

**TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 27- 2022**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE IMMOBILIARE**

Oggetto: Relazione di consulenza del CTU

Immobile ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, MAGAZZINI LOCALI DI DEPOSITO e RIMESSE siti nel comune BEDIZZOLE (BS)

UBICAZIONE: così censiti

1-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 2 C/6 (autorimesse, rimesse private) Rendita € 64,40

2-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 3 A/2 (abitazioni di tipo civile) Rendita € 484,18

3- NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 14 C/3 (laboratori artistici) Rendita € 91,05

4-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 16 A/2 (abitazioni di tipo civile) Rendita € 516,46

5-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 389 sub 5 F/1 (aree urbane) Consistenza 110 m2 (catasto terreni)

6-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 133 sub 17 C/2 (locali di deposito e magazzini) Rendita € 291,28

7- NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 133 sub 28 graffato Fg. 10 mapp. 389 sub 8 C/2 (locali di deposito e magazzini) Rendita € 381,14

8- NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 389 sub 10 C/2 (locali di deposito e magazzini) Rendita € 29,75

Proprietà 1/1 [REDACTED]  
[REDACTED];



9- NCT BEDIZZOLE - Fg. 10 mapp. 411 Redditi: domenicale € 2,37 - agrario € 2,19  
Superficie 340 m2

DIRITTO di Proprietà 1/3 [REDACTED]

PREMESSA

L'Il.mo Signor Giudice dr.ssa G.E. Dott. LIANA ZACCARA del Tribunale di Brescia in data 04-05-2022 convocava in data 13-09-2022 e incaricava il sottoscritto Dotti Geom. Giuseppe cod. fisc. DTT GPP 61H27 C293J iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 3942 con studio tecnico in Castenedolo (BS) via Matteotti, 1, Consulente Tecnico d'Ufficio, nella stessa data nell' Ufficio del G.E il tecnico, che accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito.

In tale udienza il Signor Giudice affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere ai seguenti

QUESITI:

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

OPERAZIONI PERITALI:

1) Per lo svolgimento del presente incarico il sottoscritto ha. avuto posti a disposizione i fascicoli per la procedura esecutiva immobiliare [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] che ha promosso, in forza del pignoramento notificato in data di consegna del pignoramento dall'UNEP: 12/01/2022 Numero cronologico del pignoramento: 8992 Ufficio Giudiziario di Brescia, nei confronti di:

[REDACTED]

[REDACTED] Data notifica precetto: 02/11/2021 Data notifica pignoramento: 21/12/2021



2 ) Acquisiti i dati dei titoli d'acquisto in favore del debitore (ATTO PUBBLICO) del Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/05/1992 Repertorio n.:34904 Rogante: [REDACTED]

M. Sede: BRESCIA trascritto a Brescia n REG. N 2442 IN DATA 01/06/1992 donazione volturata N. 12807.1/1992- PRAT. N. 288872 in atti dal 17/07/2001 –Ricongiungimento di usufrutto Voltura n 21636.2/2013 Pratica n. BS0197128 in atti del 16/09/2013

3 ) Acquisito presso anagrafe comune di Bedizzole (BS) in data 16/05/2022 - i seguenti atti :

- estratto certificato di famiglia e di residenza per immobili -rilasciati i certificato stato libero e di residenza: alla data del 16/05/2022 risulta iscritta all’anagrafe della popolazione residente la seguente famiglia intestatario: ( allegato 1)

Nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE di questo Comune risultano iscritte le famiglie di:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Risulta iscritto nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE del Comune di Bedizzole dalla nascita Stato Civile: CONIUGATO con [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Risulta iscritto dal 03.12.2021 Per immigrazione da LONATO DEL GARDA (BS) Pratica N. 202100373 Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Risulta iscritta dal 1 1.06.2018 Per reinscrizione da irreperibilità Pratica N. 201800196 Stato Civile:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] Risulta iscritto dal 06.07.2018 Per reinscrizione da irreperibilità Pratica N. 201800226 Stato Civile: [REDACTED]

[REDACTED]



[redacted] Risulta iscritta dal 1 1 .06.2018

[redacted] Risulta iscritta dal 1 1 06.2018 Per reiscrizione da irreperibilità Pratica N. 201800196 Stato Civile: [redacted]

[redacted] Risulta iscritta dal 1 1.06.2018 Per reiscrizione da irreperibilità Pratica N. 201800196 Stato Civile: [redacted]

[redacted] Risulta iscritto nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE di questo Comune dalla nascita Stato Civile: [redacted]

[redacted] Risulta iscritta nell'ANAGRAFE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE di questo Comune dalla nascita Stato Civile: [redacted]

4 ) **ESTRATTO ATTO PER RIASSUNTO DI MATRIMONIO** Acquisito presso anagrafe estratto atto di Matrimonio [redacted]

Alla data del 21/07/2022 non risulta nessuna annotazione, nel registro degli atti di matrimonio del Comune di Desenzano del Garda (BS) Anno 1993 Parte 2 Serie A e Numero 6 del 21/03/1993 ( allegato 2)

5 ) Non è necessario esaminare ulteriore visura camerale storica in quanto l'intestatario del bene non è una persona giuridica, ma è una persona fisica.

**B ) Identificazione e descrizione attuale dei beni**

1) Esaminati i documenti base relativi alla causa in oggetto, lo scrivente si mette in contatto con ASSOCIAZIONE NOTARILE PER LE PROCEDURE ESECUTIVE VIA UGO LA MALFA, 4 al fine di confermare la propria presenza alla data dell'accesso che è già stata fissata, d'accordo con il Custode giudiziario ex art. 560 c.p.c., per il giorno 19 maggio



2022 - ore 11.30 - per visitare gli immobili e visionare tutti i beni sopraelencati nel comune di Bedizzole (BS)

2) Il giorno 19 maggio 2022 - ore 11.30 mi presentavo all'appuntamento presso lo stabile di via San Giovanni Bosco, 3 alle ore 16,00 per dare inizio alle operazioni peritali al fine di rispondere ai quesiti e per la presa in visione dello stabile.

3) Descrizione dei beni:

I FABBRICATI oggetto di valutazione in via Via Delle Rimembranze n. 37 25081 - BEDIZZOLE - (BS) ,di proprietà [REDACTED]

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE, AUTORIMESSE, CANTINE, TERRENI siti nel Comune di BEDIZZOLE (BS)

UBICAZIONE: così cespiti

1-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 2 C/6 (autorimesse, rimesse private) Rendita € 64,40 SCHEDA CATASTALE per VISURA Data: 12/05/2022 - n. T361738  
Data presentazione: Scheda 11/07/1990

2-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 3 A/2 (abitazioni di tipo civile) Rendita € 484,18 per VISURA Data presentazione: 18/02/1994 - Data: 12/05/2022 - n. T361741

3- NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 14 C/3 (laboratori artistici) Rendita € 91,05 per VISURA Data presentazione: 30/04/1992 - Data: 12/05/2022 - n. T361742

4-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 16 A/2 (abitazioni di tipo civile) Rendita € 516,46 per VISURA Data presentazione: 18/02/1994 - Data: 12/05/2022 - n. T361743

5-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 389 sub 5 F/1 (aree urbane) mq Consistenza 110 m2 (catasto terreni) per VISURA (non presente in banca dati area urbana) su elaborato planimetrico BS0111057 del 03/06/2016

6-NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 133 sub 17 C/2 (locali di deposito e magazzini) Rendita € 291,28 per variazione BS0378345 del 06/12/2005



7- NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 133 sub 28 graffato Fg. 10 mapp. 389 sub 8 C/2 (locali di deposito e magazzini) Rendita € 381,14 per variazione BS0170688 del 26/05/2010

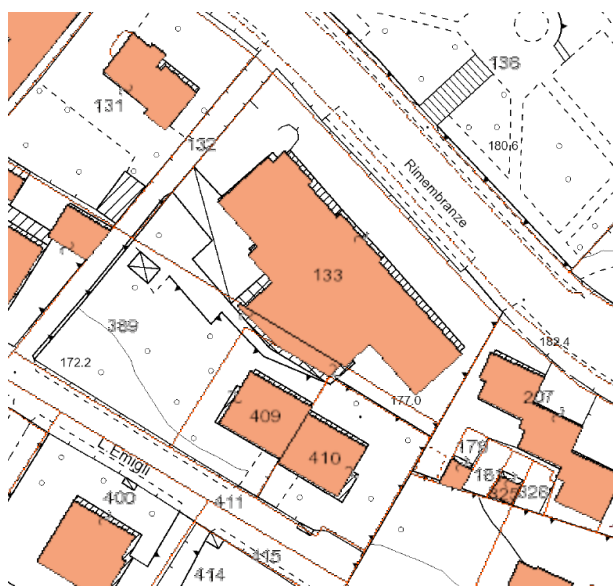
8- NCT BEDIZZOLE Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 389 sub 10 C/2 (locali di deposito e magazzini) Rendita € 29,75 per variazione BS0342939 del 16/09/2011

9- Terreno NCT BEDIZZOLE - Fg. 10 mapp. 411 Redditi: domenicale € 2,37 - agrario € 2,19  
Superficie 340 m2 (non presente in banca dati area urbana) come da estratto mappa STRADA  
USO PUBBLICO (allegato 3) Schede catastali

*Ortofoto per identificazione del bene (tratto dal sit Brescia Volo 2015)*



*Estratto mappa (tratto dal sit Brescia) NCT Foglio 10 Particella 133-389-411*



### - Confini da cartografie e planimetri in atti -

Come anche riportato nell'elaborato planimetrico BS0111057 del 03/06/2016 Visura in data: 12/05/2022 - n. T347189 e dall'elenco immobili fabbricati situazione al 12/05/2022 n.pratica T348693/2022 ( allegato 4 ) risultano i seguenti Confini:

1- Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 2 C/6 AUTORIMESSA Piano Seminterrato- confina con (cantina giardino androne comune a tutti) identificato col mapp. 133 sub 31 BCNC:

2- Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 3 A/2 (abitazioni di tipo civile) Piano Terra - confina col mapp. 133 sub 31 BCNC (cantina giardino androne comune) e ha ingresso dal mapp. 133 sub 23 BCNC ad altre proprietà

3- Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 14 C/3 (laboratori artistici) Piano Terra confina col mapp. 133 sub 31 BCNC (cantina giardino androne comune), il mapp. 133 sub 28 Categoria C/1 (locali ad uso commerciale terziario) e ha ingresso dal mapp. 133 sub 23 BCNC ad altre proprietà

4- Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 133 sub 16 A/2 (abitazioni di tipo civile) Piano Primo - ha ingresso da mapp. 133 sub 31 BCNC (cantina giardino androne comune) e dal mapp. 133 sub 23 BCNC ad altre proprietà

5- Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 389 sub 5 F/1 (aree urbane) mq Consistenza 110 m2 fascia di terreno che confina con il mapp 389 Sub 9 (area urbana altra proprietà) – la particella 411 (area urbana strada ad uso pubblico) – la particella 376 di altra proprietà

6- Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 133 sub 17 C/2 (locali di deposito e magazzini) Piano Interrato collegato al Fg. 10 mapp. 389 sub 10 C/2 locale unico- ingresso dal mapp. 133 sub 31 BCNC (cantina giardino androne comune) - confina con il mapp 133 sub 25 sub 32-mapp 389 sub 11 e sub 9 (altra proprietà)

7- Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 133 sub 28 graffato Fg. 10 mapp. 389 sub 8 C/2 (locali di deposito e magazzini) – ingresso dal mapp. 133 sub 31 BCNC (cantina giardino androne comune) e dal mapp. 133 sub 23 BCNC ad altre proprietà-confina con i mapp.133 sub 3 sub 14 - sub 27 (altra proprietà) sub 29 (altra proprietà) mapp. 389 sub 7 (altra proprietà)



- 8- Via Rimembranze n. 35- Fg. 10 mapp. 389 sub 10 C/2 Piano Interrato collegato al Fg. 10 mapp. 133 sub 17 C/2 locale unico - ingresso dal mapp. 133 sub 31 BCNC (cantina giardino androne comune) - confina con il mapp 133 sub 25 sub 32-mapp 389 sub 11 e sub 9 (altra proprietà)
- 9- Terreno NCT BEDIZZOLE - Fg. 10 mapp. 411 comune ad altre proprietà area URBANA con destinazione Strada ad USO Pubblico di mq 310 circa Via L. Emigli

### **- Descrizione del bene**

Attualmente le proprietà sono così composte:

- 1- **AUTORIMESSA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 2) piano Seminterrato a cui si accede da cortile BCNC ed è aperto verso i vani accessori cantina tutti identificati al (sub31), ha le seguenti finiture:

Piano seminterrato serramento in ferro basculante, serramento verso lato piscina in alluminio e vetro, pavimentazione in gres, tinteggiato, intonaco al civile e con impianto elettrico collegato a parti comuni, in disordine e sporco, altezza mt 2,45 vano aperto e unico di SLP mq 37,10 (allegato 5 documentazione fotografica 1 di 12)

- 2- **APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 3) Piano terra a cui si accede da cortile comune (mapp. 113 sub 23) e BCNC (mapp. 113 sub 31), ha le seguenti finiture:

Piano Terra ingresso a androne comune BCNC (sub 31);

ingresso, disbrigo e zona notte (controsoffittata) hanno pavimentazione in ceramica chiara, Camere moquette verde, Bagno piastrelle ceramica chiare, Soggiorno pavimento in scaglie di marmo levigate color grigio, Cucina piastrelle ceramica chiare, Bagno secondario e Taverna piastrelle ceramica marroni;

le porte interne sono all'inglesina con vetro satinato, di color bianco con cornici marroni; i serramenti verso l'esterno sono in legno bianchi vetro doppio, le persiane sono a stecca avvolgibile color marrone, portoncino in legno non blindato;

impianto elettrico autonomo le prese e punti luce sono tipo Vimar, placchetta in alluminio anodizzato;

impianto di riscaldamento autonomo con caloriferi in ghisa Ideal standard, i rubinetti dei bagni sono normali, come i sanitari tipo elisse;

le ringhiere del balcone sono in ferro e la pavimentazione esterna in gres;

tutte le finiture sono tipiche anni 70.





L'appartamento sembra non aver subito trasformazioni, e risulta abitabile in uno stato di discreta conservazione. I locali hanno altezza mt. 2.96 ed ha una superficie SLP di mq 153,00 e SU di mq 128.90 con un balcone esterno di mq 7,60.

(allegato 5 documentazione fotografica 2 di 12)

- 3- **LABORATORIO** (Fg. 10 mapp. 133 sub 14) Piano Terra a cui si accede da BCNC (mapp 113 sub 23) corte comune, ha le seguenti finiture:

- piano terra, ingresso da cortile comune, pavimentazione in cls al quarzo, intonaco al civile tinteggiato a due colori, aperture ampia serranda avvolgibile motorizzata con serramento scorrevole in ferro e vetro color marrone, impianto elettrico indipendente ed esterno, in buono stato di conservazione (in disordine e sporco), altezza locali mt 3.60 di SLP mq 43,90 vano unico. (allegato 5 documentazione fotografica 3 di 12)

- 4- **APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 16) Piano Primo a cui si accede da androne corridoio e scala BCNC (mapp. 113 sub 31), ha le seguenti finiture:

Piano Primo Ampio ingresso, disbrigo zona giorno Soggiorno e cucina, con pavimentazione in gres porcellanato 40x40 posato in diagonale, Zona Notte disbrigo e camere pavimentazione in legno parquet a listelli tipo iroko levigato e lucidato posato dritto, bagni in piastrelle gres porcellanato; tetto con travi a vista in legno zona soggiorno e cucina, in latero cemento intonacato nella zona notte e ingresso;

portoncino in legno blindato, porte interne in legno tamburato color ciliegio cornici stondate, serramenti in legno con vetro doppio, tapparelle avvolgibili con stecca in legno; impianto elettrico autonomo le prese e punti luce sono tipo Vimar IDEA, placchetta in alluminio serie pesante con salvavita e differenziali;

l'impianto di riscaldamento è autonomo, con caldaia murale esterna posizionata ripostiglio vicino alla cucina, la distribuzione è con caloriferi in ghisa a piastra tipo TEMA Ideal standard, i bagni hanno rubinetti miscelatori;

le ringhiere di balconi sono in ferro a disegno semplice;

tutte le finiture sono state eseguite nei primi anni 2000. (allegato 5 documentazione fotografica 4 di 12)

- 5- **AREA URBANA** Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 389 sub 5 F/1 (aree urbane) mq Consistenza 110 m2 fascia di terreno sul retro della proprietà a forma rettangolare di larghezza mt 4.20 e lunghezza mt 30,00 trattasi di passaggio (Privato) tra Via Rimembranze e Via L. Emigli. (allegato 5 documentazione fotografica 5 di 12)



- 6- **CANTINA** (Fig. 10 mapp. 133 sub 17) Piano Seminterrato Porzione di cantina ambiente unico di mq 256,00 con CANTINA (Fig. 10 mapp.389 sub 10) trattasi di locale seminterrato con altezza h mt 2,80 che è stato suddiviso in più locali; ha finiture al civile pavimentazioni gres , impianto elettrico di condizionamento, bagno e accessori come vasca idromassaggio, è conforme a progetto depositato presso Ufficio Tecnico ed a autorizzazioni edilizie 62DBIS-2005 PROT.6379 ( sala giochi – piscina -sala relax- sauna ) ma è difformi a rappresentazioni grafiche di schede catastali, infatti è identificato come deposito.

Superfici mq 233,10 di SLP di SU207. (allegato 5 documentazione fotografica 6 di 12)

- 7- **LOCALI DI DEPOSITO E MAGAZZINI** Piano Terra (Fig. 10 mapp.133 sub 28 graffato Fig. 10 mapp.389 sub 8) cui si accede da BCNC mapp 113 sub 23 corte comune e da BCNC mapp. 133 sub 31: ingresso da cortile comune, costituito da un deposito, un ufficio e un bagno con soppalco su zona ufficio e bagno, finiture:

pavimentazione in cls al quarzo, intonaco al civile tinteggiato a due colori, aperture ampia serranda avvolgibile motorizzata, serramenti in ferro, con vetro semplice, impianto elettrico indipendente ed esterno, in buono stato di conservazione (in disordine e sporco); parte dei locali per una superficie mq 60,00 sul retro ha la copertura con solaio piano in latero cemento con altezza mt 3,60, intonacata al civile, ampio portone verso altre proprietà, (chiuso del quale non si hanno riferimento di servitu di passaggio o altri diritti) struttura a travi e pilastri, il resto del locale è una struttura in muratura con pilastri e travi, la copertura a botte è costituita da travetti precompressi con intermedi tavelloni cm 120, intonacato al civile, tiranti in corrispondenza dei pilastri esterni in ferro, copertura in lastre di cemento color rosso, l'altezza del locale è: punto più basso mt 390 punto centrale 5,66; la struttura è tipica dei capannoni anni 60-70 le finiture sono in uno stato di buona conservazione, come la struttura priva di fessurazioni e difetti;

il locale ha una superficie SLP mq 225,00 SU 214.80. (allegato 5 documentazione fotografica 7 di 12)

- 8- **CANTINA** (Fig. 10 mapp. 389 sub 10) Piano Seminterrato Porzione di cantina ambiente unico di mq 256,00 con CANTINA (Fig. 10 mapp.133 sub 17) trattasi di locale seminterrato con altezza h mt 2,80 che è stato suddiviso in più locali; COME analizzato in precedenza al punto 6

. Superfici mq 22,90 di SLP di SU 15,70. (allegato 5 documentazione fotografica 8 di 12).

