

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare n° 929 / 2013**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. BRUNO SIMONETTA**

***RELAZIONE DI STIMA***

**n. 3 appartamenti trilocali  
e n. 6 autorimesse  
in fabbricato sito in  
Via Lorenzo Gigli n.27 a Rovato (BS)**

Creditore procedente: **AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA "BRUNO PARI"**

Con gli Avv. Mirri P. e Belometti G.

Con l'intervento di: **BREGALANTI PAOLO**

**EQUITALIA NORD SPA**

**ITALFONDIARIO SPA**

Esecutato: **"OMISSIS"**

Esperto Incaricato: **ING. MARIA ZATTARIN**

Via Aquileia 3 – 25126 Brescia

Mail: zattarinmp@libero.it



## **PREMESSA**

La sottoscritta Ing. Maria Zattarin con studio in Brescia, Via Aquileia n.3, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3142, a seguito di decreto di conferimento d'incarico del 10.10.2024 del Tribunale di Brescia Sezione IV Civile (fallimentare - procedure concorsuali – esecuzioni), ha prestato giuramento in data 25.10.2024 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n° 929-2013.

Si precisa che il presente elaborato peritale si configura come aggiornamento del precedente rapporto di valutazione redatto in data 19.05.2014 dal C.T.U. Geom. Vacchi per cambiamento del regime di proprietà che da “nuda proprietà” è divenuta “piena proprietà” per la morte della usufruttuaria.

Pertanto nella presente perizia verranno calcolati i valori di piena proprietà dei beni pignorati.

Per la stesura del presente elaborato peritale si è mantenuta la suddivisione in lotti della precedente perizia e si è provveduto all'analisi completa dei immobili in oggetto.

La sottoscritta CTU, ad espletamento dell'incarico affidatogli, in data 21.02.2025 ha potuto accedere agli immobili di proprietà dell'esecutato, prendendo visione dei locali, dello stato d'uso e manutenzione, della consistenza e redigendo apposito rilievo.

In data 16.01.2025 veniva concessa proroga di 90 giorni alla consegna dell'elaborato peritale.

In data 10.04.2025 ha concluso le indagini peritali e ha risposto al quesito affidato, con la redazione del presente elaborato peritale, le cui risultanze sono riportate nel Riepilogo Sintetico.



## **RIEPILOGO SINTETICO**

### **Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita**

I beni in oggetto sono ubicati a Rovato (BS) in Via Lorenzo Gigli n. 27 e sono costituiti da tre appartamenti trilocali posti in un edificio disposto su tre piani fuori terra e sei autorimesse site nel cortile comune. Le unità immobiliari sono state riunite in nove lotti di vendita come sotto riportato.

### **Descrizione sintetica**

#### **LOTTO 01**

##### **Appartamento piano terra**

Ubicazione:	Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.1 P. T. Cat. A/3
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' <b>quota 1/1</b>
Valore di mercato ridotto:	€ 77.800,00

#### **LOTTO 02**

##### **Appartamento piano primo**

Ubicazione:	Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.3 P. 1 Cat. A/3
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' <b>quota 1/1</b>
Valore di mercato ridotto:	€ 81.800,00

#### **LOTTO 03**

##### **Appartamento piano secondo**

Ubicazione:	Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27
Identificativi catastali:	Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.5 P. 2 Cat. A/3
Quota e Diritto di Proprietà:	PIENA PROPRIETA' <b>quota 1/1</b>
Valore di mercato ridotto:	€ 91.300,00

#### **LOTTO 04**

##### **Autorimessa**



Ubicazione: Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27  
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.7  
P. T. Cat. C/6  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' **quota 1/2**  
Valore di mercato ridotto: € 3.100,00

#### **LOTTO 05**

##### **Autorimessa**

Ubicazione: Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27  
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.8  
P. T. Cat. C/6  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' **quota 1/2**  
Valore di mercato ridotto: € 2.900,00

#### **LOTTO 06**

##### **Autorimessa**

Ubicazione: Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27  
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.9  
P. T. Cat. C/6  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' **quota 1/2**  
Valore di mercato ridotto: € 1.100,00

#### **LOTTO 07**

##### **Autorimessa**

Ubicazione: Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27  
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.10  
P. T. Cat. C/6  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' **quota 1/2**  
Valore di mercato ridotto: € 1.200,00

#### **LOTTO 08**

##### **Autorimessa**

Ubicazione: Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27  
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.11



P. T. Cat. C/6  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' **quota 1/2**  
Valore di mercato ridotto: € 1.100,00

### **LOTTO 09**

#### **Autorimessa**

Ubicazione: Rovato (BS) Via Lorenzo Gigli n°27  
Identificativi catastali: Sez. NCT, Fg.7, part. 164 sub.12  
P. T. Cat. C/6  
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' **quota 1/2**  
Valore di mercato ridotto: € 1.300,00

#### **Verifica di conformità**

Conformità edilizia:	Lotto 01	NO
	Lotto 02	NO
	Lotto 03	NO
	Lotto 04	NO
	Lotto 05	NO
	Lotto 06	NO
	Lotto 07	SI
	Lotto 08	NO
	Lotto 09	NO
Conformità catastale:	Lotto 01	NO
	Lotto 02	NO
	Lotto 03	NO
	Lotto 04	NO
	Lotto 05	NO
	Lotto 06	NO
	Lotto 07	NO
	Lotto 08	NO
	Lotto 09	NO
Conformità titolarità:	Lotto 01	SI



