immobili oggetto della vertenza (Vedi Allegato n° 1 Appunti e misure di rilievo, vedi Allegato n° 2, Doc-Fotografica).

In qualità di Ctu il giorno 17-03-2025 ho eseguito l'Accesso agli Atti presso il Comune di Calcinato, come da appuntamento con l'Ufficio Tecnico del Comune (Vedi Allegato n° 3 alla presente)

Il giorno 17-07-2025, tramite email, ho trasmesso la Bozza di Relazione con gli Allegati [redacted]

Il giorno 15-09-2025 ho depositato la Relazione sul Portale (non ho ricevuto Osservazioni alla Bozza).

QUESTITO 1

"Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari;

Le valutazioni presenti in questa relazione derivano dall'analisi e confronto di tutte le informazioni specifiche che è stato possibile raccogliere mediante accesso ai luoghi, al catasto, all'ufficio tecnico del Comune, sulla base della "Relazione Notarile ventennale" a cura del Notaio Niccolò Tiecco in data 20-11-2023 [redacted]

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

[redacted] in ragione di tutti gli Allegati agli Atti di causa e quindi anche in ragione della Ordinanza del Tribunale di Brescia, Sezione Esecuzioni in data 27-02-2024 (Giudice esecutivo Dott. Stefano Franchioni), a seguito dell'aggiornamento della ispezione ipotecaria relazionata come da Allegato n° 4 alla presente, a seguito della a ricerche di mercato ed a Listini ufficiali.

Tutto quanto considerato, i due immobili in oggetto Non risultano divisibili e si procede alla Stima di mercato dei singoli beni; i due immobili in questione saranno valutati a corpo nel loro complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, previo anche confronto con i valori dei listini recenti recuperabili on line. Il valore così ottenuto è stato adattato tenendo conto di natura e consistenza degli immobili, di stato e caratteristiche, della fruibilità, della situazione del settore immobiliare nel primo semestre 2025 e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire.

Si precisa che i valori di stima esposti sono stati ottenuti considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e, se non diversamente indicato, al netto di eventuali costi di adeguamento catastale, sanatoria e regolarizzazione delle opere urbanisticamente difformi.

Si inizia con la Stima dell'IMMOBILE 1.

QUESITO 2

"in caso negativo, acquisiti tutti gli elementi necessari ai fini della vendita, determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario; verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltrechè la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi"

STIMA DI MERCATO PER L'IMMOBILE 1, DEPOSITO con interrato, sito in Via Goito 16, frazione Calcinatello, Calcinato (Brescia).

Ecco gli estremi Catastali del bene oggetto di stima (vedi Allegato n° 5 per la Planimetria

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

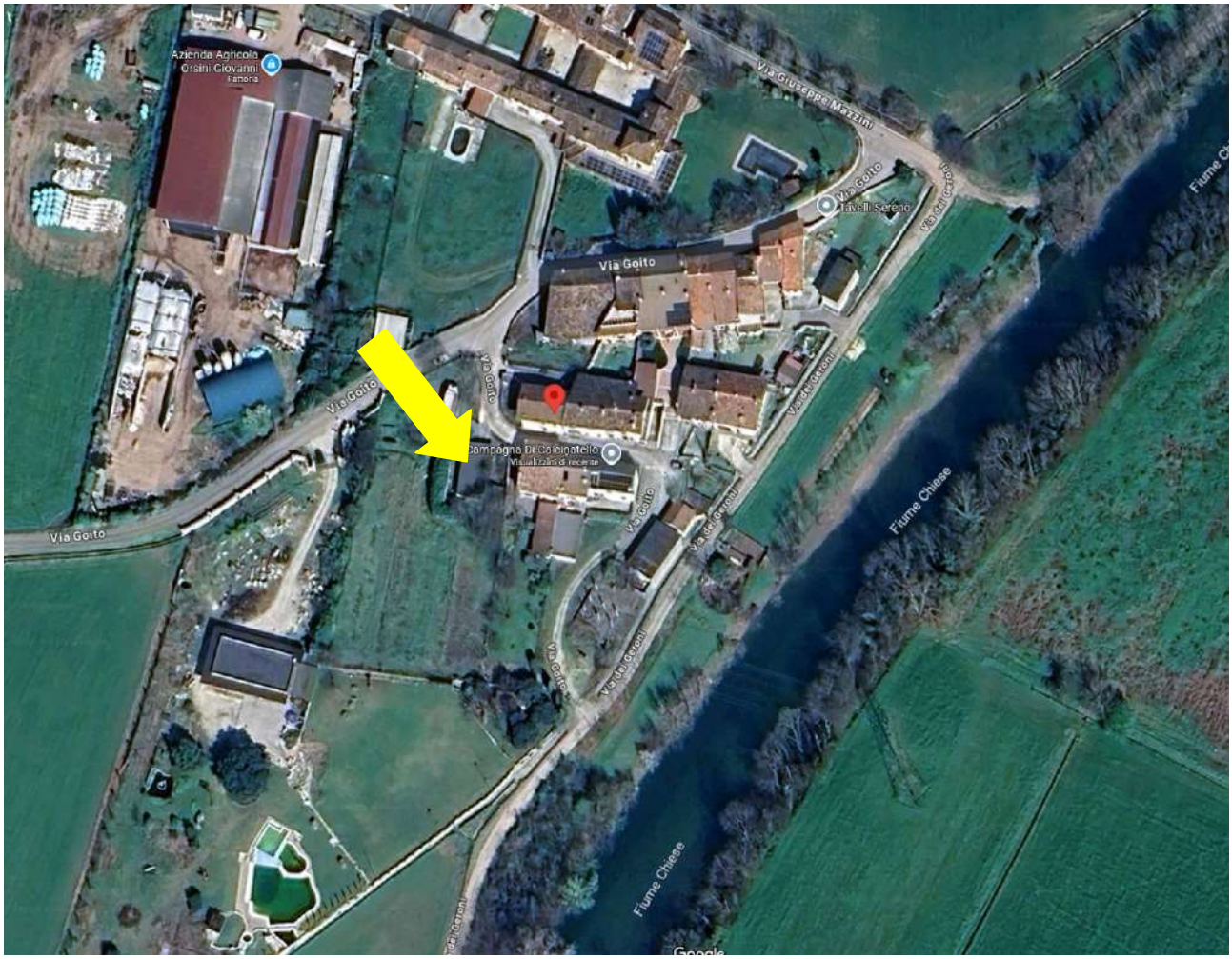
alla data del 19-02-2025):

Sezione NCT Foglio 22, particella 139; p.INT-T, cat.C/2, classe 4, di mq 125, rendita di euro 232,41

UBICAZIONE DEL LOTTO

L'immobile in oggetto è situato in comune di Calcinato, in via Goito n° 16, ovvero in frazione Calcinatello (verso la zona "San Francesco"), in "zona E3" con tutela ambientale come previsto dall'Art. 72 delle NTA del Comune di Calcinato. La zona in oggetto è raggiungibile dalle vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione dell'immobile in oggetto (limitrofa al fiume Chiese).

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

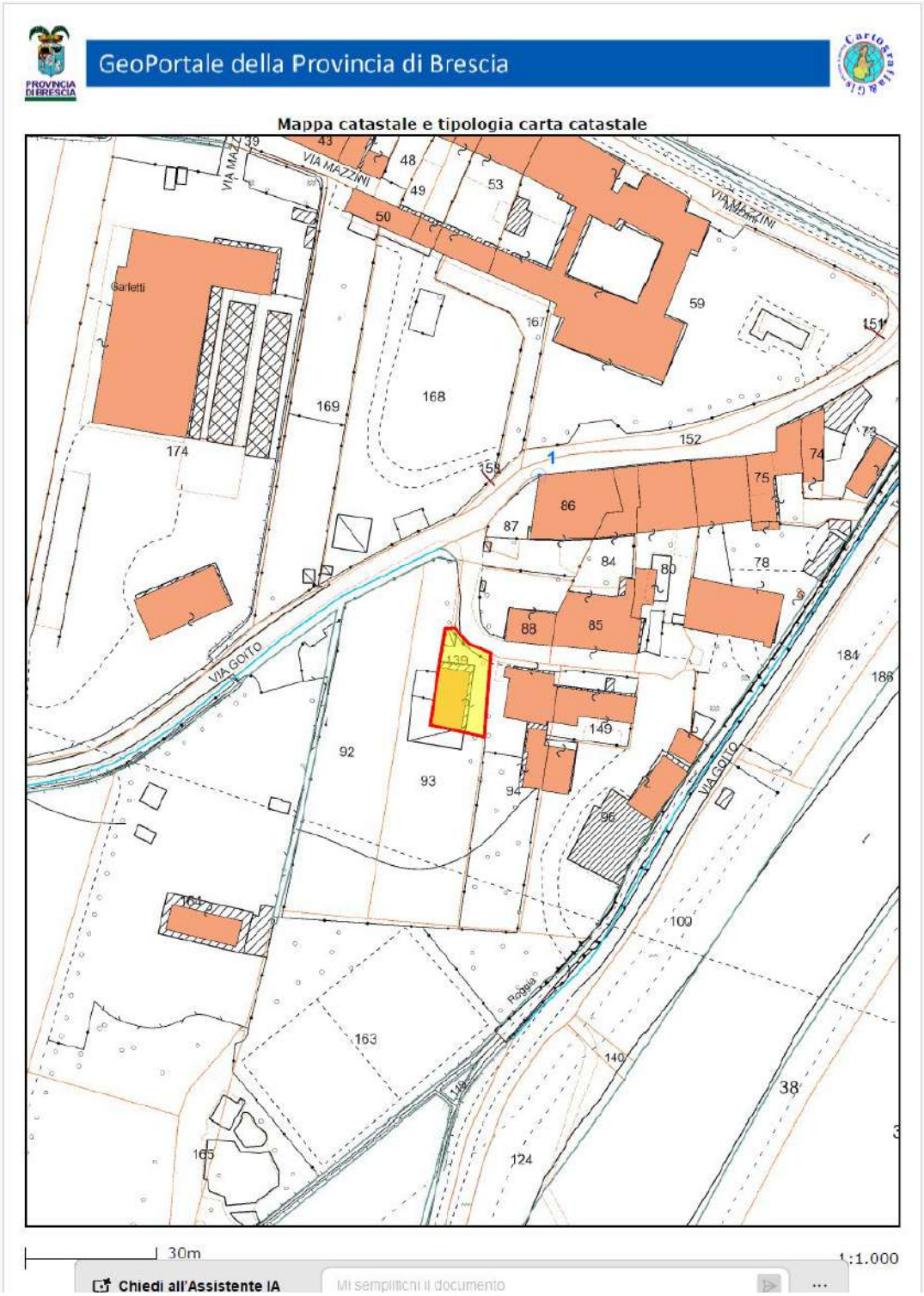


Dott. Ing. Alessandro Berlucchi – Contrada Soncin Rotto n° 4, Brescia - Tel. 030/291583;
email: alessandro@studioberlucchi.it

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

CONFINI DEL LOTTO

Dall'estratto Mappa catastale (Vedi estratto geoportale), il deposito in oggetto (piano terra con piano interrato) confina a nord con Via Goito (ingresso con piazzale) e a sud, est ed ovest con altre proprietà private.



Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

SOMMARIA DESCRIZIONE

La proprietà è costituita da un deposito a piano terra con un locale interrato a cui si accede da una scala esterna.

L'accesso carraio e pedonale avviene quindi dal piazzale di ingresso sulla via.

Il Magazzino è stato edificato nel 1979 e sanato con domanda di condono edilizio nel 1985-86; è stato rilasciato certificato di agibilità in sanatoria dal Comune di Calcinato in data 10-03-1986 (Pratica edilizia n° 8 del 1986).

Il Magazzino deposito attrezzi appare in discrete condizioni di conservazione, sono presenti alcuni evidenti segni di infiltrazione dalla copertura (vedi fotografie); il magazzino è costruito con struttura in c.a. tradizionale con soletta latero cementizia.

Il pavimento interno è in cemento, ci sono serramenti in ferro con misure come da disegni e fotografie allegate; all'ingresso è presente un portone scorrevole. Anche l'accesso dalla via pubblica avviene con cancello scorrevole.

La cantina interrata è in buone condizioni.

Il Pavimento del cortile di ingresso è in cemento.

Gli ambienti sono al rustico, non sono presenti impianti, in considerazione anche della destinazione d'uso.

CONFORMITA' CATASTALE

La planimetria catastale del Magazzino presentata alla data del 11-10-1985 (vedi allegato n°5 alla presente) è conforme alla unità immobiliare in oggetto, visionata dal sottoscritto.

PROPRIETA': SITUAZIONE IPOTECARIA DELL'IMMOBILE 1 (MAGAZZINO), ovvero: verifica della "sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltrechè la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi"

Come indicato nella relazione ventennale notarile a firma del Notaio Nicolò Tiecco aggiornata al 20.11.2023 (allegato n°6 agli atti di causa BCC) e successive ispezioni ipotecarie in aggiornamento effettuate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia con aggiornamento al 14.02.2025 (allegato n° 4 alla presente), si è accertato che gli immobili in oggetto risultano intestati a:

[redacted]

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

[redacted]

e gli immobili risultano liberi da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli eccezion fatta per le seguenti formalità:

*** ISCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 41060 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4974/2015 del 09/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a carico [redacted]

*** TRASCRIZIONE del 14/10/2016 - Registro Particolare 24849 Registro Generale 40437 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13062/2016 del 26/09/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a carico del [redacted]

*** TRASCRIZIONE del 14/06/2024 - Registro Particolare 18617 Registro Generale 26611 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 32411 del 13/05/2024 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore e contro:

[redacted]

Atta ad ottenere:

in via principale e nel merito, di disporre la divisione, nel rispetto delle singole quote di ciascun proprietario, degli immobili di seguito descritti; e in via subordinata, nell'ipotesi di non materiale divisibilità degli immobili, disporre la vendita all'incanto degli stessi con conseguente formazione successiva di masse separate.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE 1 (MAGAZZINO)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Calcinato (Brescia), vedi allegato n° 3 alla presente, è emerso che la costruzione dell'immobile in oggetto è iniziata il 20-02-1979 ed i lavori sono terminati il 25-12-1979; la costruzione è stata sanata con concessione edilizia in sanatoria n° 8, protocollo n° 10229 del 10-03-1986; è stato rilasciato anche il certificato di agibilità in sanatoria dal Comune di Calcinato in data 10-03-1986.

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

Il magazzino, per il PGT, si torva in zona E3 (Verde, tutela ambientale, art. 72 delle nta del Pgt vigente); si allegano qua sotto alcuni estratti significativi dal Pgt vigente

Regione Lombardia

Provincia di Brescia

Comune di Calcinato

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Redazione Capogruppo: Dott. Ing. Mario Geroldi Collaboratori: Dott. Arch. Alessio Loda Dr. Gabriele Zabelli	Gruppo di lavoro: Dott. Geol. Laura Ziliani Beconsult Srl Dott. Ing. Vincenzo Bonometti Angelo Stracizzini & Partners Srl Rag. Angelo Stracizzini Dott. Elvira Bugatti Dott. Agr. Fabio Gargano VAS Dott. Prof. Cesare Pellegrini Dott. Arch. Alessandro Isastia Dott. Arch. Giorgio Frassine

Adottato con deliberazione C.C. 30 del 20/07/2012
Approvato con deliberazione C.C. 62 del 28/12/2012
Pubblicazione sul B.U.R.L. n. __ del _____

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Il Responsabile dell'Area:

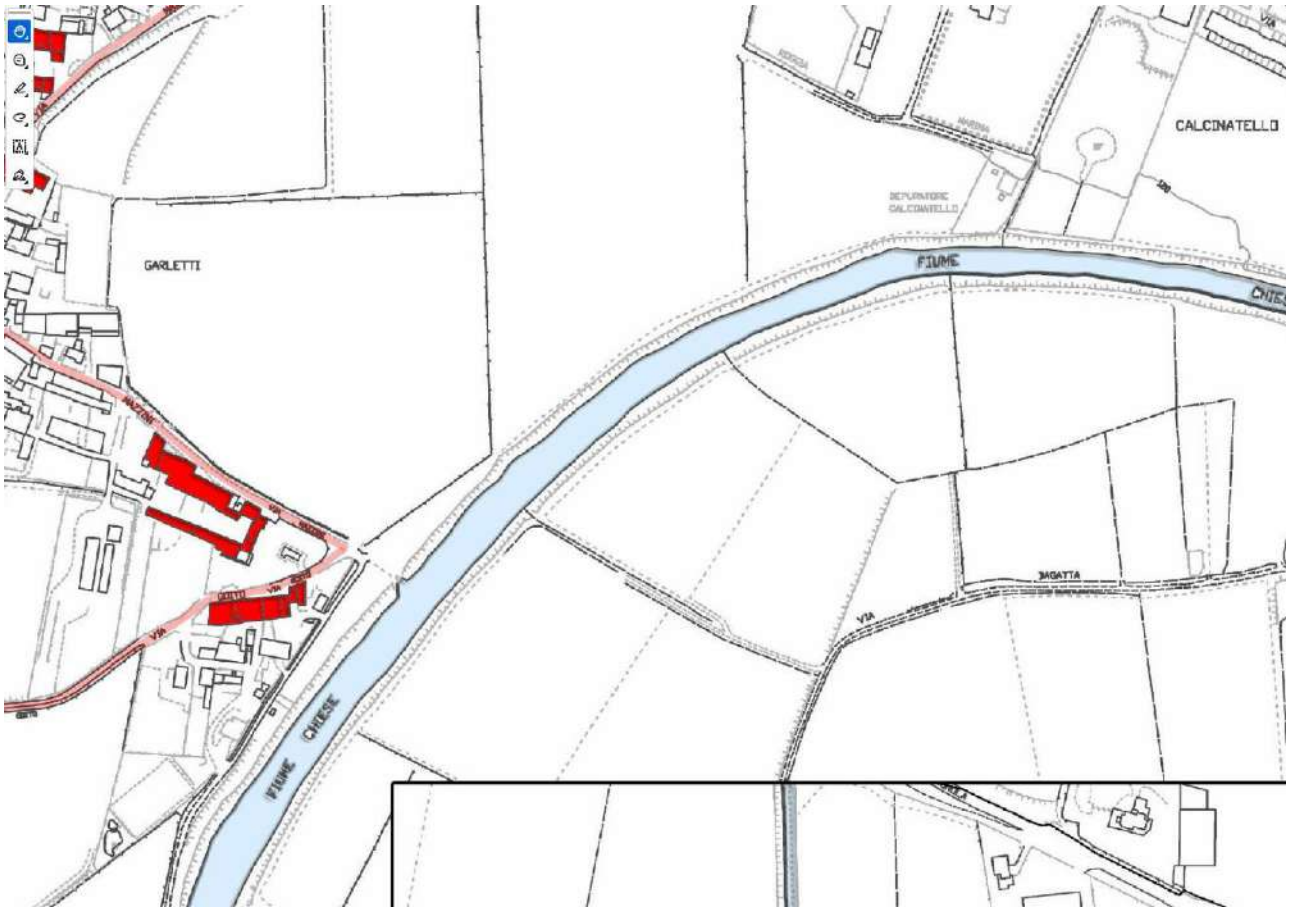
A cura di:

Ing. Mario Geroldi
Via Pascoli, 5
25010 Borgosatollo (BS)

Aggiornato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

			Documento	Elaborato
Redazione	02/05/2012	**Documento di Piano**	**DPC**	**6**
Revisione	25/01/2013	**L'evoluzione del sistema insediativo**		
ID	00.00.02		scala 1:5.000	

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf



Dott. Ing. Alessandro Berlucchi – Contrada Soncin Rotto n° 4, Brescia - Tel. 030/291583;
email: alessandro@studioberlucchi.it