- 9- **TERRENO** area Urbana Strada Comunale di mq 310 circa Via L. Emigli. (allegato 5 documentazione fotografica 9 di 12)



10- **BCNC fg 10 mappale 133 sub 31** nell'elaborato vi è una piscina di circa mq 45,00 completamente interrata, funzionante e di recente realizzazione, la pavimentazione circostante e l'area solarium è stata realizzata con piastrelle in gres porcellanato antiscivolo, i locali vani tecnici piscina sono stati realizzati interrati su un'area altra proprietà. (allegato 5 documentazione fotografica 10 di 12)

Sullo stesso BCNC (mapp. 133 sub 31) è stato realizzato un PORTICATO di mq 50,20 con autorizzazione edilizia n. 112/1996 prot. 9477/96 di sup. e volume superiore al progetto autorizzato, non è stato regolarizzato nel sistema informatico del Catasto, quindi si necessita di un controllo tecnico per la realizzazione di pratica DOCFA nuovo accatastamento e pratica edilizia. (allegato 5 documentazione fotografica 11 di 12)

- Si sottolinea che i beni (sopra analizzati), risultano non conforme alle schede catastali allegare il cespite identificato al **n 06- e n. 08**, e più precisamente come rilevato, il locale CANTINA è stato suddiviso in più locali, come emerge anche da progetti, pratica edilizia, 62D bis 2005 prot.6379/05 . quindi si necessita di un controllo tecnico per la realizzazione di pratica DOCFA nuovo accatastamento. (allegato 5 documentazione fotografica 12 di 12)

Dalla verifica diretta sul luogo, e a seguito di acceso ad atti risultano difformità che pregiudicano la vendita di seguito meglio identificate e descritte

#### **Pratiche amministrative:**

La palazzina è stata realizzata nel fine anni 50-70 e successivamente ultimata nel 2008 Presso il Comune di Bedizzole (BS) in data 21-07-2022 sono state analizzate le seguente pratiche amministrative depositate (allegato 6) :

**Pratica Edilizia n. 92/1957** presentata data 27/09/1957 CE 92/1957- rilascio 11/10/1957 [REDACTED]  
[REDACTED] VIA RIMEMBRANZE 37 NUOVO FABBRICATO AD USO  
ABITAZIONE

**Pratica Edilizia n. 92/1957-1** presentata data 03/07/1956 [REDACTED]  
VIA RIMEMBRANZE 37 OFFICINA RIPARAZIONI AUTO

**Pratica Edilizia n. 92/1957-2** presentata data 05/05/1952 PROT. 1194 - rilascio 09/05/1952  
[REDACTED] VIA RIMEMBRANZE 37 NUOVO GARAGE CON  
AUTORIMESSA INTERRATA



**Pratica Edilizia n. 92/1957-3** presentata data 14/07/1952 [REDACTED]

VIA RIMEMBRANZE 37 NUOVO ACCESSO CARRAIO

**Pratica Edilizia n. 3/1968** presentata data 09/01/1968 L.E. 9/1968 RILASCIATA IL 05/03/1968

[REDACTED] VIA RIMEMBRANZE COSTRUZIONE DI FABBRICATO USO ABITAZIONI E NEGOZI

**Pratica Edilizia n. 98/1969** presentata data 23/09/1969 L.E. 92/1969 RILASCIATA IL

24/10/1968 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CHIUSURA TERRAZZA PER RICAVARE RIPOSTIGUO E BAGNO

**Pratica Edilizia n. 75/1970** presentata data 27/03/1970 RILASCIATA IL 27/05/1970 [REDACTED]

[REDACTED] VIA RIMEMBRANZE COSTRUZIONE DI CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI

**Pratica Edilizia n. 23/1988** presentata data 19/01/1988 Prot.460 C.E. RILASCIATA IL

02/03/1988 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE EDILIZIA AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA' AD USO MAGAZZINI ED OFFICINE E PORTICHETTO DI PERTINENZA ALLA ABITAZIONE

**Pratica Edilizia n. 72/1988** presentata data 28/03/1988 Prot.2377 C.E. 138 RILASCIATA IL

13/06/1988 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE EDILIZIA AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA CON FORMAZIONE DEI LOCALI AD USO DEPOSITO E MAGAZZINO AI PIANI SEMINTERRATI E RIALZATI CONNESSI ALL'ATTIVITA' ARTIGIANALE DI OFFICINA RIPARAZIONI ESISTENTE.

**Pratica Edilizia n. 72/1988-1** presentata data 24/07/1988 Prot.6427 C.E. 263 RILASCIATA IL

13/06/1988 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE **VARIANTE IN CORSO D'OPERA** CONCESSIONE EDILIZIA AMPLIAMENTO DEGLI EDIFICI DI PROPRIETA CON FORMAZIONE DEI LOCALI AD USO DEPOSITO E MAGAZZINO AI PIANI SEMINTERRATI E RIALZATI CONNESSI ALL'ATTIVITA' ARTIGIANALE DI OFFICINA RIPARAZIONI ESISTENTE

**Pratica Edilizia n. 181/1991** presentata data 13/11/1991 Prot.9452 C.E. RILASCIATA IL

08/12/1991 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE



EDILIZIA **VARIANTE** A PROGETTO D'AMPLIAMENTO DI FABBRICATO RESIDENZIALE AL FINE DI REALIZZARE NUOVA UNITA' ABITATIVA.

**Pratica Edilizia n. 17/1992** presentata data 16/01/1992 C.E.56/1992 RILASCIATA IL 14/04/1992 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE EDILIZIA SOVRALZO DI FABBRICATO PER RICAVERE NUOVA UNITA' ABITATIVA.

**Pratica Edilizia n. 85/1992** presentata data 04/05/1992 PROT. 3646 C.E. RILASCIATA IL 29/12/1992 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE COMPLETAMENTO DELLA RECINZIONE CON FORMAZIONE DI ACCESSO CARRAIO E PEDONALE.

**Pratica Edilizia n. 85/1992-1** presentata data 01/10/1993 C.E.193 RILASCIATA IL 16/11/1993 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE COMPLETAMENTO DELLA RECINZIONE CON FORMAZIONE DI ACCESSO CARRAIO E PEDONALE.

**Pratica Edilizia n. 28/1993** presentata data 12/02/1993 PROT. 1395 C.E. 35 RILASCIATA IL 05/04/1993 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE MODIFICHE ALLA FACCIATA DEL FABBRICATO ESISTENTE

**Pratica Edilizia n. 1/1994** presentata data 07/12/1993 PROT. 11420 RILASCIATA IL 10/02/1994 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE CONCESSIONE COMPLETAMENTO DELLA RECINZIONE E CANCELLATA

**Pratica Edilizia n. 112/1996** presentata data 11/10/1996 PROT. 9477C.E 11/97 RILASCIATA IL 04/02/1997 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE 37 CONCESSIONE FORMAZIONE DI TETTOIA APERTA PER RICOVERO AUTOVETTURE E PERGOLATO IN LEGNO DI COLLEGAMENTO AL FABBRICATO ESISTENTE DI ABITAZIONE UNIFAMILIARE

**Pratica Edilizia n. 62DBIS/2005** presentata data 29/04/2005 PROT. 6379 DIA RILASCIATA IL 04/02/1997 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE 33 SISTEMAZIONE DEL PIANO INTERRATO CON CREAZIONE DI UNA PISCINASA UNA RELAX E SALA GIOCHI



**Pratica Edilizia n. 69D/2006** presentata data 26/05/2006 PROT.7083 DIA 690/06 RILASCIATA  
 IL 26/06/2006 [REDACTED] VIA RIMEMBRANZE OPERE  
 INTERNE

### **Identificazione pregressa dei beni**

1) Confronto dettagliato della descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra tramite la documentazione richiesta:  
 Acquisizione documenti presso anagrafe in data 16/05/2022 – presso ufficio tecnico ( per richiesta accesso atti ) del comune Bedizzole (BS) in data 21/07/2022

### **VISURA PER SOGGETTO E IMMOBILE : -**

Visura per soggetto

Acquisizione telematica in Data: 29/07/2022 Visura n.:T3913/2022 ( allegato 7 )

2) Difformità.

A seguito di sopralluogo avvenuto in data 19 maggio 2022 ore 11,00, dalle indagini sopra effettuate e corredate da documentazione fotografica (allegato 5) e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al momento della sua trascrizione, ma anche per l'individuazione di interventi di modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine di predisporre l'esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario, sono a segnalare la presenza di difformità.

Pertanto si espone in merito alla conformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, alla rispondenza dei 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.

- 1- **AUTORIMESSA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 2) piano Seminterrato: **è conforme** a tutte le risultanze catastali;
- 2- **APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 3) Piano terra a cui si accede da cortile comune (mapp. 113 sub 23) e BCNC (mapp. 113 sub 31): **è conforme** a tutte le risultanze catastali;
- 3- **LABORATORIO** (Fg. 10 mapp. 133 sub 14) Piano Terra a cui si accede da BCNC (mapp 113 sub 23) corte comune: **è conforme** a tutte le risultanze catastali;
- 4- **APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 16) Piano Primo a cui si accede da androne corridoio e scala BCNC (mapp. 113 sub 31) : **è conforme** a tutte le risultanze catastali;



- 5- **AREA URBANA** Via Rimembranze n. 37- Fg. 10 mapp. 389 sub 5 F/1 (aree urbane) mq Consistenza 110 m2: è **conforme** a tutte le risultanze catastali trattasi di passaggio (privato) aperto al pubblico tra via Rimembranze e Via L. Emigli ;
- 6- **CANTINA (Fg. 10 mapp. 133 sub 17) Piano Seminterrato** Porzione di cantina ambiente unico con porzione **CANTINA (Fg. 10 mapp.389 sub 10) NON è conforme** a tutte le risultanze catastali;
- 7- **LOCALI DI DEPOSITO E MAGAZZINI** (Fg.10 mapp.133 sub28 graffato mapp.389 sub 8) Piano Terra cui si accede da BCNC mapp 113 sub 23) corte comune e da BCNC mapp. 133 sub 31; è **conforme** a tutte le risultanze catastali;
- 8- **BCNC** (mapp. 113 sub 31): Zona Piscina, solarium, cantine comuni, bagno e porticato esterno **non è conforme** a tutte le risultanze catastali.
- 9- **TERRENO** area Urbana Strada Comunale di mq 310 circa Via L. Emigli, è **conforme** a tutte le risultanze catastali;

I beni sono provvisti di tutte le certificazioni necessarie, agibilità e collaudi statici, l'alloggio al piano Terra (mapp.133 sub 3) è stato realizzato nel 1958 ed è stata depositata richiesta agibilità il 06-08-1958 – l'alloggio al piano primo (mapp.133 sub 14) che è stato realizzato nel 1992 ed è stata depositata richiesta agibilità il 31-5-1994 prot.5629.