Lotto 02	SI
Lotto 03	SI
Lotto 04	SI
Lotto 05	SI
Lotto 06	SI
Lotto 07	SI
Lotto 08	SI
Lotto 09	SI

### **Formalità e vincoli rilevanti**

Immobili occupati:	Lotto 01	NO
	Lotto 02	NO
	Lotto 03	SI
	Lotto 04	SI
	Lotto 05	SI
	Lotto 06	SI
	Lotto 07	SI
	Lotto 08	SI
	Lotto 09	SI

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici:	NO
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami:	SI

### **Limitazioni**

Assunzioni e/o condizioni limitative:	SI
---------------------------------------	----



# INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>2</b>
<b>RIEPILOGO SINTETICO .....</b>	<b>3</b>
<b>1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.....</b>	<b>10</b>
Localizzazione .....	10
Zona .....	10
Destinazione urbanistica dell'immobile .....	10
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato .....	11
Consistenza .....	14
Criterio di misurazione .....	14
Calcolo delle superfici di proprietà .....	15
<b>2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>16</b>
<b>2.1 LOTTO 01 .....</b>	<b>16</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	16
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	17
Impianti in dotazione delle unità immobiliari.....	19
Classe energetica .....	20
Funzionalità dell'unità immobiliare .....	20
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare .....	20
Luminosità dell'unità immobiliare .....	20
Panoramicità dell'unità immobiliare .....	21
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	21
Confini delle unità immobiliari .....	21
<b>2.2 LOTTO 02 .....</b>	<b>23</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	23
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	24
Impianti in dotazione delle unità immobiliari.....	26
Classe energetica .....	27
Funzionalità dell'unità immobiliare .....	27
Esposizione prevalente dell'unità immobiliare .....	27
Luminosità dell'unità immobiliare .....	28
Panoramicità dell'unità immobiliare .....	28
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	28
Confini delle unità immobiliari .....	28
<b>2.3 LOTTO 03 .....</b>	<b>30</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	30
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	31
Impianti in dotazione delle unità immobiliari.....	33
Classe energetica .....	34
Funzionalità dell'unità immobiliare .....	34



Esposizione prevalente dell'unità immobiliare .....	35
Luminosità dell'unità immobiliare .....	35
Panoramicità dell'unità immobiliare .....	35
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	35
Confini delle unità immobiliari .....	35
<b>2.4 LOTTO 04 .....</b>	<b>37</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	37
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	37
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	38
Confini delle unità immobiliari .....	38
<b>2.5 LOTTO 05 .....</b>	<b>39</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	39
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	40
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	41
Confini delle unità immobiliari .....	41
<b>2.6 LOTTO 06 .....</b>	<b>42</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	42
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	43
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	44
Confini delle unità immobiliari .....	44
<b>2.7 LOTTO 07 .....</b>	<b>45</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	45
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	46
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	47
Confini delle unità immobiliari .....	48
<b>2.8 LOTTO 08 .....</b>	<b>49</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	49
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	49
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	50
Confini delle unità immobiliari .....	51
<b>2.9 LOTTO 09 .....</b>	<b>52</b>
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	52
Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare .....	52
Identificazione catastale dell'unità immobiliare .....	53
Confini delle unità immobiliari .....	53
<b>3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE .....</b>	<b>55</b>
<b>3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA .....</b>	<b>55</b>
Anno di costruzione .....	55
Titoli autorizzativi esaminati .....	55
Situazione urbanistica.....	58
Limitazioni urbanistiche .....	59
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	59





Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	60
<b>3.2 RISPONDENZA CATASTALE .....</b>	<b>61</b>
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti .....	61
Dichiarazione di rispondenza catastale .....	63
<b>3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA' .....</b>	<b>64</b>
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti .....	68
Contratti di locazione registrati.....	68
<b>4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....</b>	<b>69</b>
Stato di occupazione dei beni .....	69
Oneri di natura condominiale .....	69
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale .....	69
Vincoli connessi al carattere storico-artistico .....	70
Altri oneri .....	70
Divisibilità dei beni e formazione dei lotti .....	70
<b>5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....</b>	<b>71</b>
<b>6. ANALISI ESTIMATIVA .....</b>	<b>76</b>
Utilizzo della valutazione .....	76
Assunzioni e condizioni limitative.....	76
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	76
Criterio di valutazione .....	76
<b>7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....</b>	<b>78</b>
Valore di stima ridotto .....	79
<b>ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>84</b>



## **1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE**

### **Localizzazione**

Provincia di Brescia

Comune di Rovato

Via Lorenzo Gigli n.27

### **Zona**

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate in un edificio posto nel centro abitato del Comune di Rovato, in un contesto principalmente residenziale.