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

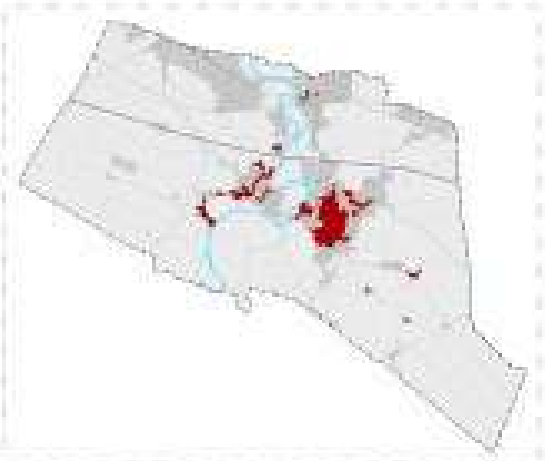
COMUNE DI CALCINATO

Seconda Variante al PGT

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

DDP PDR PDS VAS

Documento di Piano



SINDACO
MARIKA IBOATI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
MIRCO CINQUETTI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
LOMBARDO FEDERICA

DELIBERA DI ADOZIONE
D.C.C n. 33 del 24/07/2018

DELIBERA DI APPROVAZIONE
D.C.C n. 14 del 02/04/2019

TITOLO
Stato di attuazione della pianificazione vigente
modificato a seguito di controdeduzioni

ELABORATO: DPC8 Var2
SCALA: 1:10000
DATA: Aprile 2019
FASE: Approvazione

REVISIONI
1
2
3
4
DATA:

GRUPPO DI LAVORO
COORDINATORE GENERALE DELLA VARIANTE
Ing. Cesare Bertocchi
Ing. Ilaria Garlaschi
collaboratore
Dott. Pian. Alessio Pezzi

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI
Dott. Geol. Rosanna Lentini
Dott. Geol. Laura Zilioni
Dott. Geol. Gianantonio Quassoli

ASPETTI AGRICOLI E FORESTALI
Dott. For. Eugenio Martini

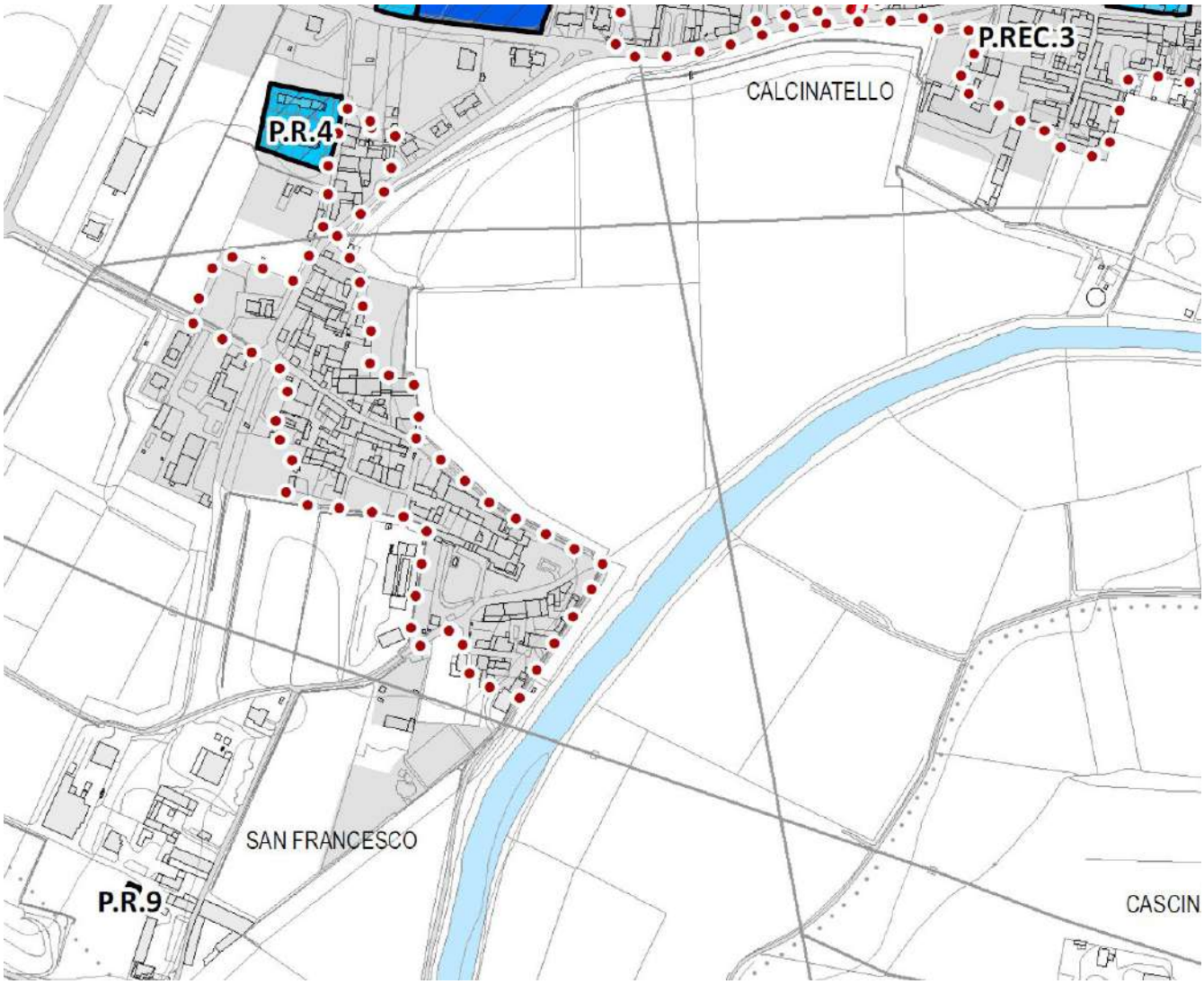
ASPETTI AMBIENTALI
Ing. Giuseppe Magro

ASPETTI SOVRACOMUNALI E VIABILITÀ
Ing. Roberto Bellini

A TERMINI DI LEGGE VIETATA LA RIPRODUZIONE ANCHE PARZIALE DEL PRESENTE ELABORATO CON QUALSIASI MEZZO SENZA AUTORIZZAZIONE SCRITTA DEL PROGETTISTA

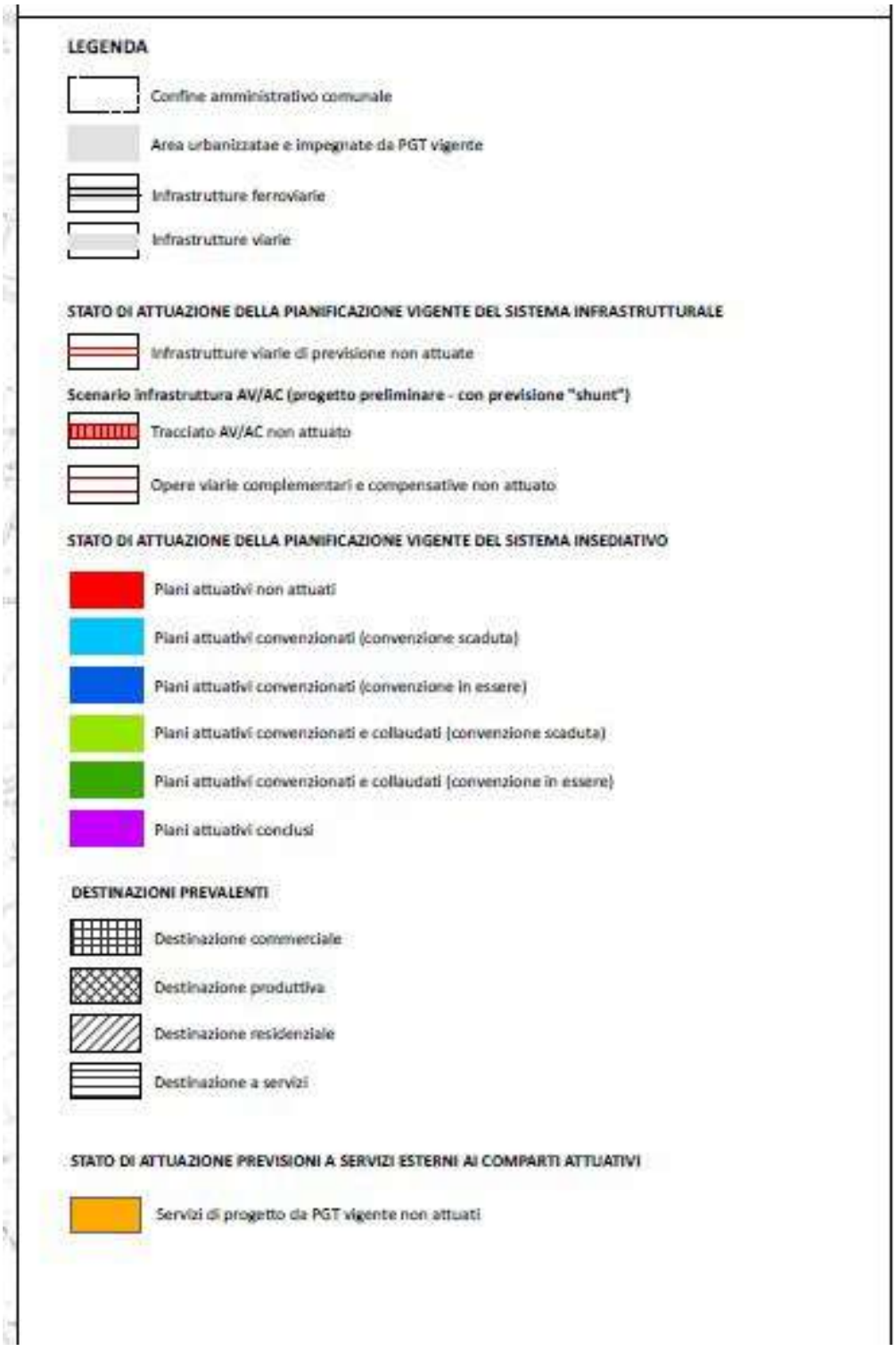
LEGENDA

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf



Dott. Ing. Alessandro Berlucchi – Contrada Soncin Rotto n° 4, Brescia - Tel. 030/291583;
email: alessandro@studioberlucchi.it

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf



L'immobile 1 (Magazzino) risulta pertanto conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, come risulta in particolare dall'accesso agli atti effettuato in Comune (vedi allegato n°3 alla presente).