Gli altri immobili hanno l'impianto idraulico e elettrico che è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dalla legge 186 del 1968 a cui la legge 46/90, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, riscontrato in particolare, che negli anni sono state eseguite opere di adeguamento e di manutenzione (con adeguamenti), sono conformi alle normative vigenti, e da considerarsi agibili.

Non hanno CERTIFICATO ENERGETICO APE obbligatorio, tranne che per alloggio al Piano Primo concesso in locazione.

Per le parti comuni si fa riferimento **Elenco immobili fabbricati** Situazione degli atti informatizzati al 12/05/2022 Numero Pratica Richiesta: T348693/2022 - **Elaborato Planimetrico** - Catasto dei Fabbricati – Richiesta Data: 12/05/2022 - n. T347189 Situazione al 12/05/2022 - Comune di BEDIZZOLE(A729) - Sez. urbana NCT - Foglio 10 Particella 133- Protocollo variazione BS0111057 - depositato il 03/06/2016 ( allegato 4 )

Nell'elenco dei beni pignorati vi sono terreni; più precisamente ARREE URBANE Strada Comunale Via L. Emigli, (individuata nell'elenco dei beni al n.9) e AREA URBANA (F1)



passaggio pedonale Rimembranze e Via L. Emigli (privato) aperto al passaggio pubblico (individuata nell'elenco dei beni al n.5).

Non sono stati necessari oltre al primo sopralluogo avvenuto in data 19/05/2022 e successivo in 21/07/2022 per l'accesso agli immobili di via Rimembranze, per gli accertamenti economico-estimativi riguardanti il mercato immobiliare locale, indispensabili, per la formulazione del giudizio finale.

### C ) Stato di possesso

**1)** Da ricerche presso ufficio anagrafe del comune di Bedizzole (BS)

Immobili 2 Appartamenti in Via Rimembranze,37

- **estratto certificato di famiglia e di residenza (allegato 1) risultano residenti:**

**APPARTAMENTO** (fg 10 mapp133 sub 3) Piano Terra **AUTORIMESSA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 2) **CANTINA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 17) **CANTINA** (Fg. 10 mapp.389 sub 10) Piano Seminterrato, **è occupato dal proprietario [REDACTED] con famiglia degli immobili oggetto del decreto.**

**APPARTAMENTO** Piano Primo (fg.10 mapp.133 sub 16) **è occupato da un'altra famiglia**  
[REDACTED]

Altri Beni **TERRENI** e immobili **LABORATORIO** risultano liberi.

**2) Verifica presso AGENZIA delle ENTRATE Ufficio di Montichiari (BS) con richiesta in data 16/5/2022 ( allegato 8 ), l'immobile Appartamento a piano Primo mappa. 133 sub 16 risulta occupato con regolare contratto di locazione registrato a Montichiari, il 06-10-2020 al n. 004307-serrie 3T su tutti gli altri beni non vi sono diritti reali e personali di terze persone (uso, usufrutto, abitazione e/o in locazione)**

#### **3a) CALCOLO del Valore dei beni Locati**

Per il canone di locazione si considerano gli elementi certi (superfici dei locali e relative pertinenze) e nel valutare teoricamente gli elementi di qualità e di ubicazione dell'immobile che influiscono sul valore dell'immobile stesso. Per calcolare il più probabile valore locativo si procede col ricercare le quotazioni delle locazioni al metro quadro di immobili, nella fattispecie locali ad uso residenziale, che presentano le medesime caratteristiche, sia strutturali che di ubicazione, dei beni in oggetto.





**AUTORIMESSA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 2) piano Seminterrato:

A) BORSINO IMMOBILIARE .IT Quotazioni & Rendimenti (Giugno 2022) & Rendimenti Autorimessa (Normale) tasso di capitalizzazione 4,1%- valore di locazione 1° fascia in affitto - valore medio 1.94 €/mq x mese  
37.10 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 1.94 + 4,1% = € 74.92 al mese

B) Banca dati quotazioni immobiliari OMI (Anno 2021 - Semestre 2)  
Autorimesse ( Normale )  
valore di locazione Min 1.8 €/mq x mese - Max 2.9 €/mq x mese  
37.10 m<sup>2</sup> ( Commerciali ) x 1.8 = € 66.78 al mese

C) Mercato immobiliare Bedizzole BS - QUOTAZIONI Immobiliare. it  
prezzi medi degli immobili residenziali nel periodo di riferimento Giugno 2022:  
in affitto da 2,04 €/mq x mese a 36,36 €/mq x mese - valore medio 7,52 €/mq x mese  
37.10 m<sup>2</sup> ( Commerciali ) x 2.04 = € 75.68 al mese

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni si può considerare il valore minimo visto lo stato di conservazione locali  
**Valore medi di LOCAZIONE per arrotondamento Euro ( settantadue/00 ) € 72,00 /mese**

(non si è potuto reperire beni simili nella Zona e si è utilizzato Quotazioni medie della zona di riferimento)

**APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 3) Piano terra e quote dei BCNC (mapp. 113 sub 23-31)

A) BORSINO IMMOBILIARE .IT Quotazioni & Rendimenti (Giugno 2022) & Abitazioni in stabili in seconda fascia ( inferiore alla media Normale) tasso di capitalizzazione 4,1%- valore di locazione 2° fascia in affitto - valore medio 2, 61 €/mq x mese  
m<sup>2</sup> 153,00( Commerciali ) x 2,61 + x 4,1% = € 415,00 al mese

B) Banca dati quotazioni immobiliari OMI (Anno 2021 - Semestre 2)  
Abitazioni Civili (Normale)  
valore di locazione Min 3,7 €/mq x mese - Max 4,5 €/mq x mese  
Sup. Netta mq 138,00 x 3,7 = € 510,60 al mese

C) Mercato immobiliare Bedizzole BS - QUOTAZIONI Immobiliare. it  
prezzi medi degli immobili residenziali nel periodo di riferimento Giugno 2022 :  
in affitto da 2,04 €/mq x mese a 36,36 €/mq x mese - valore medio 7,52 €/mq x mese  
153,00 m<sup>2</sup> ( Commerciali ) x 2,7 = € 413,10 al mese

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni si può considerare il valore minimo visto lo stato di conservazione locali  
**Valore medi di LOCAZIONE per arrotondamento Euro ( quattrocentoquarantacinque/00 ) € 445,00 /mese**

(non si è potuto reperire beni simili nella Zona e si è utilizzato Quotazioni medie della zona di riferimento)

**LABORATORIO** (Fg. 10 mapp. 133 sub 14) Piano Terra a cui si accede da BCNC (mapp 113 sub 23) corte comune mq 44,00

Locale commerciale via Trento, Bedizzole, rif. 92299648 affitto- Immobiliare.it  
 Proposto da Venturoli & Partners CONSULENTI IMMOBILIARI Via delle Fiamme Verdi, 2  
 LOCALE COMMERCIALE in affitto a Bedizzole Centro Via Trento di mq 42,00 con vetrina anno costruzione 1970 = € 400,00 al mese

B) Locale commerciale via XX Settembre 89, Bedizzole, rif. 95746788 - Immobiliare.it  
 Proposto da Tecnocasa affiliato TECNOCASA INDUSTRIALE DESENZANO SRL LOCALE COMMERCIALE in affitto a Bedizzole Centro Via XX Settembre, 89 di mq 80,00 con vetrina anno ristrutturazione 1990 tre locali circa 80 mq € 450,00 al mese

C) Locale commerciale via Libertà, 6, Bedizzole, rif. 71352852 affitto - Immobiliare.it  
 Proposto da Tecnocasa affiliato TECNOCASA INDUSTRIALE DESENZANO SRL  
 LOCALE COMMERCIALE in affitto via Libertà, 6, di mq 40,00 anno di costruzione 1970 con vetrina a € 450,00 al mese

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni simili presi a confronto, visto lo stato di conservazione locali

Valore medi di LOCAZIONE per arrotondamento Euro (quattrocentosessanta/00 ) € 400,00 /mese

**APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 16) Piano Primo a cui si accede da androne corridoio e scala BCNC (mapp. 113 sub 31) mq commerciali 202,00 netti mq 185,00

A) BORSINO IMMOBILIARE .IT Quotazioni & Rendimenti (Giugno 2022) & Abitazioni in stabili in seconda fascia ( inferiore alla media Normale) tasso di capitalizzazione 4,1%- valore di locazione Abitazioni stabili in fascia media  
 in affitto - valore minimo 3,26 €/mq x mese  
 Sup Commerciale mq 202,00 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 3,26 + x 4,1% = € 685,51 al mese

B) Banca dati quotazioni immobiliari OMI (Anno 2021 - Semestre 2)  
 Abitazioni Civili (Normale)  
 valore di locazione Min 3,7 €/mq x mese - Max 4,5 €/mq x mese  
 Sup Netta 185,00 m<sup>2</sup> x 3,7 = € 684,5 al mese

C) Mercato immobiliare Bedizzole BS - QUOTAZIONI Immobiliare. it  
 prezzi medi degli immobili residenziali nel periodo di riferimento Giugno 2022 :  
 in affitto da 2,04 €/mq x mese a 36,36 €/mq x mese - valore medio 7,52 €/mq x mese 202,00 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 3,2  
 = € 646,4 al mese