### **Mappa geografica**

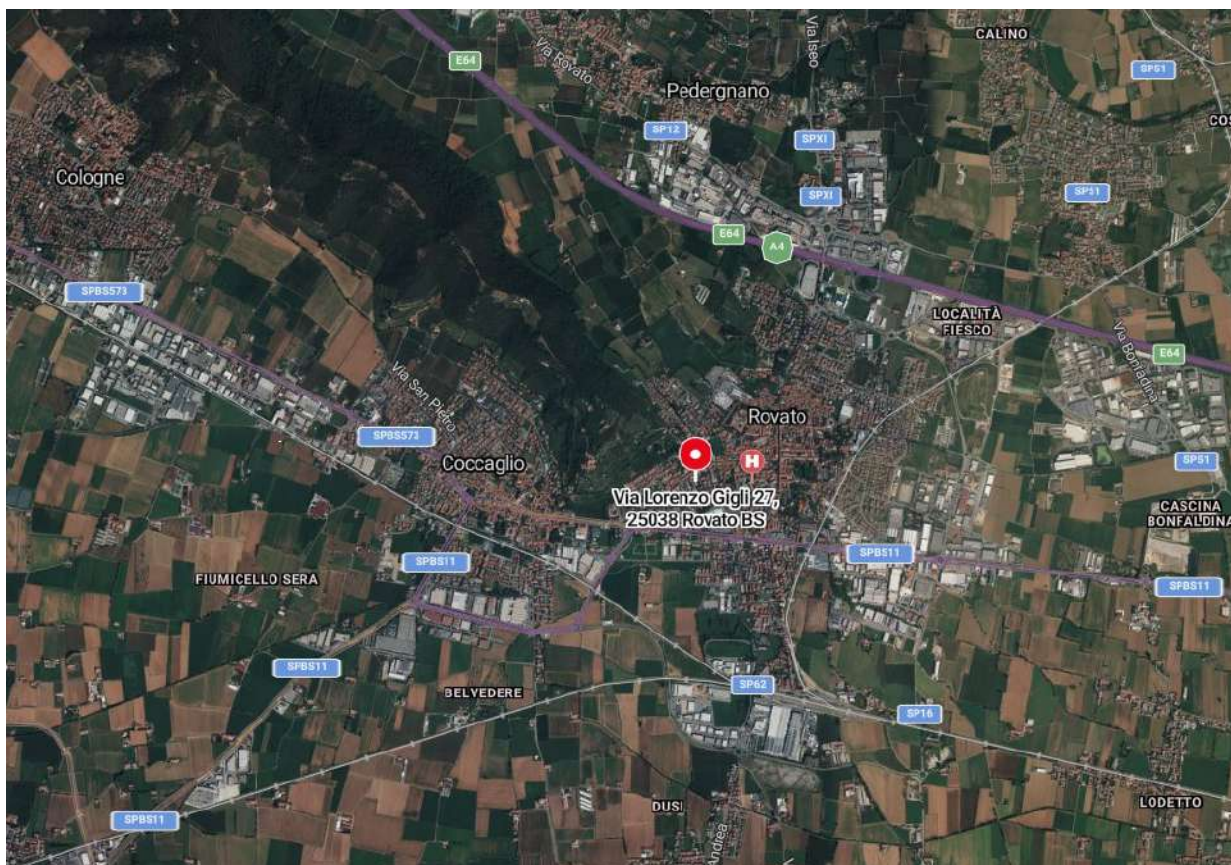


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Bing Mapppe

### **Destinazione urbanistica dell'immobile**

Trattasi di edificio residenziale ricadente in ambito "Tessuto a destinazione residenziale prevalente a media densità". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.



### **Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato**

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari è un fabbricato a pianta rettangolare di tre piani fuori terra a destinazione residenziale che ospita 6 appartamenti, con passaggio antistante il fronte principale ad est e ampio cortile posto in lato ovest del lotto, comuni alle unità immobiliari che costituiscono l'edificio. Lungo il confine sud del lotto si trovano le autorimesse.

Un corpo scala senza ascensore, posto nella parte centrale dell'edificio, consente l'accesso a tutte le unità immobiliari.

Al fabbricato si accede dal civico 17 di via Lorenzo Gigli. Attraverso un androne carraio si percorre una strada privata che consente l'accesso anche ad altre abitazioni, alla cui estremità si trova il cancello carraio, posto al civico 27, di accesso al cortile.

Per quanto riguarda il cortile, esso si presenta in parte pavimentato con massetto in cemento e in parte utilizzato ad orto. Lo stato di manutenzione risulta mediocre.