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

CRITERIO E PREMESSE DI STIMA PER IMMOBILE 1 (MAGAZZINO)

Per la valutazione ci si riferisce ai criteri esposti in premessa.

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE 1 (MAGAZZINO)

Ecco le superfici reali in oggetto:

Piano Terra, SLP del Magazzino a Piano Terra = mq 102,2 mq

Piano Interrato, Superficie netta = 17,8 mq

Piazzale, area pertinenziale a Piano terra (corte aperta) = 130 mq

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per **le superfici a magazzino a PT** si computa il **100%;**
- per **la cantina a P-1** si computa il **25%** della sup. netta**;**
- per **la corte interna pertinenziale a PT** si computa il **10%** fino al 50% della SLP a PT e il 5% oltre.**;**

Quindi, sulla base delle Superfici reali sopra rilevate, si ottiene:

Sup. commerciale del Lotto = 102,2 mq + (17,8 mq x 0,25) + 5,1 mq (10% del 50% della SLP a Pt) + 4,0 mq (5 % della restante sup) = 102,2 mq (sup. commerciale Magazzino) + 4,5 mq (Sup. commerciale ragguagliata per cantina interrata) + 9,1 mq (Sup. commerciale ragguagliata per corte interna) = 115,8 mq

Si deve considerare che i **115,8 mq di superficie commerciale ragguagliata** sono riferiti ad un Magazzino (al rustico, senza impianti e senza finiture di pregio, con alcune infiltrazioni dalla copertura, come da documentazione fotografica vedi allegato n° 2 alla presente relazione)

STIMA IMMOBILE 1 (Magazzino) al 23-06-2025

Si sono effettuate ricerche di mercato attinenti immobili a destinazione magazzino il più vicino possibile alla zona in oggetto, con caratteristiche simili ai beni in oggetto, le cui risultanze sono qua riportate.

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

ANALISI DEGLI ANNUNCI DI VENDITA al 23-06-2025			
Tipologia analizzata (capannoni artigianali recenti)	**Superficie mq**	**Prezzo richiesto €**	**Incidenza €/mq**
1) Capannone al rustico in Calcinato (P terra)	2.380	€ 957.000,00	402,00
2) Rustico in Calcinato (P Terra e P1), residenziale	171	€ 130.000,00	760,00
3) Capannone in Calcinato a PT, con abitazione custode	2.381	€ 957.000,00	401,00
MEDIA PESATA (considerando lo stato di conservazione e la vetustà, sulla base del Capannone 1-3, meno su Rustico 2)			**€/mq 430,00**
A detrarre margine di trattativa 10%			
MEDIA DEI VALORI, per edifici più paragonabili, dopo stima del margine di trattativa = €/mq 387,00			

Si veda l'Allegato 7 per gli annunci qua presi in considerazione.
Si è tenuto conto anche che l'immobile alla data del sopraluogo, come da fotografie presenti nell' Allegato n° 2 (Doc. Fotografica), si trova in discrete condizioni.

Si sono presi in considerazione anche i Valori indicati dal Listino della Borsa Immobiliare di Brescia, per edifici simili (tipologia: capannoni) in Comune di Calcinato (vedi estratto qua sotto allegato).

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

VISURA 102343 DEL 01/07/2025

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2024
Comune: Calcinato
Tipo immobile: Capannoni

Zona: **Calcinato**

	Massimo	Minimo
Nuovo	700 €/Mq.	610 €/Mq.
Recente	520 €/Mq.	430 €/Mq.
Agibile 1:	340 €/Mq.	250 €/Mq.
Agibile 2:	230 €/Mq.	205 €/Mq.
Da ristrutturare:	185 €/Mq.	140 €/Mq.
Rendimento locativo:	4,7 %	3,66 %

Zona: **Ponte San Marco**

	Massimo	Minimo
Nuovo	720 €/Mq.	630 €/Mq.
Recente	540 €/Mq.	450 €/Mq.
Agibile 1:	355 €/Mq.	265 €/Mq.
Agibile 2:	240 €/Mq.	220 €/Mq.
Da ristrutturare:	195 €/Mq.	150 €/Mq.
Rendimento locativo:	4,7 %	3,64 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo/Ristrutturato: vetustà da 0 a 5 anni
Recente: vetustà da 10 a 15 anni
Agibile1: vetustà da 20 a 25 anni
Agibile2: vetustà da 30 a 35 anni
Da ristrutturare: vetustà da 40 a 50 anni

Noi usiamo i cookies

Noi usiamo i cookies e altre tecniche di tracciamento per migliorare la tua esperienza di navigazione nel nostro sito, per mostrarti contenuti personalizzati e annunci mirati, per analizzare il traffico sul nostro sito, e per capire da dove arrivano i nostri visitatori.

Accetto Rifiuto Cambia le mie impostazioni

Tenuto conto di tutti questi fattori analitici e delle diverse tipologie e condizioni degli immobili, si ritiene congruo stimare un valore unitario finale della Superficie commerciale,

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

precedentemente contabilizzata, pari a **€/mq 370,00.**

Pertanto, la Stima a corpo dell'immobile in oggetto alla data del 24-6-2025, è pari a 115,8 mq x 370,00 €/mq = 42.846,00 € esclusa eventuale iva.

In riferimento alle indagini di mercato eseguite per edifici simili in zona, tenuto conto della tipologia (Magazzino con corte interna e cantina), dell'ubicazione in una zona agricola, della vetustà, dello stato di conservazione (infiltrazioni dalla copertura) e quindi dell'utilizzo dell'immobile,

stimo come congruo

un valore a corpo dell'Immobile in oggetto alla data del 23-6-2025, pari a € 42.800,00, esclusa eventuale iva.

QUOTE DI SPETTANZA DI CIASCUN PROPRIETARIO PER IMMOBILE 1 (Magazzino)

Sulla base della relazione notarile ventennale e di quanto indicato nel capitolo "PROPRIETA': SITUAZIONE IPOTECARIA DELL'IMMOBILE 1" si hanno le relative quote di proprietà per l'Immobile 1 (Magazzino):

[redacted] = quota 60/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 60/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 56/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 240/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 120/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 120/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 120/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 120/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 30/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 30/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 30/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 30/1080 proprietà;

si veda in ogni caso il capitolo "PROPRIETA': SITUAZIONE IPOTECARIA DELL'IMMOBILE 1".

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

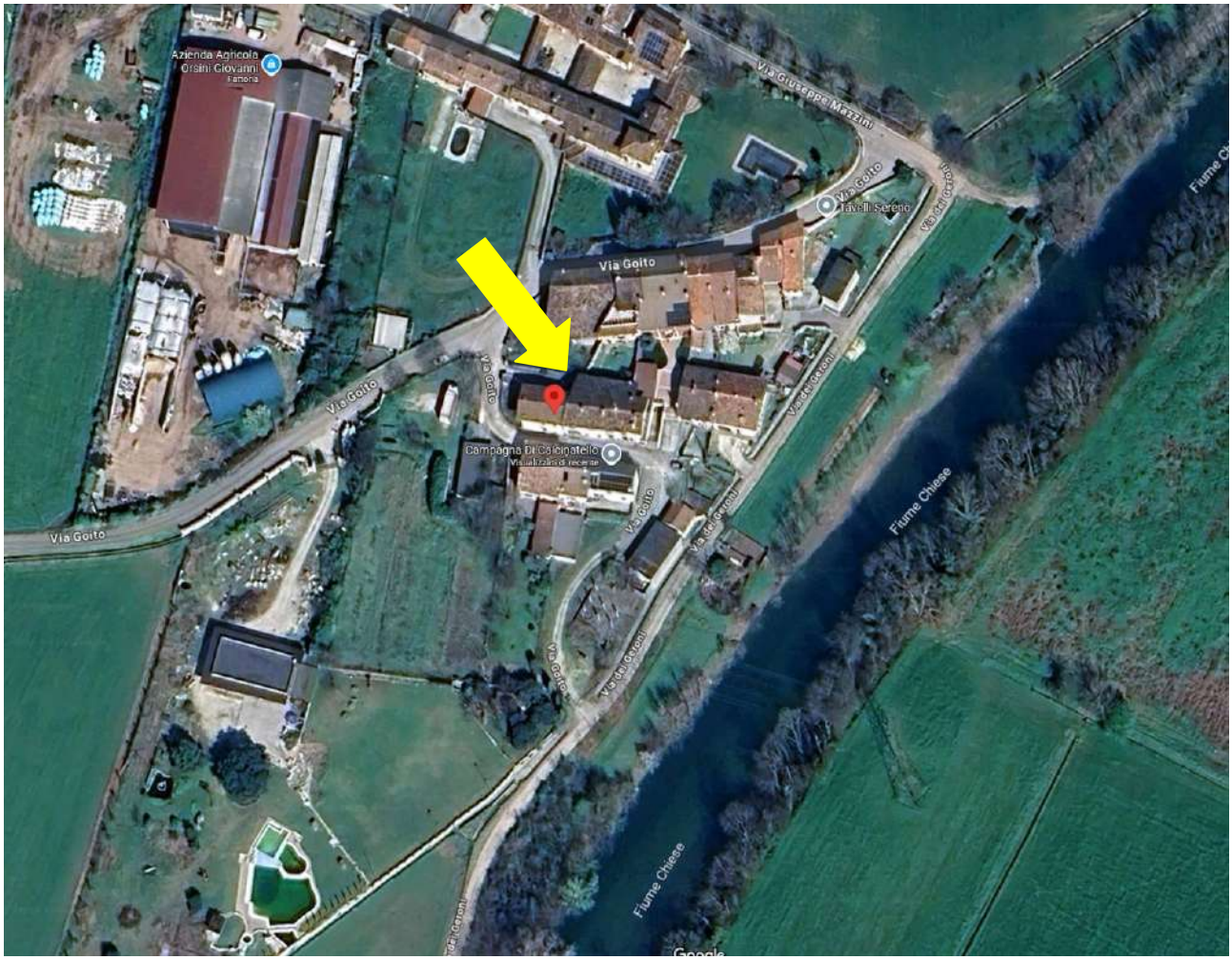
STIMA DI MERCATO PER L'IMMOBILE 2, ABITAZIONE con Piano Terra, Piano primo, con piccola corte interna e androne di ingresso, sita in Via Goito 19, frazione Calcinatello, Calcinato (Brescia).