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni si può considerare il valore medio visto lo stato di conservazione locali

Valore medio di LOCAZIONE per arrotondamento Euro (sicentosessanta/00 ) € 660,00 /mese

(non si è potuto reperire beni simili nella Zona e si è utilizzato Quotazioni medie della zona di riferimento)

Attualmente detto immobile è affittato per € 600,00 mensili prezzo equo e in linea con valori di mercato

**LOCALI DI DEPOSITO E MAGAZZINI** (Fg.10 mapp.133 sub28 graffato mapp.389 sub 8) Piano Terra a cui si accede da BCNC (mapp 113 sub 23) corte comune mq 256,00



Locale Capannone, Bedizzole, rif. 95857964 - affitto - Immobiliare.it  
 Proposto da Agenzia STUDIO DAMA Via Cristoforo Colombo, 3 - 25081 Bedizzole (Bs)  
**BEDIZZOLE AFFITTASI CAPANNONE 1 VANI 200 MQ** Bedizzole zona vicinissima al centro e alle vie di comunicazione affittiamo capannone di 200 mq con area di pertinenza di 1300 mq. -anno costruzione 1990 (vista la conformazione capannone a confronto che si trova in una zona periferica, ma ha un'area di pertinenza superiore si può considerare simile al Capannone oggetto di valutazione) area di pertinenza valore in percentuale 0.08% = incidenza area mq 104 - TOTALE BENE PROPOSTO mq 200+104 mq 304 proposto a = € 1.000,00 al mese proporzione - € 1000 / mq 304 = 3.29 x mq 256 = 842,24 al mese

B) Locale commerciale via XX Settembre 89, Bedizzole, rif. 95746788 - Immobiliare.it  
 Proposto da Tecnocasa affiliato TECNOCASA INDUSTRIALE DESENZANO SRL LOCALE COMMERCIALE in affitto CAPANNONE – BEDIZZOLE – 550 MQ PARTICOLARITA' E DESCRIZIONE  
 L'immobile che proponiamo in locazione è ubicato in un'area artigianale del comune di Bedizzole. Trattasi di un capannone di 550 mq con le seguenti caratteristiche: portone d' ingresso con apertura a pacchetto con altezza di circa 5 mt, Altezza sottotrave di 6,5 mt, Spazio uffici di circa 30 mq con servizi, locale spogliatoi con doppi servizi, area esterna posta sul retro con tettoie coperte di circa 220 mq, impianto elettrico con portata massima di 50 Kwh  
 L'immobile risulta adatto per l' insediamento di attività produttive, o per attività di logistica e stoccaggio. Il canone non è soggetto ad Iva e non sono presenti spese condominiali anno di costruzione 1985 proposto a = € 1.700,00 al mese  
 proporzione - € 1700 / mq 550 = 3.0909 x mq 256 = 791,27 al mese

C) CAPANNONE via Garibaldi, Bedizzole, rif. 79516657affitto - Immobiliare.it  
 Proposto da Gruppo Immobiliare Altavista - via XX Settembre 89H (Bedizzole)  
 CAPANNONE SUPERFICIE 480 m<sup>2</sup> capannone artigianale a pianta quadrata con un accesso carraio. Presenti servizi, impianto elettrico e di illuminazione base LOCALI 1 bagno - uno o più adatto a persone disabili Piano terra, con accesso disabili ALTEZZA CAPANNONE 5 m  
 Proposto a € 1800/mese  
 proporzione - € 1800 / mq 480 = 3.75 x mq 256 = 960,00 al mese

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni simili presi a confronto, visto lo stato di conservazione locali

Valore medi di LOCAZIONE per arrotondamento Euro (ottocento sessanta/00 ) € 860,00 /mese

#### D) Esistenza di difformità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Esaminando la documentazione agli atti, il titolo di provenienza ed effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, non sono risultati diritti reali (quali usufrutto, proprietà) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi **esistenti su alcuni immobili pignorati alla data della trascrizione del pignoramento** ed all'attualità, servitù attive e passive di qualsiasi titolo e natura, tutto riportato nella relazione notarile depositata nel fascicolo. Nel fascicolo il bene **Foglio10 mappale 113 sub 31** (cantine, la corte di pertinenza, la zona piscina solarium e il porticato esterno da accatastare, sono classificate come BCNC a tutte le unità immobiliari), **non viene trattato**, trattasi di area costituita da giardini privati ed aree comuni, un porticato e cantine, non individuate



catastalmente, che sono attraversate da linee di vario genere, e così come i muri interni ed esterni di confine, sono gravate da servitù di passaggio di tutte le condutture della fognatura bianca e nera, della rete telefonica, dell'acquedotto, degli impianti per l'erogazione del metano, dell'energia elettrica e di ogni altra utilità che una moderna a futura tecnologia porrà al servizio dell'uomo.)

**Non sono emersi vincoli ambientali o storico-artistico-monumentali**, i come riscontrato dall'analisi del PGT del comune di Bedizzole ( BS )

## **2) NON esistono vincoli o oneri di natura condominiale.**

Le unità immobiliari fanno parte di un complesso residenziale e commerciale, costituito da due unità residenziale, una unità destinazione cantina taverna area ricreativa, una autorimessa, un laboratorio, un locale deposito magazzino e un'area cortilizia con piscina, solarium e porticato.

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

#### **1) Per una corretta valutazione della regolarità edilizia e urbanistica:**

Per una corretta valutazione dei beni, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater e.p.c., viene valutata la conformità o meno delle costruzioni originarie e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative.

- Dall'analisi dei documenti reperiti (pratiche amministrative) l'immobile di Via Rimembranze, alla data odierna non presenta pendenza di istanze di sanatoria.

Dal sopralluogo del 18/05/2022 **risultano difformità catastali.**

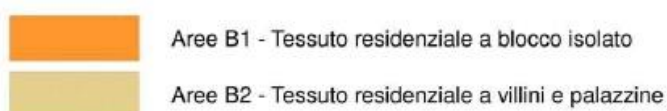
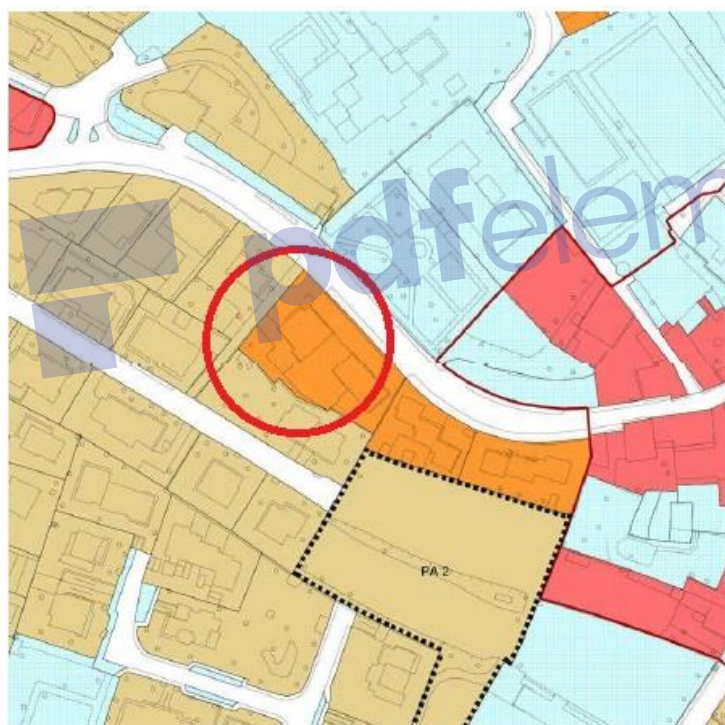
Detta difformità è tra il progetto e le rappresentazioni catastali del piano interrato e del porticato esterno con pergolato realizzato come a progetto, ma è privo di scheda catastale.



E' possibile sanare la diversa disposizione interna dei locali con una pratica realizzata un nuovo DOCFA per variazione della disposizione interna dei locali e del BCNC Fg 10 Mappale 113 sub 31.-

- Dall' analisi dello STRUMENTO URBANISTICO PGT del comune di Bedizzole (BS) in particolare sono state visionate le Tavole allegate al piano delle regole che determinano le seguenti caratteristiche dei beni oggetto di stimati beni appartamento in complesso immobiliare di Via Rimembranze sono individuati nella tavola quadro di unione scala 1/5000 2,1 Ambiti e Zone

**Zona B1 TESSUTO RESIDENZIALE A BLOCCO ISOLATO**



Regolamentato nell' NTA ( data: variante 2027 - aggiornamento del 30/11/2020) agli rticoli:



## **ART. 17 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO REDIDENZIALE E POLIFUNZIONALE**

### **17.1 DEFINIZIONI**

Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a destinazione residenziale o con presenza di attività lavorative diverse, anche collocate in edifici con tipologia specifica.

In base ai differenti caratteri della morfologia urbana le aree B sono ripartite nelle seguenti sottoclassi:

Aree B1 - Tessuto residenziale a blocco isolato: isolati caratterizzati da edifici in serie aperta, con tipologia a blocco isolato (edifici a schiera e palazzine multipiano).

Aree B2 - Tessuto residenziale a villini e palazzine: isolati edificati prevalentemente con tipologie a villino con unità abitative singole o binate.

### **17.2 DESTINAZIONI D'USO**

PRINCIPALE	La destinazione principale è la residenza (Gf 1)
COMPLEMENTARI	Pubblici esercizi (Gf 4), ad eccezione di ... - Commercio (Gf 5.1) – Attvita' terziarie (Gf 3) – Artigianato di Servizio (Gf 2.4)
ESCLUSE	Attivita' produttive (Gf 2), ad eccezione dell'artigianato di servizio (Gf 2.4)
COMMERCIO	Attivita' commerciali di vicinato (Gf 5.1)

È ammesso il mantenimento delle attività esistenti alla data di adozione della presente variante, anche se in contrasto con quelle indicate, a condizione che risultino compatibili con le aree residenziali in termini di: rumore, scarichi atmosferici, fabbisogno di parcheggi.<sup>11</sup>

### **17.3 INDICI E PARAMETRI**

Salva la facoltà della conservazione delle SLP esistenti, l'edificazione dei lotti e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti indici e parametri.