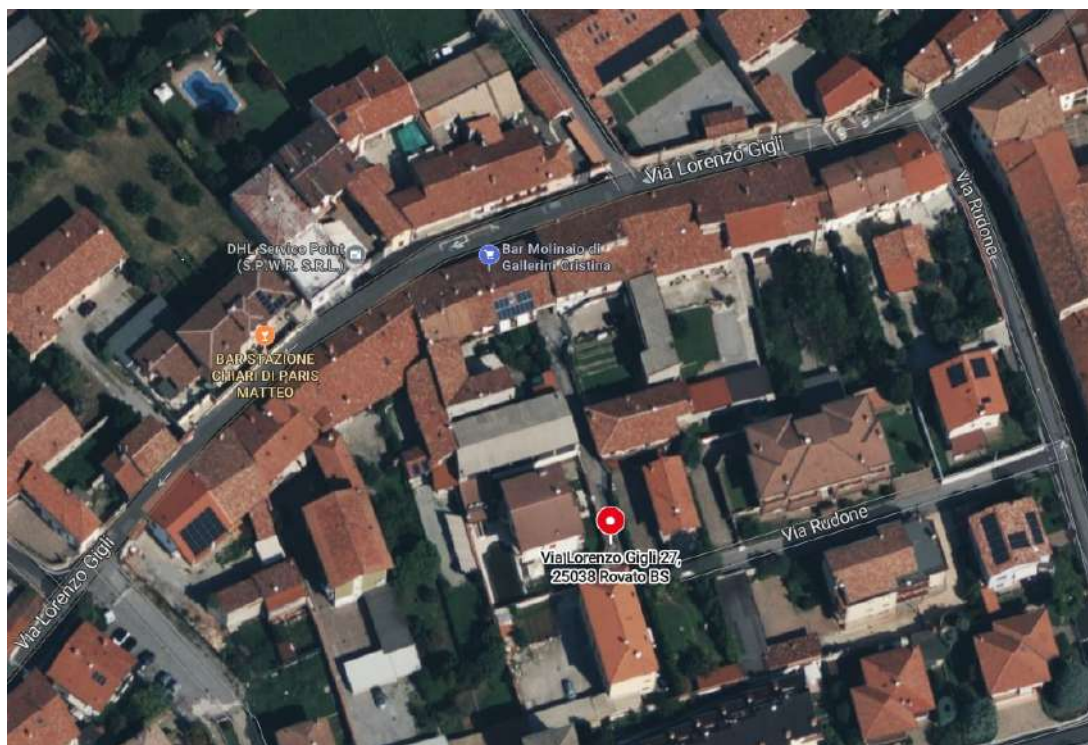


Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte Bing Mapppe

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| -N. tot piani:            | n° 3 fuori terra  |
| -Struttura in elevazione: | Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato                     |
| -Solai:                   | In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato                   |
| Copertura:                | In cemento a falde inclinate e manto di copertura in tegole/coppi |
| -Murature perimetrali:    | Laterizio intonacato  |





-Coibentazioni/isolamenti:	Assente
-Infissi esterni:	Legno con vetri singoli
-Finiture esterne:	Mediocri
-Allaccio fognatura:	Presente



Fig. 03: Accesso carraio, via Gigli n. 17



Fig. 04: Strada privata di accesso al fabbricato



Fig. 05: Accesso carraio al fabbricato



Fig. 06: Angolo sud-est del fabbricato



Fig. 07: Vista del fabbricato dal cortile comune



Fig. 08: Cortile comune e autorimesse



Oggetto della presente relazione di stima risultano tre abitazioni inserite nel fabbricato sopra descritto e 6 autorimesse con locali accessori e aree comuni.

Si riporta a seguire l'elenco delle sole unità immobiliari inserite nel fabbricato e ricedenti nell'esecuzione immobiliare. Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha mantenuto la suddivisione dei beni nei lotti di vendita così come era stata impostata nel precedente rapporto di valutazione redatto nel 2014 dal precedente C.T.U. Geom. Vacchi.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, che costituiscono i lotti di vendita 01-02-03-04-05-06-07-08-09, sono riportate nella tabella sottostante con indicazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà e dello stato di occupazione.

LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI CESSIONE	STATO
01	APPARTAMENTO TRILOCALE	P. T.	<b>FG. 7 PART. 164 SUB. 1</b> cat. A/3, cl.3, consist. 5 vani Sup. cat. 93 mq, Rendita € 232,41 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/1 PIENA PROPRIETA'	LIBERO
02	APPARTAMENTO TRILOCALE	P. 1°	<b>FG. 7 PART. 164 SUB. 3</b> cat. A/3, cl.3, consist. 5 vani Sup. cat. 96 mq, Rendita € 232,41 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/1 PIENA PROPRIETA'	LIBERO
03	APPARTAMENTO TRILOCALE	P. 2°	<b>FG. 7 PART. 164 SUB. 5</b> cat. A/3, cl.3, consist. 5 vani Sup. cat. 97 mq, Rendita € 232,41 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/1 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATO
04	AUTORIMESSA	P. T.	<b>FG. 7 PART. 164 SUB. 7</b> cat. C/6, cl.3, consist. 16mq Rendita € 29,75 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/2 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATA
05	AUTORIMESSA	P. T.	<b>FG. 7 PART. 164 SUB. 8</b> cat. C/6, cl.3, consist. 15mq Rendita € 27,89 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/2 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATA



06	AUTORIMESSA	P. T.	FG. 7 PART. 164 SUB. 9 cat. C/6, cl.3, consist. 12mq Rendita € 22,31 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/2 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATA
07	AUTORIMESSA	P. T.	FG. 7 PART. 164 SUB. 10 cat. C/6, cl.3, consist. 12mq Rendita € 22,31 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/2 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATA
08	AUTORIMESSA	P. T.	FG. 7 PART. 164 SUB. 11 cat. C/6, cl.3, consist. 11mq Rendita € 20,45 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/2 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATA
09	AUTORIMESSA	P. T.	FG. 7 PART. 164 SUB. 12 cat. C/6, cl.3, consist. 12mq Rendita € 22,31 Via Lorenzo Gigli n. 27	1/2 PIENA PROPRIETA'	OCCUPATA

### Consistenza

In data 21.02.2025 è stato eseguito un sopralluogo presso le unità immobiliari; è stato possibile prendere visione delle stesse, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. L'elaborato grafico redatto sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 5**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**) e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate (**Allegato 3**).

### Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:



- Per i **locali principali** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- Per i **balconi** si computerà il **30%** della superficie esterna lorda (SEL)
- Per le **autorimesse** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

L'area esterna verrà invece ricompresa nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale dell'immobile.

### **Calcolo delle superfici di proprietà**

Nel precedente capitolo verranno indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 0,50 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo. **(Allegato 5)**



## 2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

### 2.1 LOTTO 01

#### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di un appartamento trilocale posto al piano terra.

L'abitazione occupa la parte sud dell'edificio ed è costituita da un corridoio che distribuisce una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. La cucina e il soggiorno hanno affaccio sul lato est, mentre gli altri locali si affacciano sul cortile comune ad ovest.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 93 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

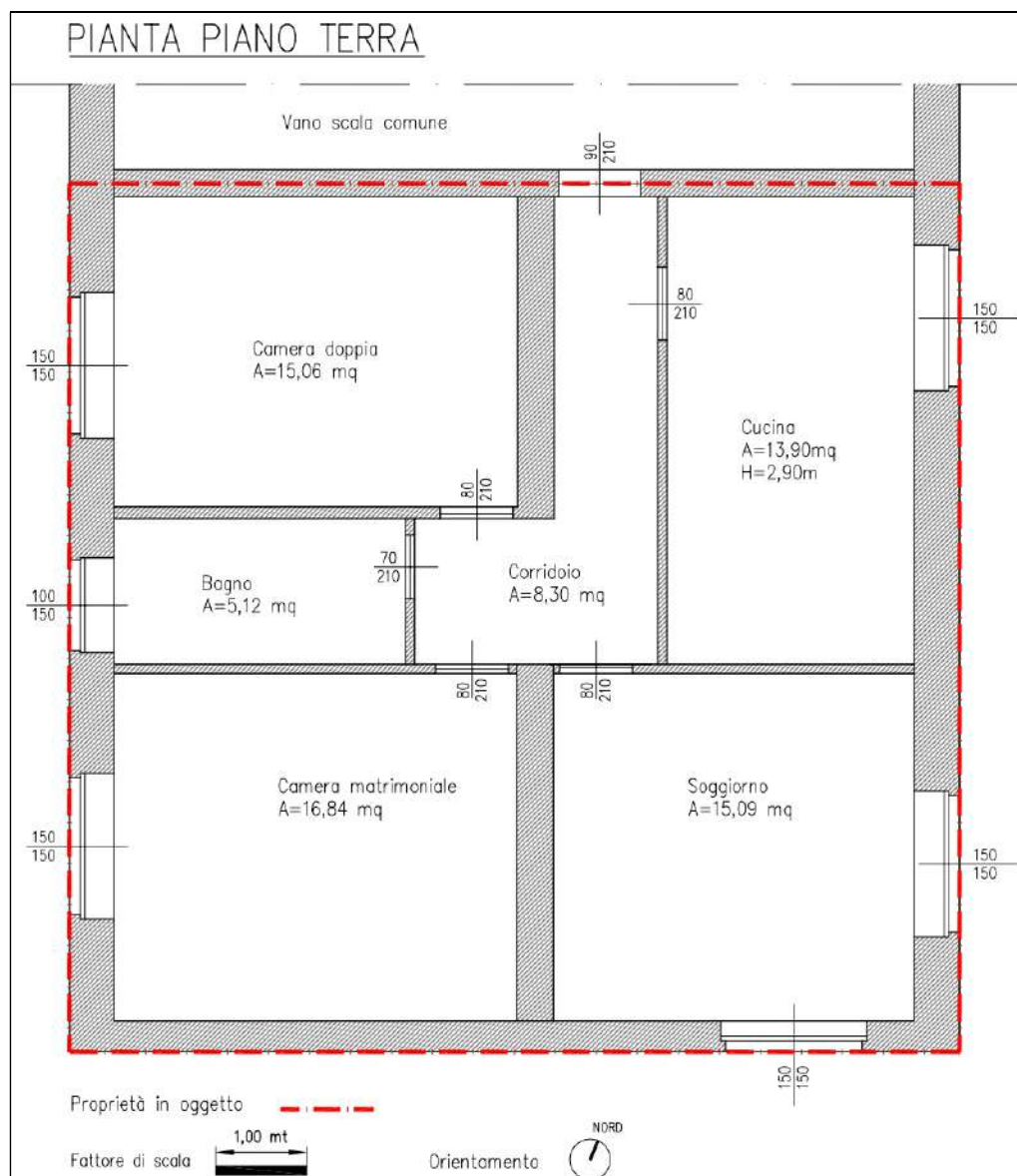


Figura 09: Pianta di rilievo piano terra



Si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

- Corridoio di superficie utile di circa	8,30 mq;
- Cucina di superficie utile di circa	13,90 mq;
- Soggiorno di superficie utile di circa	15,09 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa	16,84 mq;
- Bagno di superficie utile di circa	5,12 mq;
- Camera doppia di superficie utile di circa	15,06 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
01	Appartamento piano terra – sub. 1				
	Locali abitazione piano terra	S.E.L.	93,00	100%	93,00
	Superficie Commerciale mq				93,00
Area esterna e spazi comuni già ricompresi					

### **Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare**

L'appartamento risulta disabitato, in stato di abbandono.