Ecco gli estremi Catastali del bene oggetto di stima (si veda anche Allegato n° 5, per la Planimetria catastale): **Sezione NCT Foglio 22, particella 85, Subalterno 1; P.T, P1, cat.A/2, classe 6, di 10,5 vani, rendita di euro 813,42**

UBICAZIONE DEL LOTTO

L'immobile in oggetto è situato in comune di Calcinato, in via Goito n° 19, ovvero in frazione Calcinatello (verso la zona "San Francesco"), in zona regolamentata dall'Art. 47 delle NTA del PGT vigente (Nucleo Antica Formazione, NAF) del Comune di Calcinato. La zona in oggetto è raggiungibile dalle vie di comunicazione. La seguente foto aerea mostra la collocazione dell'immobile in oggetto (limitrofa al fiume Chiese).

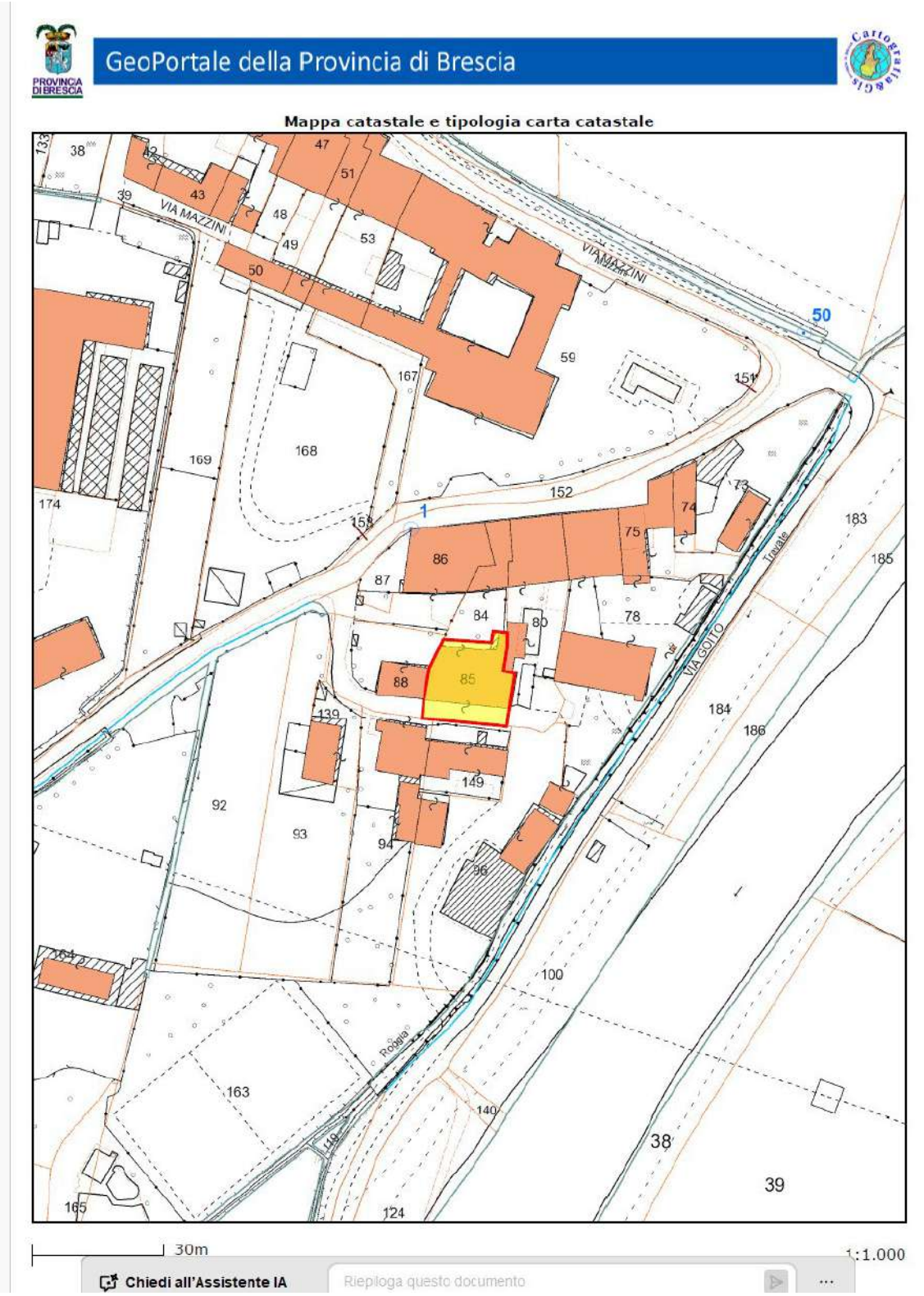
Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf



Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

CONFINI DEL LOTTO

Dall'estratto mappa catastale (Vedi estratto geoportale), l'Abitazione in oggetto (piano terra e piano primo, con piccola corte e androne di ingresso esclusivi) confina a nord con un immobile privato (corte interna), a ovest con un altro immobile privato, a sud con una porzione di Via Goito ("porzione condominiale"), a est con un'altra proprietà privata.



Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

Il confine con immobile a Nord, nella corte interna (confine con particella 84, vedi estratto geoportale e al riguardo, per lo stato attuale dei luoghi, vedi anche documentazione fotografica allegato n° 2), non è tracciato sul posto, non è individuato né da una rete né da una recinzione: si segnala l'anomalia (non presenza di confine e/o delimitazione).

SOMMARIA DESCRIZIONE

La proprietà è costituita da una Abitazione a piano terra e piano primo (scala interna all'ingresso), con una piccola porzione di corte interna esclusiva (al massimo fino al filo del muro a nord della caldaia, come da estratto geoportale) ed un androne di ingresso esclusivo.

L'accesso carraio e pedonale avviene quindi dall'androne di ingresso (vedi Allegato n° 2, Doc. Fotografica) con accesso da Via Goito (porzione "condominiale" della via).

L'abitazione è stata ristrutturata a partire dal 16-07-1979 con lavori terminati in data 18-09-1985 (Concessione n° 2541 rilasciata il 21-03-1979, Variante n° 7961 rilasciata in data 2-10-1985), con allegato collaudo delle strutture in sanatoria (deposito in Comune del 9-12-1985).

Il certificato di abitabilità (in riferimento alla Pratica edilizia n° 2541 del 1985), visto il Verbale di Ispezione effettuato in data 25-11-1985 (n° 12710), è stato rilasciato in data 28-11-1985

L'abitazione appare in buone condizioni di conservazione, non sono presenti segni di infiltrazione; l'abitazione è costruita con struttura mista (pietra-mattoni) tradizionale con solette miste legno (travetti) - cemento tra Pt e P1 e soletta latero-cementizia (intervento del 1985) in copertura.

Le finiture sono discrete, ci sono serramenti in legno con misure come da appunti di rilevo (vedi Allegato n° 5) e come da fotografie allegate (vedi allegato n° 2); all'ingresso è presente un portone in legno a due ante.

Il Piano Terra è costituito da un Atrio di ingresso con pavimenti in gres ceramico, una scala di accesso al piano primo, ed alcuni "locali di servizio" (così definiti dalla concessione edilizia e relativa abitabilità), ovvero una Taverna, una cantina, un bagnetto ed un ripostiglio, utilizzati diversamente a camera da letto, bagno, stanza ufficio e cucina a PT; a Piano Terra è inoltre presente un locale caldaia (vedi documentazione fotografica, allegato n° 2).

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

Il Piano primo è costituito da un atrio di ingresso (soffitto con listelli in legno, pavimenti in ceramica), soggiorno, cucina; il corridoio notte e le tre camere hanno il pavimento in parquet, ci sono inoltre due bagni (pav e riv in ceramica) a servizio delle camere.

A piano primo, verso la corte interna, i serramenti in legno sono oscurati da ante tradizionali in legno; a piano primo, verso la via pubblica, i serramenti sono oscurati da tapparelle.

Gli ambienti sono con finiture buone, gli impianti risultano funzionanti.

CONFORMITA' CATASTALE

Le due planimetrie catastali dell'Appartamento, Planimetria del piano Terra e del Piano Primo, presentate alla data del 12-08-1988 (vedi Allegato n° 5 alla presente), Non sono conformi alla unità immobiliare visionata dal sottoscritto; infatti, alla data dei due sopraluoghi si rilevano le seguenti difformità catastali:

- presenza di bagno a PT con superficie interna pari a (2,41 x 2,03 + 1,21 x 1,00) = 6,1 mq; sulla scheda catastale il piccolo Bagno a Piano Terra è invece di circa 3,24 mq (1,00 m x 3,24 m).
- a Piano Terra, presenza di aperture sulla via pubblica (serramenti: finestre e porte finestre) difformi da quanto indicato nella pianta catastale; in particolare, sulla scheda catastale a Piano Terra sono presenti 4 finestre della dimensione di 1,00 x 1,40 (una in "Taverna", una nel "Ripostiglio" e due nella "Dispensa"), mentre in realtà sono presenti: in "Taverna" (locale ufficio) una porta finestra con dimensioni 1,65 x 2,58 (ad arco) ed una finestra con dimensione 1,02 x 1,70 (ad arco) su un davanzale h = 95 cm, nel "Ripostiglio" (locale cucina con tavolo) una finestra con dimensione 1,51 x 1,67, nella "Dispensa" (locale camera da letto) due finestre con dimensioni 0,96 x 1,47, queste conformi (considerando la tolleranza) alle due finestre della planimetria catastale.
- A piano primo, ci sono alcune misure dei serramenti sulla via pubblica e sulla corte interna difformi rispetto a quanto riscontrato (vedi dopo, difformità urbanistico-edilizie)

Stimo la spesa di sistemazione delle schede catastali dell'abitazione pari a circa € 1.000,00 oltre cassa e iva (la sistemazione delle schede catastali è da operare unicamente dopo la sistemazione delle difformità urbanistico-edilizie in Comune, vedi Capitolo successivo "REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA").