INDICI E PARAMETRI	AREE	
	B1	B2
Uf proprio (mq/mq)	0,4	0,33



Rc (%)	40	50
H (m)	9,50 – 10,50	6,50 – 7,50
Dc (m)		
Df (m)		
Ds (m)		
Rp (%)	30	30

#### **17.4 MODALITA' DI ATTUAZIONE**

Titolo abilitativo semplice

Permesso di costruire convenzionato per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e per gli interventi di trasformazione di lotti liberi di estensione (Sf) superiore a mq 3.000.

Sono soggetti pianificazione attuativa gli interventi di ristrutturazione urbanistica o di nuova edificazione su aree (Sf) di estensione superiore a mq 5.000.

**l'immobile appartamento di via Rimembranze Piano Terra e appartamento piano**

**Primo, i locali laboratorio, magazzino, cantina, piscina risultano CONFORMI**

**urbanisticamente ai progetti depositati. Il porticato è stato realizzato NON IN**

**CONFORMITA' con il progetto n.112/1996 prot.9477.**

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

1 ) I beni analizzati possono essere suddivisi per semplicità di analisi in 3 lotti:

#### **LOTTO 1**

AUTORIMESSA (Fg. 10 mapp. 133 sub 2) piano Seminterrato

APPARTAMENTO (Fg 10 mapp. 133 sub 3) Piano terra

APPARTAMENTO (Fg 10 mapp. 133 sub 16) Piano Primo

CANTINA (Fg 10 mapp. 133 sub 17) Piano Seminterrato

CANTINA (Fg 10 mapp. 389 sub 10) Piano Seminterrato

BCNC (Fg 10 mapp. 133 sub 31) Piano Terra Seminterrato è un'area comune a tutti i subalterni, costituita da cantine comuni, scale comuni, cortile comune, oltre a zona piscina e solarium e Porticato (parzialmente autorizzata). Questo BNCN dovrà essere oggetto variazione catastale e sanatoria per la difformità progettuale del portico.

Per questo motivo la scelta di considerare come unico lotto la zona residenziale avente quote BNCN sub.31 non definite.

#### **LOTTO 2**

LABORATORIO (Fg. 10 mapp. 133 sub 14) Piano Terra



### LOTTO 3

LOCALI DI DEPOSITO E MAGAZZINI (Fg. 10 mapp. 133 sub.28 graffato Fg. 10 mapp.389 sub 8) Piano Terra

#### AREE URBANE

Le AREE URBANE mapp. 411 e mapp. 389 sub. 5 (F1) sono aree a destinazione uso pubblico trattasi di una strada comunale (via Emigli) e un viale pedonale (collegamento tra via Rimembranze e via Emigli), potrebbero essere oggetto di esproprio in cessione al Comune.

2) Si procede ora alla stima degli immobili pignorati, proseguendo alla stima del bene , esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli art'. 720. 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in lenta di divisione.

<b>G ) Valore dei beni e costi</b>
------------------------------------

#### GIUDIZIO DI VALORE

Il sottoscritto Dotti Geom. Giuseppe esaminati gli immobili sopra descritti, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto del loro stato di consistenza, di manutenzione, tenuto conto dei valori di mercato applicati nelle compravendite degli immobili di analoghe caratteristiche ed ubicazione, tenuto presente infine ogni altro fattore influente al giudizio di stima si ritiene che il valore dell'appartamento si possa quantificare.

**Visto il buono stato di conservazione dei locali all'interno** e di buona manutenzione che potrebbe pregiudicarne la vendita, privi di difetti strutturali; desunte informazioni dal proprietario, dedotte le misure sotto riportate negli elaborati grafici allegati, **pur risultando non conforme alle planimetrie catastali e ai progetti depositati presso il Comune di Bedizzole BS** da verifiche effettuate in luogo, **valuta il bene come di seguito a comparazione ( dalla quale verranno dedotte le spese tecniche e amministrative di adeguamenti catastali e sanatoria porzione porticato piano seminterrato)**

- 1) di seguito viene determinato il valore commerciale** degli immobili, corrispondente: al valore dei beni, **considerata la piena proprietà 100/100**, perfettamente commerciabile per la quota di appartenenza ai sensi di legge





**APPARTAMENTO** (fg 10 mapp133 sub 3) Piano Terra **AUTORIMESSA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 2) **CANTINA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 17) **CANTINA** (Fg. 10 mapp.389 sub 10) piano Seminterrato, **è occupato dal proprietario [REDACTED] con famiglia degli immobili oggetto del decreto.**

**APPARTAMENTO** Piano Primo (fg.10 mapp.133 sub 16) **è occupato da un'altra famiglia [REDACTED]**

Altri Beni **TERRENI** e immobili **LABORATORIO** risultano liberi.

**essendovi diritti reali e personali di terze persone** (locazione).

**E' POSSIBILE IDENTIFICARE CON ESATTEZZA LA PROPRIETA' DEL BENE** che risulta intestato [REDACTED]

[REDACTED] con dati dei titoli d'acquisto in favore del debitore (ATTO PUBBLICO) del Nota presentata con Modello Unico in atti dal 22/05/1992 Repertorio n.:34904 Rogante: [REDACTED] M. Sede: BRESCIA trascritto a Brescia n REG. N 2442 IN DATA 01/06/1992 donazione volturata N. 12807.1/1992- PRAT. N. 288872 in atti dal 17/07/2001 –Ricongiungimento di usufrutto Voltura n 21636.2/2013 Pratica n. BS0197128 in atti del 16/09/2013

## **2 ) dati desunti da indagini di mercato :**

**Da indagini di mercato è in vendita un solo fabbricato comparabile**, visto le dimensioni e lo stato di finiture particolari del fabbricato nelle zona periferiche di Bedizzole ( BS )

**Si ricercavo immobili simili e si utilizzano le seguenti fonti:**

**Mercato immobiliare Bedizzole - Immobiliare.it**

La mappa mostra i prezzi medi degli immobili residenziali nel comune di Bedizzole. Il periodo di riferimento è Giugno 2022

VENDITA 1.352,00 €/mq ( come riportato nel grafico delle vendite per comune)



**LOTTO 1****AUTORIMESSA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 2) piano Seminterrato – sup. 31,10 mq:Beni a confronto : **(schema di calcolo allegato 9-1)**

- A)** Autorimessa zona Molinetto di Mazzano, rif. EK-75493516 - Immobiliare.it Proposto da Originalcasa, Viale Conti Emili, 11, 25080 Mazzano BS LOCALE RESIDENZIALE AUTORIMESSA in vendita in zona Molinetto di Mazzano di mq 43,00 = € 23.000,00
- B)** Autorimessa zona Nuvolera di Mazzano, via Scaiola - rif. 60627458 - Immobiliare.it Proposto da Tecnocasa, AFFILIATO TECNOCASA: INDUSTRIALE DEL BENACO SRL via Campagnola, 34G Manerba del Garda (BS). LOCALE RESIDENZIALE AUTORIMESSA in vendita in via Scaiola a Nuvolera di mq 78,00 = € 50.000,00
- C)** Autorimessa in zona Prevalle - rif. 1177 - Immobiliare.it Proposto da MITO IMMOBILIARE via Alessandro Volta, 34 Prevalle (BS). LOCALE RESIDENZIALE AUTORIMESSA in vendita in zona Prevalle di mq 30,00 = € 19.000,00
- D)** Banca dati quotazioni immobiliari OMI (Anno 2021 - Semestre 2) in Vendita - valore minimo 800 € /mq valore massimo 880 € /mq. Sup Commerciale mq 37,10 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 840 € /mq = € 31.164,00

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni e i beni simili nella zona si può considerare il Valore medi di VENDITA per arrotondamento Euro (ventimila novecentotto/21 ) € 20.908,21

**APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 3) Piano terra e quote dei BCNC (mapp. 113 sub 23-31) – sup. 153,00 mqBeni a confronto : **(schema di calcolo allegato 9-2)**

- A)** NETWORK IMMOBILIARE - Corso Garibaldi 64 - 25017 - Lonato del Garda € 140.000 Via Pontenove, Bedizzole BS  
Superficie: mq 120 ca. Locali: 3 Spese Annuie: € 120 Bagni: 2 Box: 1 Piano: T Classe energetica: G Indice prestazione energetica: > 175 kW h/m<sup>2</sup> anno  
Appartamento di 120 mq circa situato al piano terra, parzialmente ristrutturato internamente, composto da : soggiorno, cucina, due camere con possibilità di ricavare la terza camera, garage e corte privata di 300 mq. L'impianto elettrico è stato rifatto nel 2004. L'appartamento è situato all'interno di una palazzina anni 80 composta da 5 unità abitative. Il riscaldamento attualmente è in comune a gasolio.  
VALORE DI MERCATO € 140.000,00 / 120,00 mq = € /mq 1.166,67 alloggio con caratteristiche simili
- B)** CASA Immobiliareincasa – Via Italia 21 Paitone BS € 145.000 Via Verdi, Paitone BS  
Superficie: mq 142 ca. tipologia: 4 locali Spese Annuie: € 648 Bagni: 1 Box: 1 Piano: R Classe energetica: G Indice prestazione energetica: > 175 kW h/m<sup>2</sup> anno  
In condominio anni '80 appartamento quadrilocale costituito da soggiorno, cucina separata, due camere matrimoniali, camera singola e bagno. Nel piano interrato cantina, piccolo bagno con doccia, stanza con camino, box auto. Giardino privato.  
VALORE DI MERCATO € 145.000,00 / 142,00 mq = € /mq 1.021,13 alloggio con caratteristiche simili.
- C)** Venturoli & Partners consulenti immobiliari associati – Via Delle Fiamme Verdi Bedizzole BS € 145.000 Via Valverdi, Bedizzole BS Superficie: mq 126 ca. tipologia: 5 locali Spese Annuie: € 0 Bagni: 2 Box: 2 Piano: 2  
Classe energetica: F - Indice prestazione energetica: > 175 kW h/m<sup>2</sup> anno  
In zona centrale del paese proponiamo un quadrilocale posto al secondo piano e composto da zona giorno, cucina abitabile, tre camere da letto e due bagni. A piano terra si trovano il doppio garage e la cantina. Appartamento molto luminoso e ben tenuto. Comodo ai servizi.  
VALORE DI MERCATO € 145.000,00 / 126,00 mq = € /mq 1.086,14 alloggio con caratteristiche simili.
- E)** BORSINO IMMOBILIARE .IT Quotazioni & Rendimenti (Giugno2022)  
Residenziale in stabili di 2° fascia valore di vendita Min 919,00 €/mq - Max 1.152,00 €/mq Sup Commerciale mq 153,00 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 1.035,00 €/mq = € 158.355,00



Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni e i beni simili nella zona si può considerare il Valore medi di VENDITA per arrotondamento Euro (centoquindicimila ducentotrentacinque/46 ) € 115.235,46

**APPARTAMENTO** (Fg 10 mapp. 133 sub 16) Piano Primo a cui si accede da androne corridoio e scala BCNC (mapp. 113 sub 31) mq commerciali 202,00 netti mq 185,00

Beni a confronto : **(schema di calcolo allegato 9-3)**

**A) ORIGINALCASA** – agenzia immobiliare – via Conti Emili 11 Mazzano BS  
€ 179.000 Via Dei Platani, Mazzano BS Superficie: mq 110 ca. Locali: 4 Spese Annue: € 960 Bagni: 2 Box: 2 Piano: 1

Classe energetica: F Indice prestazione energetica: 148,83 kW h/m<sup>2</sup> anno

A Cilverghe di Mazzano in tranquilla zona residenziale. Quadrilocale al piano primo ed ultimo, inserito in piccolo contesto di soli 5 appartamenti. L'accesso è nell'ampia zona giorno molto luminosa con camino e balcone vivibile, la cucina è abitabile con comoda dispensa o ripostiglio anch'essa con balcone. Il disimpegno porta nella zona notte con bagno finestrato con vasca, tre camere da letto tutte matrimoniali, di cui la padronale con bagno finestrato con doccia e accesso all'ampio terrazzo coperto e vivibile. Al piano interrato box di 28 mq e cantina con attacchi per lavanderia. L'appartamento non necessita di sistemazioni ma solo dell'installazione di una nuova caldaia

VALORE DI MERCATO € 179.000.00 / 135,25 mq = € /mq 1.323,48 alloggio con caratteristiche simili

**B) ALTAVISTA** gruppo immobiliare – via XX Settembre, 89H Bedizzole BS € 190.000 Viale Liberta', Bedizzole BS Superficie: mq 103 ca. tipologia: 4 locali Spese Annue: € - Bagni: 2 Box: 1 Piano: 1 Classe energetica: B Indice prestazione energetica: > 41,98 kW h/m<sup>2</sup> anno

Appartamento in zona centrale e comoda a tutti i servizi ampio quadrilocale al piano primo. L'appartamento è libero su due lati ed è sposto alla luce solare in modo ottimale. L'ingresso, il soggiorno e l'angolo cottura sono in ambiente unico ma ben distinti fra loro e godono di un'ottima luminosità e dell'accesso all'ampio balcone. Il disimpegno distribuisce gli ingressi al bagno con doccia, alle camere di cui due singole ed alla matrimoniale dotata di bagno padronale con vasca ed accesso alla loggia. Le finiture sono di livello medio, zona giorno con pavimento in mattonelle e zona notte in parquet. La dotazione dell'appartamento è completata dalla cantina e dal garage.

VALORE DI MERCATO € 190.000.00 / 123,41 mq = € /mq 1.539,65 alloggio con caratteristiche simili

**C) DAVVERO CASA** soluzioni immobiliari – Via Fratelli Chiodi, 6 Bedizzole BS  
€ 195.000 Via San Vito Bedizzole BS Superficie: mq 150 ca. tipologia: 4 locali Spese Annue: € 720 Bagni: 2 Box: 2 Piano: -1 – T – 1 Classe energetica: C - Indice prestazione energetica: 67,41 kW h/m<sup>2</sup> anno

La sala da pranzo, con la cucina a vista, ben si adatta ad uno stile di vita moderno, caratterizzato da meno formalità e più praticità. Una stanza dedicata al living: originariamente, adibita a camera da letto, può essere facilmente riutilizzata come tale; una camera singola. Il bagno è dotato di doccia e può essere utilizzato come secondo bagno. Il terrazzo è ampio e spazioso.

Tramite una moderna e comoda scala si accede alla mansarda, valorizzata da caratteristiche travi a vista, che rendono l'ambiente ancora più caldo e accogliente, qui la tua privacy e la tua tranquillità sono assicurate: nessun rumore proveniente dal piano di sopra o dalle strade sottostanti. E grazie al terrazzino, poi, il panorama è assicurato. La mansarda è adibita a terza camera, una camera matrimoniale. E' presente anche il bagno padronale dotato di vasca, una comoda cabina armadio ed un ampio ripostiglio. Nell'interrato si trova il doppio garage di pertinenza esclusiva, dove potranno trovare riparo le tue auto.

VALORE DI MERCATO € 195.000.00 / 150,00 mq = € /mq 1.423,36 alloggio con caratteristiche simili

**D)BORSINO IMMOBILIARE .IT** Quotazioni & Rendimenti (Giugno2022)

Residenziale in stabili di fascia media

valore di vendita Min 1.181,00 €/mq - Max 1.422,00 €/mq

Sup Commerciale mq 202,00 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 1.181,00 €/mq = € 281.786,60



Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni e i beni simili nella zona si può considerare il Valore medi di VENDITA per arrotondamento Euro (duecentoquarantaquattromila duecentosettanta/30 ) € 244.270,30

**CANTINA** (Fg. 10 mapp. 133 sub 17 + Fg. 10 mapp. 389 sub 10 ) Piano Seminterrato

Da considerarsi locale unico – sup. 256,00 mq.

Beni a confronto : **(schema di calcolo allegato 9-4)**

- A)** BORSINO IMMOBILIARE .IT Quotazioni & Rendimenti (Giugno2022)  
Residenziale in stabili fascia media – CANTINA 50 %  
valore di vendita Min 1.181,00 €/mq - Max 1.422,00 €/mq  
Sup Commerciale mq 256,00 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 1.301,00 €/mq x 50 % = € 166.528,00
- B)** Magazzino- deposito in zona Paitone - Immobiliare.it  
Proposto da EUROSTUDIO Immobiliare Tre via Della Resistenza, 23A Mazzano (BS).  
  
LOCALE RESIDENZIALE in vendita in zona Paitone di mq 329,00 = € 150.000,00
- C)** Banca dati quotazioni immobiliari OMI (Anno 2021 - Semestre 2)  
Residenziale civile normale - CANTINA 50 %  
valore di vendita Min 1.200,00 €/mq - Max 1.400,00 €/mq  
Sup Commerciale mq 256,00 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 1.200,00 €/mq x 50 % = € 153.600,00

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni e i beni simili nella zona si può considerare il Valore medi di VENDITA per arrotondamento Euro (sessantanovemila centotrentanove/66 ) € 69.139,66.

**BCNC** (Fg 10 mapp. 133 sub 31) Piano Seminterrato, Terra, Primo

Trattasi come in precedenza descritto di Cantine, di una Piscina con solarium e di un porticato.

Non avendo riscontri in banche dati per beni simili, essendo beni attualmente indivisi, non essendo accatastati, non hanno rendite categorie catastali a cui confrontarsi, pur essendo in parte autorizzati, Si può ipotizzare che detto bene abbia un valore commerciale pari al valore medio di COSTRUZIONE ( Costo di Costruzione ) per Piscina pubblicato da vari ditte costruttrici di riferimento ( [REDACTED] )

Per il Porticato si fa riferimento a valori pubblicati da Regione Lombardia, dopo la prima individuazione in Lire 482.300 al metro quadro con la deliberazione della Giunta n. 53844 del 31 maggio 1994, più provveduto in merito, anche per l'anno 2022 il Comune dovrebbe procedere all'adeguamento del costo di costruzione in base all'indice di variazione accertato dall'ISTAT.

In assenza di aggiornamenti regionali, il metodo che abbiamo sempre proposto è stato quello di prendere in considerazione le variazioni ISTAT intervenute annualmente nel mese di giugno.



Per l'anno 2022, prendendo come riferimento l'indice ISTAT 107,40 relativo al giugno 2021, il costo di costruzione per gli edifici residenziali è pertanto determinato in euro 431,67 al metro quadro

Si ricorda inoltre che per l'anno 2022 il costo di costruzione deve essere aggiornato entro il 31.12.2021, se non si adotta l'aggiornamento entro la suddetta scadenza per tutto il 2022 si dovrà applicare il medesimo costo di costruzione vigente nell'anno 2021 (cfr. art. 48, comma 2, della L.R. n. 12/2005).

VALORE Calcolato mq 45,00 di piscina ( Le dimensioni sono il fattore principale per determinare il costo di una piscina. Si può ipotizzare un prezzo, del tutto teorico, di 800 – 1.000 € al metro quadro, sempre considerando una soluzione chiavi in mano) UNICA POOL SRL Via Gorizia 51, 23900 Lecco- Acqua tecnica piscine- Via Cavriana, 26/2 Guidizzolo MN -FLUIDA via A. Moro, 10 Brescia

Prezzo medio € 800,00 x 45,00 mq = € 36.000,00

VALORE Calcolato per mq 50,00 di porticato e gli alti beni Cantine mq 80, non correttamente identificati catastalmente ( valori pubblicati da Reg. Lombardia) determinato in euro 431,67 al metro quadro calcolato al 50% essendo SNR

si può ipotizzare un valore mq 130,00x 0.50 x €431,678 (C di Costruzione) = € 28.058,55

detti valori vengo deprezzati un 20% per un TOTALE € 51.246,84

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni e i beni simili nella zona si può considerare il Valore medi di VENDITA per arrotondamento Euro (cinquantunomiladuecentoquarantaseimila/84 ) € 51.246,84 .