Le finiture dell'immobile risalgono al periodo di costruzione dell'edificio quindi alla fine degli anni '60: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in graniglia, il bagno e la cucina hanno inoltre rivestimenti in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro, le finestre e le portefinestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in legno. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento tendendo conto dell'età, dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti e pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito pessimo e necessita di un intervento di manutenzione per l'utilizzo.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.





Ingresso



Corridoio



Soggiorno



Cucina

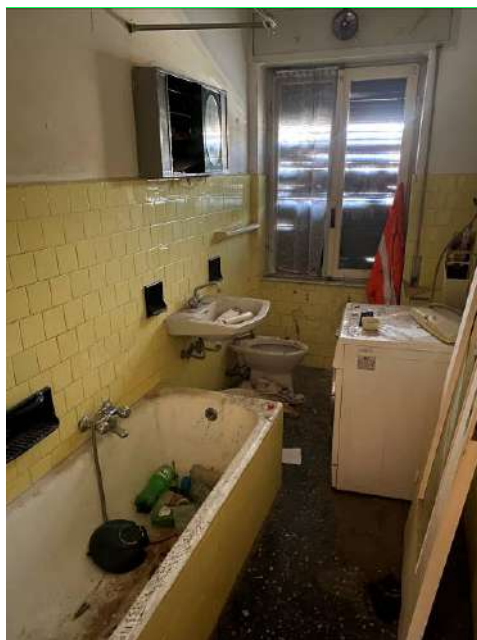


Camera matrimoniale



Camera matrimoniale





Bagno



Camera doppia

Fig. 10: Finiture abitazione piano terra sub. 1

### Impianti in dotazione delle unità immobiliari

- |                          |  |   |  |
|--------------------------|--|---|--|
| - Riscaldamento:         | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente | <input type="checkbox"/> Vetustà:                  |
|                          | Se presente:                                 | <input type="checkbox"/> Centralizzato      | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo       |
|                          | Alimentazione:                               | <input type="checkbox"/> Metano             | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido       |
|                          |  | <input type="checkbox"/> Elettrico          | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
|                          | Elementi radianti:                           | <input type="checkbox"/> Radiatori          | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto        |
|                          |  | <input type="checkbox"/> Aria               | <input type="checkbox"/> Altro                     |
| - Condizionamento:       | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |  |
| - Solare termico:        | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |  |
| - Elettrico:             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente            | <input type="checkbox"/> Vetustà: /                |
| - Idraulico:             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente            | <input type="checkbox"/> Vetustà: /                |
| - Antifurto:             | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |  |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente |  |

### Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; l'appartamento risulta non abitato.

Si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano coeve alla costruzione complessiva dell'edificio.



Attualmente l'appartamento non è dotato di impianto di riscaldamento, nel corridoio è presente la parte terminale di una canna fumaria che mediante un foro nella parete attraversa la cucina per poi uscire sulla facciata ad est.



Fig. 11: Canna fumaria ne corridoio

### **Classe energetica**

☒ Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

### **Funzionalità dell'unità immobiliare**

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Esposizione prevalente dell'unità immobiliare**

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Luminosità dell'unità immobiliare**

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo



### **Panoramicità dell'unità immobiliare**

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Nel caso specifico risulta:      ☒ Minimo                      ☐ Medio                      ☐ Massimo

### **Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

#### **Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.1**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.T.

cat. A/3, cl.3, cons. 5 vani, Sup. catastale 93 mq, Rendita catastale € 232,41

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 22.03.2000 in atti dal 14.04.2000 sop. Fg. 7 m. 164 caric. Con. V14254B/86 (n. 1675.1/2000).

### **Confini delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare sub. 1 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con vano scala comune;
- a Ovest prospetta su cortile comune;
- a Sud parte confina con altre unità immobiliari (sub. 7 e sub. 8), parte prospetta su cortile comune;
- a Est prospetta su cortile comune.