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

PROPRIETA': SITUAZIONE IPOTECARIA DELL'IMMOBILE 2 (ABITAZIONE), ovvero: verifica della "sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltrechè la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi"

Come indicato nella relazione ventennale notarile a firma del Notaio Nicolò Tiecco aggiornata al 20.11.2023 (allegato n°6 agli atti di causa BCC) e successive ispezioni ipotecarie in aggiornamento effettuate presso l'Agenzia delle Entrate S.P.I. di Brescia con aggiornamento al 14.02.2025 (allegato n° 4 alla presente), si è accertato che gli immobili in oggetto risultano intestati a:

[redacted]

proprietà

e gli immobili risultano liberi da ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli eccezion fatta per le seguenti formalità:

*** ISCRIZIONE del 26/11/2015 - Registro Particolare 7219 Registro Generale 41060 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 4974/2015 del 09/07/2015

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO [redacted] meglio dettagliata nella relazione notarile in allegato.

*** TRASCRIZIONE del 14/10/2016 - Registro Particolare 24849 Registro Generale 40437 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 13062/2016 del 26/09/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a carico del [redacted]

*** TRASCRIZIONE del 14/06/2024 - Registro Particolare 18617 Registro Generale 26611 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 32411 del 13/05/2024 DOMANDA GIUDIZIALE - DIVISIONE GIUDIZIALE, a favore e contro:

[redacted]

Atta ad ottenere:

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

in via principale e nel merito, di disporre la divisione, nel rispetto delle singole quote di ciascun proprietario, degli immobili di seguito descritti; e in via subordinata, nell'ipotesi di non materiale divisibilità degli immobili, disporre la vendita all'incanto degli stessi con conseguente formazione successiva di masse separate.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DELL'IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'ufficio tecnico del comune di Calcinato (Brescia), vedi allegato n° 3 alla Bozza, è emerso che l'abitazione è stata ristrutturata (l'ultima volta) a partire dal 16-07-1979 con lavori terminati in data 18-09-1985 (Concessione n° 2541 rilasciata il 21-03-1979, Variante n° 7961 rilasciata in data 2-10-1985), con allegato collaudo delle strutture in sanatoria (deposito in Comune del 9-12-1985).

Il certificato di abitabilità (in riferimento alla Pratica edilizia n° 2541 del 1985), visto il Verbale di Ispezione effettuato in data 25-11-1985 (n° 12710), è stato rilasciato in data 28-11-1985

L'abitazione si torva in zona in zona regolamentata dall'Art. 47 delle NTA del PGT vigente (Nucleo Antica Formazione, NAF) del Comune di Calcinato; si allegano qua sotto alcuni degli estratti significativi dal Pgt vigente.

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

Regione Lombardia

Provincia di Brescia

Comune di Calcinato

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Redazione	Gruppo di lavoro:
Capogruppo: Dott. Ing. Mario Geroldi	Dott. Geol. Laura Ziliani Beconsult Srl Dott. Ing. Vincenzo Benometti Angelo Stracizzi & Partners Srl Rag. Angelo Stracizzi Dott. Elvira Bugatti Dott. Agr. Fabio Gargano VAS Dott. Prof. Cesare Pellegrini Dott. Arch. Alessandro Isastia Dott. Arch. Giorgio Frassine
Collaboratori: Dott. Arch. Alessio Loda Dr. Gabriele Zabelli	

Adottato con deliberazione C.C. 30 del 20/07/2012
Approvato con deliberazione C.C. 62 del 28/12/2012
Pubblicazione sul B.U.R.L. n. __ del _____

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Il Responsabile dell'Area:

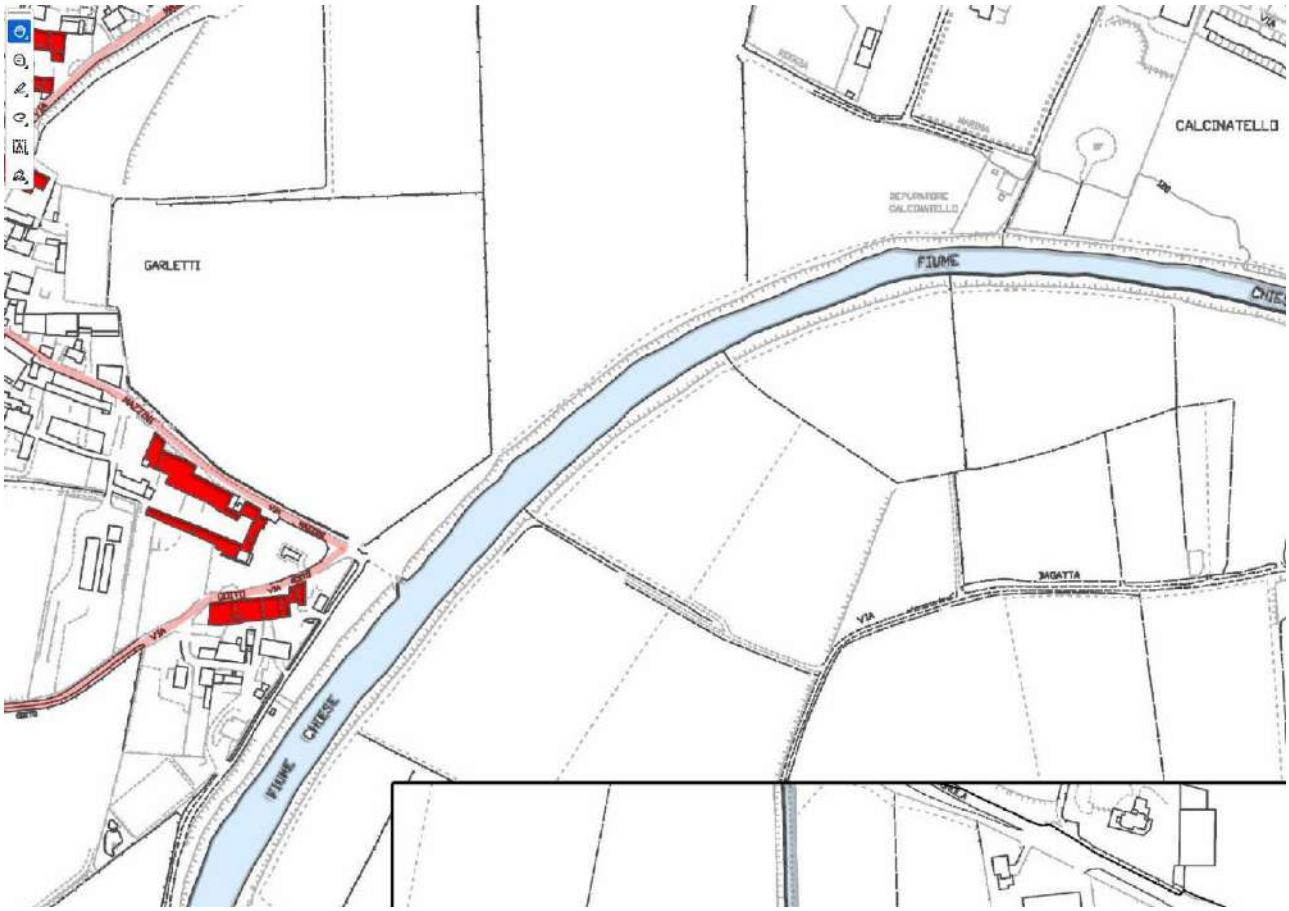
A cura di:

Ing. Mario Geroldi
Via Pascoli, 5
25010 Borgosatollo (BS)

Aggiornato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

			Documento	Elaborato
Redazione	02/05/2012	Documento di Piano	DPC	6
Revisione	25/01/2013	L'evoluzione del sistema insediativo		
ID	00.00.02		scala 1:5.000	

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf



Dott. Ing. Alessandro Berlucchi – Contrada Soncin Rotto n° 4, Brescia - Tel. 030/291583;
email: alessandro@studioberlucchi.it

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

REGIONE LOMBARDIA
PROVINCIA DI BRESCIA

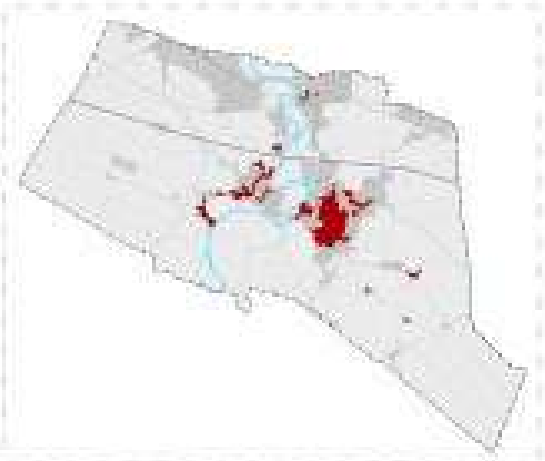
COMUNE DI CALCINATO

Seconda Variante al PGT

L.R. 11 marzo 2005 n. 12 e s.m. e i.