### 3) ANALISI SPESE PER SANATORIA LOTTO 1

#### SANATORIA :

Permesso in sanatoria/accertamento di conformità edilizia;

DIRITTI DI SEGRETERIA Permesso di costruire in sanatoria € **150,00** euro.

Marca da Bollo € **16,00** euro x rilascio Permesso di costruire in sanatoria

La SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria con opere compiute, di cui al comma 4 art. 37 TUE prevede espressamente il criterio della doppia conformità. ( nel nostro caso trattasi di opere esterne realizzate in difformità a AUTORIZZAZIONI PRECEDENTI) con il versamento del doppio dell'ammenda.

La difformità consiste nella realizzazione della copertura fissa sul pergolato autorizzato, quindi un aumento di volume di circa 60 mc, pertanto dovranno essere calcolati i costi di costruzione e oneri comunali. Se non fosse verificata la doppia conformità dovrà essere ripristinato lo stato dei luoghi con la demolizione della copertura del pergolato.



Sanzione pecuniaria quantificata pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi stessi e comunque in misura non inferiore a € 516,00 euro + € 516,00 euro.

Spese tecniche di progettazione ( rilievo e stesura elaborati grafici ) , redatte da tecnico Abilitato iscritto ad albo Professionale € 800,00 euro

Integrazioni e dichiarazioni tecniche per conformità e verifiche strutturali € 900,00 euro

Redazione nuovo DOCFA in variazione catastale elaborato grafico oltre a spese di diritti erariali in sanatoria € 400,00 euro + € 100,00 euro (almeno 4 schede identificative) € 2.000,00 Diritti erariali in sanatoria. Alle spese professionali va aggiunta l'iva Professionale (dovuta alla cassa o albo di appartenenza ) e l'iva vigente.

**Totale spese per sanatoria** da sostenere € 1.198,00 euro per spese Amministrative (esclusi oneri e costo di costruzione) e € 2.200,00 euro per spese tecniche oltre a iva professionale e iva vigente

**TOTALE SOMMANO SPESE** da detrarre a valore immobile

**€ 5.398,00 Euro ( cinquemila trecento novantotto/00 )**

VALORE A COMPARAZIONE COMMERCIALE LOTTO 1:

**€ 500.800,47 Euro ( cinquecentomilaottocento/47) - € 5.398,00 Euro ( tremila trecento novantotto/00**

**€ 495.402,47 ( quattrocentonovantacinquemila quattrocentodue/00)**

### **LOTTO 2:**

**LABORATORIO** (Fg. 10 mapp. 133 sub 14) Piano Terra a cui si accede da BCNC (mapp 113 sub 23) corte comune - mq 43,90

Beni a confronto : **(schema di calcolo allegato 10)**

**A)** BORSINO IMMOBILIARE .IT Quotazioni & Rendimenti (Giugno2022)

Commerciale

valore di vendita Min 1.141,00 €/mq - Max 1.316,00 €/mq

Sup Commerciale mq 43,90 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 1.228,00 €/mq = € 53.909,20

**B )** Locale commerciale in via Pontenove Bedizzole - Immobiliare.it

Proposto da TECNOCASA viale Motta, 149 Desenzano del Garda (BS).

LOCALE COMMERCIALE in vendita in zona Bedizzole di mq 90,00 = € 45.000,00

**C)** Locale con laboratorio in zona Paitone - Immobiliare.it

Proposto da EUROSTUDIO Immobiliare Tre via Della Resistenza, 23A Mazzano (BS).

LOCALE COMMERCIALE in vendita in zona Paitone di mq 65,00 = € 68.000,00



Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni e i beni simili nella zona si può considerare il **Valore medi di VENDITA per arrotondamento Euro (trentamila trecentottantacinque/33 ) € 30.385,33.**

### **LOTTO 3 :**

**LOCALI DI DEPOSITO E MAGAZZINI** (Fig.10 mapp.133 sub28 graffato mapp.389 sub 8) Piano Terra – sup. 225,00 mq

Beni a confronto : **(schema di calcolo allegato 11)**

A) STUDIO DAMA Via Cristoforo Colombo, 3 - 25081 Bedizzole (Bs)  
Capannone – anno 1990 – rif.annuncio 20704- immobiliare.it  
€ 200.000 Bedizzole BS  
Superficie: mq 200 ca. Locali: 1

VALORE DI MERCATO € 200.000.00 / 200,00 mq = € /mq 1.000,00

B) ALTAVISTA gruppo immobiliare – via XX Settembre, 89H Bedizzole BS  
Capannone – anno 1980 - rif.annuncio 40312950 - immobiliare.it  
€ 250.000 Bedizzole BS  
Superficie: mq 591 ca. Locali: 1

VALORE DI MERCATO € 250.000.00 / 591,00 mq = € /mq 423,01

C) SALVI IMMOBILIARE – SPECIALISTI NEL VENDERE CASE – Via IV Novembre n. 123 - 25010 Borgosatollo (BS)  
Capannone – anno 1980- rif.annuncio 673 - immobiliare.it  
€ 300.000 Prevalle BS  
Superficie: mq 865,60 ca. Locali: 1

VALORE DI MERCATO € 300.000.00 / 865,60 mq = € /mq 346,58

D) Banca dati quotazioni immobiliari OMI (Anno 2021 - Semestre 2)  
Residenziale in stabili di fascia media  
valore di vendita Min 1.300,00 €/mq - Max 1.400,00 €/mq  
Sup Commerciale mq 225,00 m<sup>2</sup> (Commerciali) x 1.350,00 €/mq = € 303.750,00

Visto lo stato dei luoghi e la consistenza dei beni e i beni simili nella zona si può considerare il **Valore medi di VENDITA per arrotondamento Euro (centoventimila cinquecentoquarantaquattro/42 ) € 120.544,42**

Le **AREE URBANE** mapp. 411 e mapp. 389 sub. 5 (F1) sono aree a destinazione uso pubblico trattasi di una strada comunale (via Emigli) e un viale pedonale (collegamento tra via Rimembranze e via Emigli), potrebbero essere oggetto di esproprio in cessione al Comune.

Per quanto riguarda l'area urbana non viene determinato alcun valore di mercato in quanto il valore di tale area è insito e ricompreso all'interno del valore del LOTTO 1: la classificazione catastale F1



difatti viene definita fittizia, ovverosia censita ai soli fini dell'identificazione (art. 3 comma 2 del Decreto Ministero delle Finanze 02/01/1998) e comprende le aree attorno ai fabbricati, a loro collegati, che non producono reddito e per tale motivo esenti anche da tassazione.

Tale valore è da assumersi meramente fittizio poiché l'area, come descritto nei precedenti paragrafi, deve essere ceduta all'Amministrazione Comunale.

**I mappali non possono essere proposti sul mercato.**

#### **4 ) conclusioni**

**Viste le condizioni** degli immobili del LOTTO 1 e il contesto residenziale in cui sono inseriti, essendoci contrasti con la documentazione catastale allegata e i progetti depositati presso amministrazione comunale Ufficio Tecnico e autorizzati, come già analizzato nei capitoli precedenti;

**Il LOTTO 1 presenta vizi che ne pregiudichino la vendita per opere in difformità a progetti e schede catastali**

**Dette opere sono oggetto di una valutazione, per la verifica della loro conformità a strumenti urbanistici**

**Si ritiene che il LOTTO 1 oggetto di valutazione, alla data del 29 Luglio 2022, ha un valore di mercato analizzato pari a:**

**VALORE TOTALE DI MERCATO LOTTO 1:**

**€ 495.402,47 ( quattrocentonovacinquemila quattrocentodieci/00)**  
**PIENA PROPRIETA' DI 100/100**

**Viste le buone condizioni** del LOTTO 2 e del contesto commerciale in cui è inserito, non essendoci contrasto con la documentazione catastale allegata e i progetti depositati presso amministrazione comunale Ufficio Tecnico e autorizzati, come già analizzato nei capitoli precedenti;

**Il LOTTO 2 non presenta vizi che ne pregiudichino la vendita.**

**Si ritiene che il LOTTO 2 oggetto di valutazione, alla data del 29 Luglio 2022, ha un valore di mercato analizzato pari a:**





**VALORE TOTALE DI MERCATO LOTTO 2:**

**€ 30.385,33 (trentamila trecentoottantacinque/33 )**

**PIENA PROPRIETA' DI 100/100**

**Viste le buone condizioni** del LOTTO 3 e del contesto commerciale in cui è inserito, non essendoci contrasto con la documentazione catastale allegata e i progetti depositati presso amministrazione comunale Ufficio Tecnico e autorizzati, come già analizzato nei capitoli precedenti;

**Il LOTTO 3 non presenta vizi che ne pregiudichino la vendita.**

**Si ritiene che il LOTTO 3 oggetto di valutazione, alla data del 29 Luglio 2022, ha un valore di mercato analizzato pari a:**

**VALORE TOTALE DI MERCATO LOTTO 3:**

**€ 120.544,42 (centoventimila cinquecentoquarantaquattro/42 )**

**PIENA PROPRIETA' DI 100/100**

**VALORE TOTALE LOTTO 1 + LOTTO 2 + LOTTO 3:**  
**€ 646.332,22 Euro (seicentoquarantaseimila trecentotrentadue/22)**



DISPOSTO

che il perito ha depositato la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invia copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc; E' FISSATA la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, avanti al G.O.T. Dott. LIANA ZACCARA l'udienza del 13-09-2022 alle ore 12:45; Con quanto esposto il sottoscritto ritiene di aver compiutamente assolto l'incarico conferitogli dalla parte richiedente e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento e precisazione attinente al presente elaborato.

Castenedolo, li 29-07-2022

Il Perito      Dotti Geom. Giuseppe