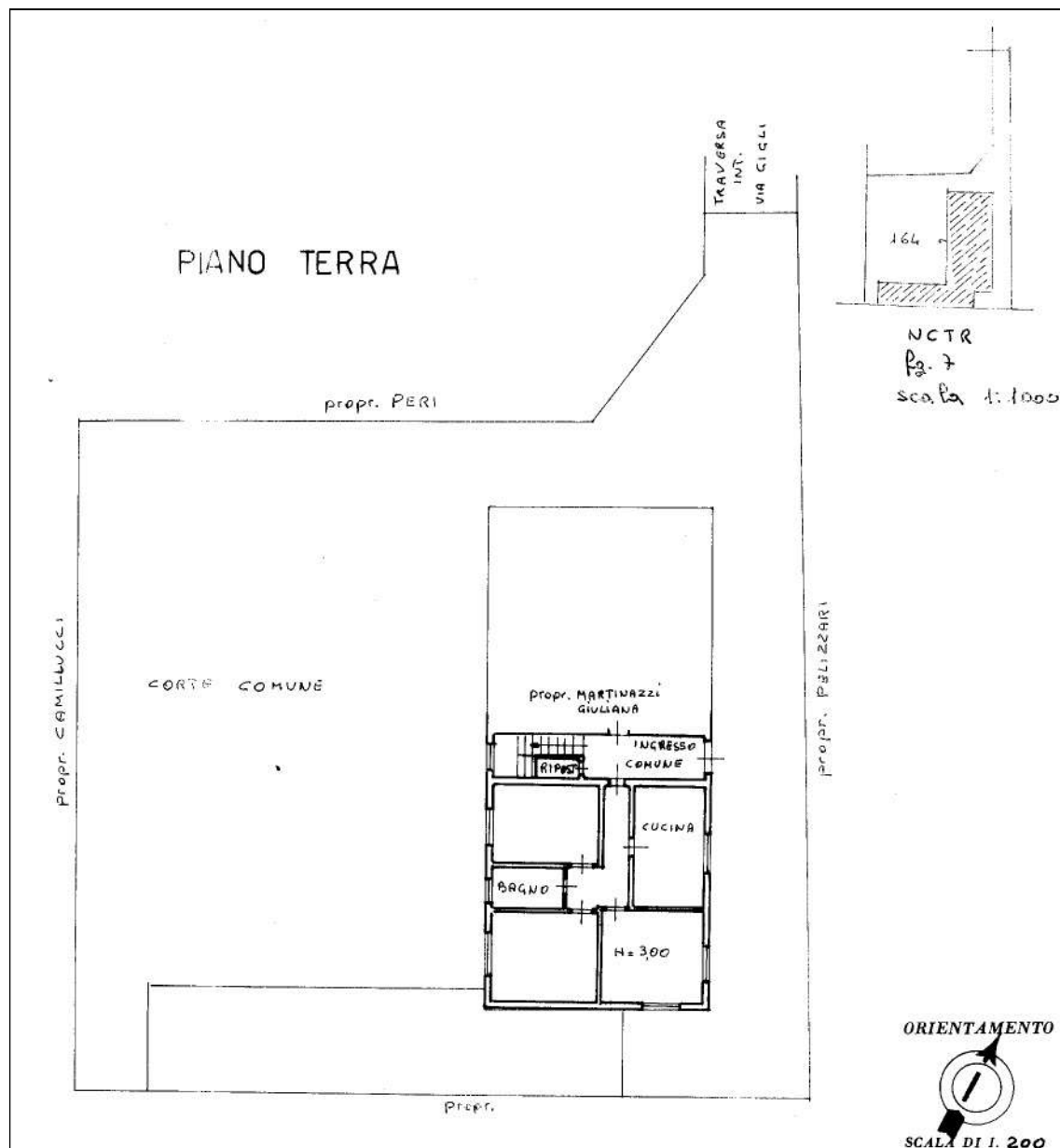


Figura 12: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 1

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**

## 2.2 LOTTO 02

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di un appartamento trilocale posto al piano primo.

L'abitazione occupa la parte sud dell'edificio ed è costituita da un corridoio che distribuisce una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. La cucina e il soggiorno hanno affaccio sul balcone posto sul lato est, mentre gli altri locali si affacciano sul cortile comune ad ovest.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 93 mq oltre al balcone di superficie utile di circa 7 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