DDP PDR PDS VAS

Documento di Piano



SINDACO
MARIKA IBOATI

ASSESSORE ALL'URBANISTICA
MIRCO CINQUETTI

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
LOMBARDO FEDERICA

DELIBERA DI ADOZIONE
D.C.C n. 33 del 24/07/2018

DELIBERA DI APPROVAZIONE
D.C.C n. 14 del 02/04/2019

TITOLO:
Stato di attuazione della pianificazione vigente
modificato a seguito di controdeduzioni

ELABORATO: DPCB Var2
SCALA: 1:10000
DATA: Aprile 2019
FASE: Approvazione

REVISIONI
1
2
3
4
DATA:

GRUPPO DI LAVORO
COORDINATORE GENERALE DELLA VARIANTE
Ing. Cesare Bertocchi
Ing. Ilaria Garlaschi
collaboratore
Dott. Pian. Alessio Pozzi

ASPETTI GEOLOGICI E IDRAULICI
Dott. Geol. Rosanna Lentini
Dott. Geol. Laura Zilioni
Dott. Geol. Gianantonio Quassoli

ASPETTI AGRONOMICI
Dott. For. Eugenio Martini

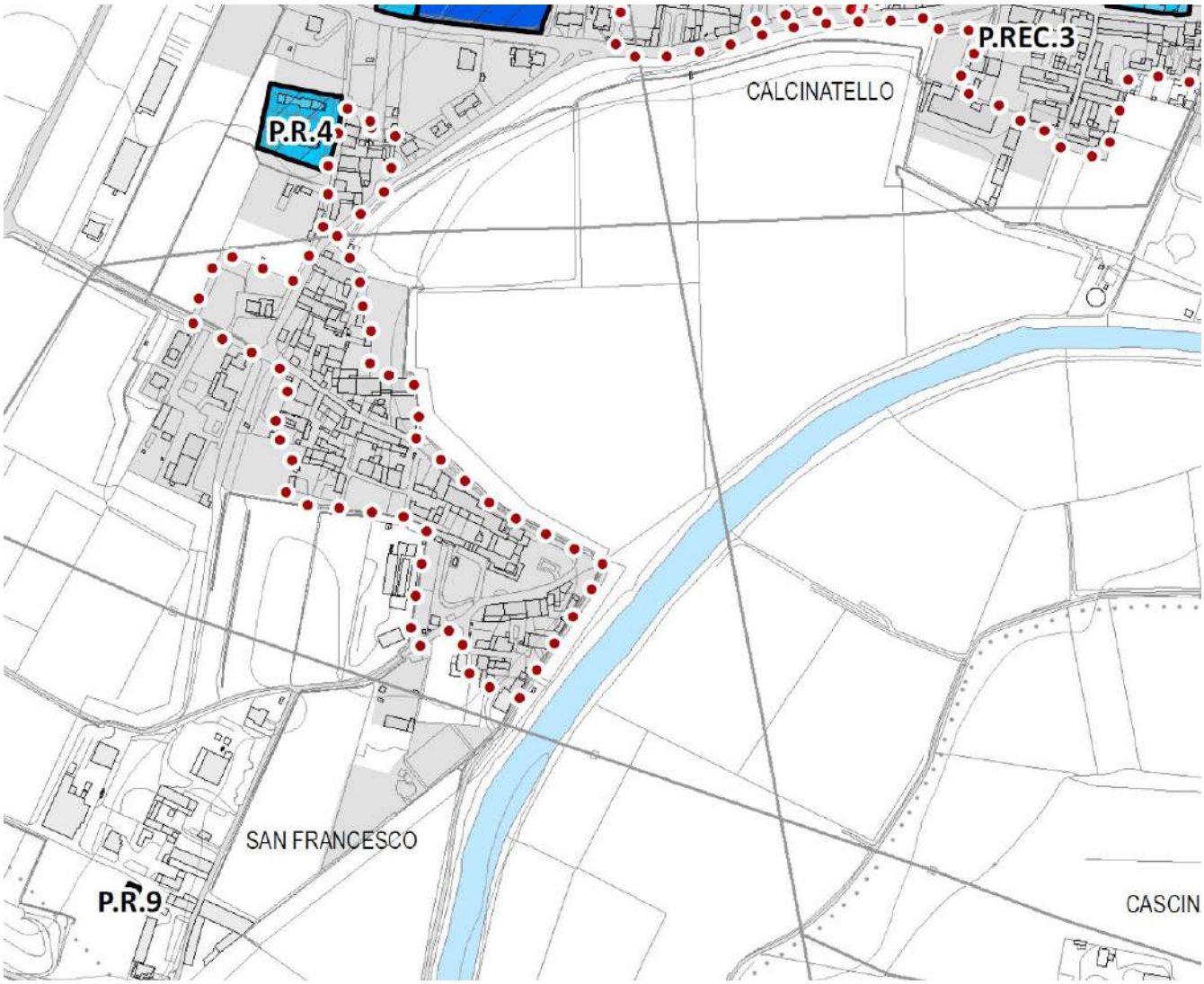
ASPETTI AMBIENTALI
Ing. Giuseppe Magro

ASPETTI GEOMORFOLOGICI ACUSTICA
Ing. Roberto Bellini

A TERMINE DI LEGGE I DIRITTI DI AUTORE SULLA PRESENTE OPERA SONO DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA DEGLI AUTORI. L'OPERA NON POTRÀ ESSERE COPIATA, RIPRODOTTA E DIFFUSA SU QUALSIASI SUPPORTO, ANCHE PARZIALMENTE, SENZA L'AUTORIZZAZIONE DEGLI AUTORI.

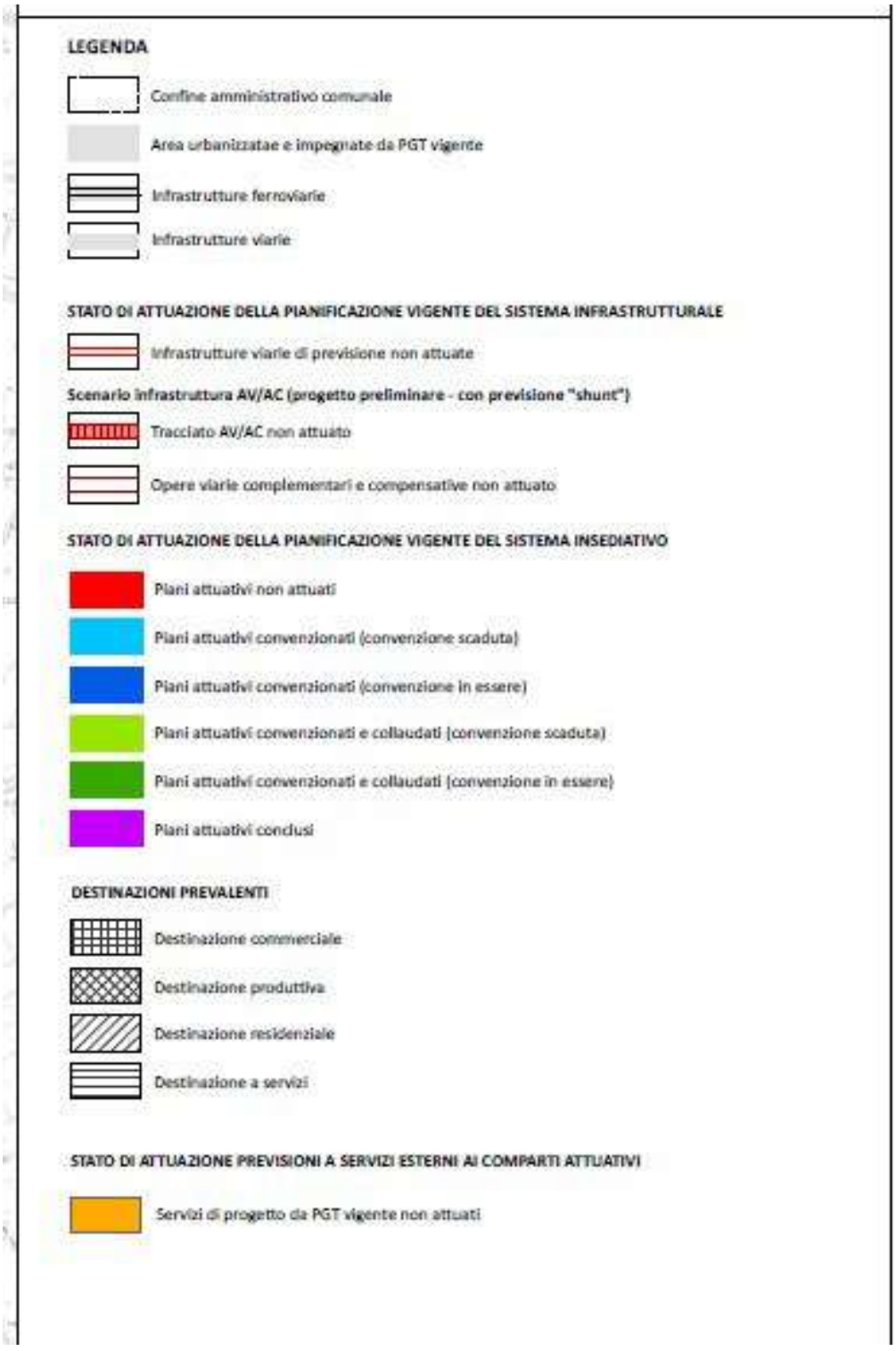
LEGENDA

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf



Dott. Ing. Alessandro Berlucchi – Contrada Soncin Rotto n° 4, Brescia - Tel. 030/291583;
email: alessandro@studioberlucchi.it

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf



L'immobile 2 (ABITAZIONE) Non risulta conforme dal punto di vista edilizio urbanistico, come risulta in particolare dall'accesso agli atti effettuato in Comune (vedi allegato n°3 alla presente).

Nel particolare, si specificano le difformità rispetto alla concessione edilizia del 1985

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

(ultimo titolo abilitativo):

- Bagno ampliato a Piano Terra (nell'adrone esclusivo); rispetto ai 3,5 mq (sup netta) dell'ultima ristrutturazione (vedi pag.71 dell'Allegato 3 per lo stato autorizzato), ad oggi sono presenti 6,5 mq (vedi pag. 21, 22, 23 e 28 dell'Allegato 2 per lo stato di fatto). Difformità sanabile in quanto maggior superficie lorda all'interno di un volume già esistente (androne di ingresso).
- Difformità di facciata presenti sulla facciata verso sud: nuove aperture, difformità di misura delle aperture, difformità di stile (architravi e spallette delle aperture in mattoni a vista; vedi a pag. 79 dell'Allegato 3 per lo stato autorizzato e pag. 14, 15, 16 e 17 dell'Allegato 2 per lo stato di fatto). Difformità sanabile
- Difformità di facciata presenti sulla facciata verso nord: larghezza finestre a P1 maggiori (rispetto a 1,20 m di larghezza delle 4 aperture a piano primo nello stato autorizzato, oggi ci sono 4 aperture con larghezza pari a 1,35 m; altezza finestre conforme; vedi pag 77 e 73 dell'Allegato 3 per lo stato autorizzato e pag. 18, 19 e 20 dell'Allegato 2 per lo stato di fatto). Difformità sanabile

In ragione di queste difformità edilizie ed urbanistiche, si stimano le conseguenti spese di sistemazione necessarie:

- Stima oneri comunali per sanatoria "ampliamento Bagno a Piano Terra": € 2.000,00 circa
- Stima oneri comunali per sanatoria "difformità facciata verso sud: € 1.000,00 circa
- Stima oneri comunali per sanatoria "difformità facciata verso nord: € 500,00 circa
- Spesa per sistemazione "architravi e spallette in mattoni" (uniformità di facciata da ripristinare come da Prospetto ultima ristrutturazione): Demolizioni (parziali) di architravi e spallette in mattoni, rasatura con intonaco e tinteggiatura della facciata sud, a piano Terra e Primo. Stima = € 10.000,00 circa
- Stima oneri professionali del tecnico, incluso pratica in Comune e direzione dei lavori di ripristino della facciata sud per presenza di "architravi e spallette in mattoni": € 2.500,00

Quindi, in totale, si stimano **€ 16.000,00 circa**, oltre oneri di legge, per **spese necessarie alla sistemazione urbanistico-edilizia dell'immobile** (pratica di Sanatoria, lavori di ripristino facciata sud inclusi)

CRITERIO E PREMESSE DI STIMA PER IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

Per la valutazione ci si riferisce ai criteri esposti in premessa.

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI DELL'IMMOBILE 2 (ABITAZIONE)

Ecco le superfici reali in oggetto:

Piano Terra, Superficie utile non residenziale = mq 131,48 mq

Androne di ingresso coperto = 58,33 mq

Piano Primo, SLP = 153 mq di SLP oltre a 42,08 mq di superficie utile non residenziale (indicata come "soggiorno" a P1 ma senza rapporti areoilluminanti)

Corte interna (vialetti e verde in zona locale caldaia), area pertinenziale a Piano terra = 110 mq

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per **le superfici residenziali a P 1** si computa il **100%;**
- per **le superfici utili non residenziali a PT e P1** si computa il **50%;**
- per **le superfici a Porticato a PT** (androne di ingresso) si computa il **30%**;
- per **la corte interna pertinenziale a PT** si computa il **10%** fino al 50% della SLP a P1 e il 5% oltre.**;**

Quindi, sulla base delle Superfici reali sopra rilevate, si ottiene:

Sup. commerciale del Lotto = (mq 131,48 x 0,5) + (mq 58,33 x 0,3) + mq 153,00 + (mq 42,08 x 0,5) + 7,7 mq + mq 3,8 = mq 65,7 + mq 17,5 + mq 153 + mq 21,0 + mq 11,5 = mq 268,7 (vedi anche pag. 3 e 4 dell'Allegato 1).

Si deve considerare che i **268,7 mq di superficie commerciale ragguagliata** sono riferiti ad una Abitazione in buono stato di conservazione, come da doc fotografica, vedi allegato n° 2 alla presente.

STIMA IMMOBILE 2 (Abitazione) al 23-06-2025

Si sono effettuate ricerche di mercato attinenti immobili a destinazione magazzino il più vicino possibile alla zona in oggetto, con caratteristiche simili ai beni in oggetto, le cui risultanze sono qua riportate.

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

ANALISI DEGLI ANNUNCI DI VENDITA al 23-06-2025			
Tipologia analizzata (abitazioni recenti)	**Superficie mq**	**Prezzo richiesto €**	**Incidenza €/mq**
1) Abitazione, villa cielo terra in calcinato (P terra e P1)	210	€ 249.000,00	1.186,00
2) Abitazione su più piani a Calcinatello, 5+ locali	451	€ 369.000,00	818,00
3) Abitazione in cascina a Calcinato, trilocale a P1 e P2	230	€ 180.000,00	783,00
MEDIA dei 3 annunci più simili in zona			**€/mq 896,00**
A detrarre margine di trattativa 10%			
MEDIA DEI VALORI, per edifici più paragonabili, dopo stima del margine di trattativa = €/mq 806,00			

Si veda l'Allegato 8 per gli annunci qua presi in considerazione.

Si è tenuto conto anche che l'immobile alla data del sopraluogo, come da fotografie presenti nell' Allegato n°2 alla presente, si trovava in buone condizioni.

Si sono presi in considerazione anche i Valori indicati dal Listino della Borsa Immobiliare di Brescia, per edifici simili (tipologia: abitazione) in Comune di Calcinato (vedi immagine qua sotto in allegato).

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

VISURA 102343 DEL 01/07/2025

ProBrixia - Listino della Borsa Immobiliare di Brescia
Listino: Anno 2024
Comune: Calcinato
Tipo immobile: Abitazioni

Zona: **Calcinato**

	Massimo	Minimo
Nuovo	2.300 €/Mq.	2.090 €/Mq.
Recente	1.880 €/Mq.	1.460 €/Mq.
Agibile 1:	1.040 €/Mq.	620 €/Mq.
Agibile 2:	540 €/Mq.	450 €/Mq.
Da ristrutturare:	370 €/Mq.	285 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,81 %	2,93 %

Zona: **Ponte San Marco**

	Massimo	Minimo
Nuovo	1.900 €/Mq.	1.735 €/Mq.
Recente	1.570 €/Mq.	1.240 €/Mq.
Agibile 1:	910 €/Mq.	580 €/Mq.
Agibile 2:	510 €/Mq.	450 €/Mq.
Da ristrutturare:	380 €/Mq.	315 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,74 %	2,87 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo:immobili da 0 (max 2024) a 5 (min 2019) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni.
Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2014) a 20 (min 2004) anni.
Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1994) a 40 (min 1984) anni.
Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1974) a 60 (min 1964) anni.
Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1954) a 80 anni (min 1944) anni.
I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione si riferiscono esclusivamente a unità immobiliari

Noi usiamo i cookies

Noi usiamo i cookies e altre tecniche di tracciamento per migliorare la tua esperienza di navigazione nel nostro sito, per mostrarti contenuti personalizzati e annunci mirati, per analizzare il traffico sul nostro sito, e per capire da dove arrivano i nostri visitatori.

Accetto Rifiuto Cambia le mie impostazioni

Dott. Ing. Alessandro Berlucchi – Contrada Soncin Rotto n° 4, Brescia - Tel. 030/291583;
email: alessandro@studioberlucchi.it

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

Tenuto conto di tutti questi fattori analitici, si ritiene congruo stimare un valore unitario finale della Superficie commerciale, precedentemente contabilizzata, pari a **€/mq 760,00.**

Pertanto, la Stima a corpo dell'immobile in oggetto alla data del 23-6-2025, è pari a 268,7 mq x 760,00 €/mq = 204.212,00 €, arrotondabile a € 204.000,00, esclusa eventuale iva, escluso sanatoria e spese stimate relative.

Includendo anche la Stima per la Sanatoria (e le spese) nonché le spese per la sistemazione delle schede catastali, si ottiene la Stima a corpo dell'immobile in oggetto alla data del 23-6-2025, è pari a € 204.000,00 - € 16.000,00 - € 1.000,00 = € 187.000,00

In riferimento alle indagini di mercato eseguite per edifici simili in zona, tenuto conto della tipologia (Abitazione con corte interna e androne di ingresso), dell'ubicazione in una zona del centro storico (vicino al fiume), della vetustà, dello stato di conservazione e quindi dell'utilizzo dell'immobile,

stimo come congruo

un valore a corpo dell'Immobile in oggetto (incluso stima delle spese per Sanatoria e sistemazione delle schede catastali) **alla data del 23-6-2025, pari a € 187.000,00 esclusa eventuale iva**.

QUOTE DI SPETTANZA DI CIASCUN PROPRIETARIO PER IMMOBILE 2 (Abitazione)

Sulla base della relazione notarile ventennale e di quanto indicato nel capitolo "PROPRIETA': SITUAZIONE IPOTECARIA DELL'IMMOBILE 2" si hanno le relative quote di proprietà per l'Immobile 2 (Abitaizone):

[redacted] = quota 60/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 60/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 56/1080 proprietà;
[redacted] Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 16/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 240/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 120/1080 proprietà;
[redacted] Quota 120/1080 proprietà;

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf

[redacted] Quota 120/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 120/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 30/1080 proprietà;
[redacted] uota 30/1080 proprietà;
[redacted] = Quota 30/1080 proprietà;
[redacted] Quota 30/1080 proprietà;

si veda in ogni caso il capitolo "PROPRIETA': SITUAZIONE IPOTECARIA DELL'IMMOBILE 2".

Il Ctu
Dott. Ing. Alessandro Berlucchi Brescia, 15 Settembre 2025

ALLEGATI ALLA "RELAZIONE TECNICA"

- Allegato n° 1, Appunti e misure di rilievo per il Magazzino e per l'Abitazione, sopraluogo del 06-06-2025
- Allegato n° 2, Documentazione fotografica dell'Immobile 1 (Magazzino) e dell'Immobile 2 (Abitazione) durante il primo sopraluogo (10-03-2025)
- Allegato n° 3: Estratto di alcuni documenti riferiti all'Accesso agli atti effettuato in comune (17-03-2025)
- Allegato n° 4, Aggiornamento della Ispezione Ipotecaria alla data del 14-02-2025 (Geom. Vincenzo Grassi)
- Allegato n° 5, Planimetria catastale dell'immobile 1 (Magazzino) e dell'Immobile 2 (Appartamento), alla data del 19-02-2025
- Allegato n° 6: Visura catastale storica dei due immobili (Magazzino ed Abitazione)
- Allegato n°7: Annunci da "Immobiliare.it" per "Capannoni" in zona Calcinato (Bs)
- Allegato n°8: Annunci da "Immobiliare.it" per "Abitazioni" in zona Calcinato (Bs)

- Si ritengono comunque allegati alla presente Relazione tutti i documenti presenti negli atti di causa e tutti i documenti analizzati durante la ctu;

Firmato Da: BERLUCCHI ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3b5a221738e6af68c4a746e21049bbcf