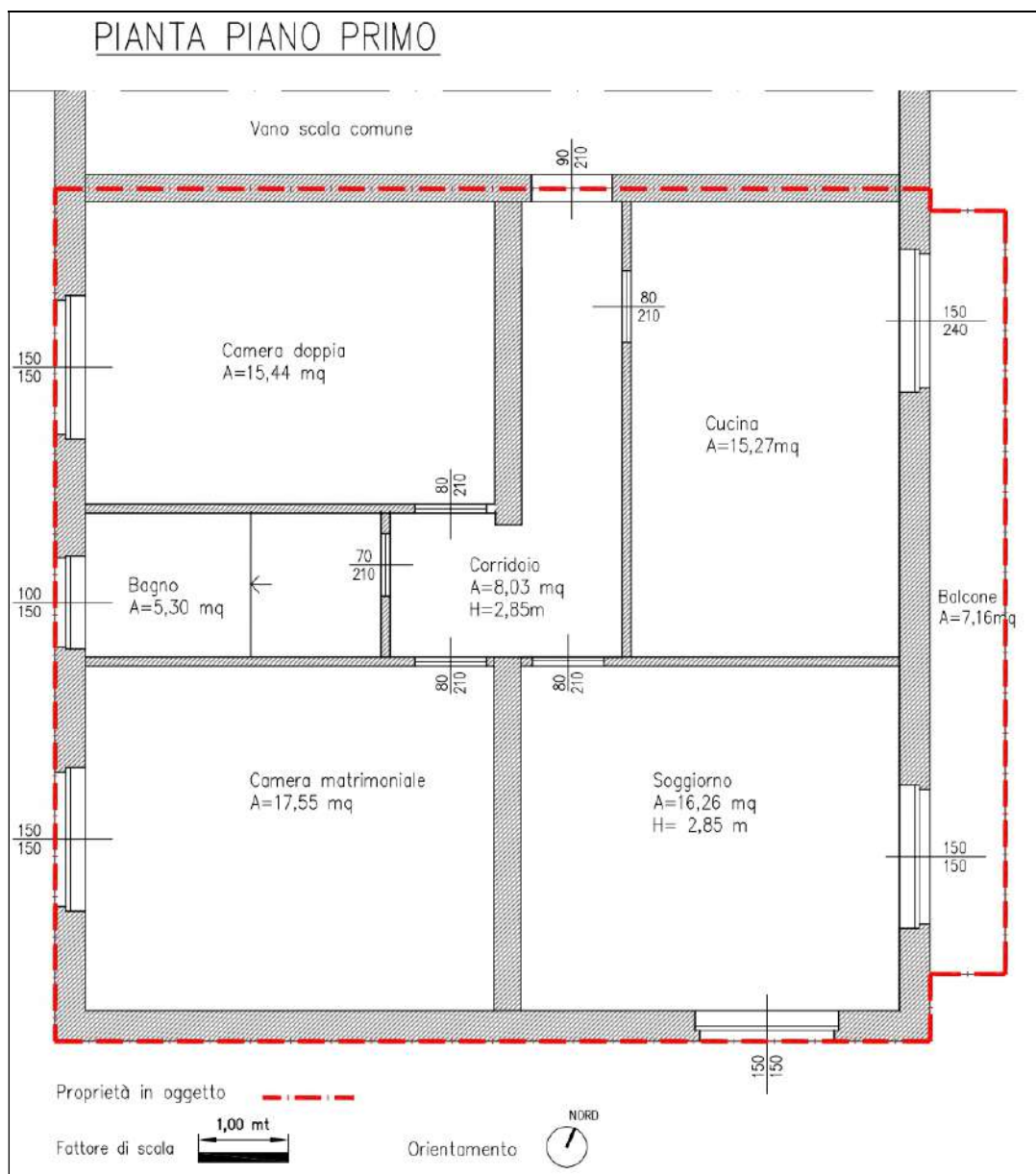


Figura 13: Pianta di rilievo piano primo



Si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

- Corridoio di superficie utile di circa	8,03 mq;
- Cucina di superficie utile di circa	15,27 mq;
- Soggiorno di superficie utile di circa	16,26 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa	17,55 mq;
- Bagno di superficie utile di circa	5,30 mq;
- Camera doppia di superficie utile di circa	15,44 mq;
- Balcone di superficie utile di circa	7,16 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
02	Appartamento piano primo – sub. 3				
	Locali abitazione piano 1°	S.E.L.	93,00	100%	93,00
	Balcone	S.E.L.	7,16	30%	2,15
	Superficie Commerciale mq				95,15
Area esterna e spazi comuni già ricompresi					

### **Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare**

#### **L'appartamento risulta disabitato.**

Le finiture dell'immobile risalgono al periodo di costruzione dell'edificio quindi alla fine degli anni '60: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in graniglia ad eccezione del bagno che ha pavimento e rivestimento in ceramica. Le porte interne sono in legno tamburato con vetro, le finestre e le portefinestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle in legno. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati.

Il balcone ha pavimento in cotto con parapetto metallico.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento tendendo conto dell'età, dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti e pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito mediocre e necessita di un intervento di manutenzione per l'utilizzo.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.







Ingresso



Cucina



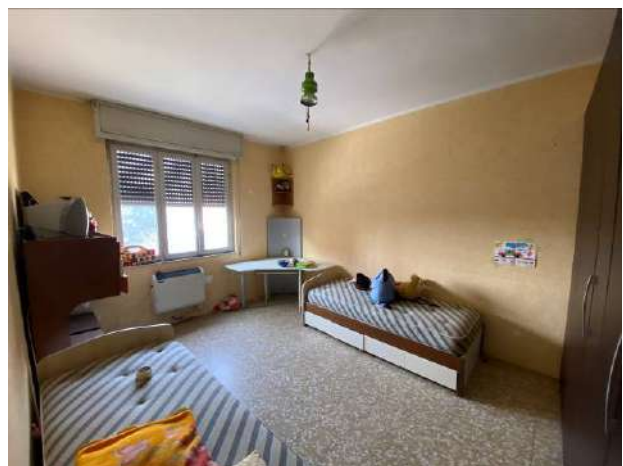
Soggiorno



Bagno



Camera matrimoniale



Camera doppia





Fig. 14: Finiture abitazione piano primo sub. 3

#### Impianti in dotazione delle unità immobiliari

- |                          |  |   |  |
|--------------------------|--|---|--|
| - Riscaldamento:         | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente              | <input type="checkbox"/> Vetustà:                  |
|                          | Se presente:                                 | <input type="checkbox"/> Centralizzato        | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo       |
|                          | Alimentazione:                               | <input type="checkbox"/> Metano               | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido       |
|                          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
|                          | Elementi radianti:                           | <input type="checkbox"/> Radiatori            | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto        |
|                          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Aria      | <input type="checkbox"/> Altro                     |
| - Condizionamento:       | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |  |
| - Solare termico:        | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |  |
| - Elettrico:             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente              | <input type="checkbox"/> Vetustà: /                |
| - Idraulico:             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente              | <input type="checkbox"/> Vetustà: /                |
| - Antifurto:             | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |  |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |  |

#### Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; l'appartamento risulta non abitato.

Si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano coeve alla costruzione complessiva dell'edificio ad eccezione dei corpi scaldanti e della caldaia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo: gli ambienti



sono riscaldati mediante termoconvettori. In cucina è presente uno scaldacqua per la produzione di acqua calda.



Fig. 15: Dotazioni Impiantistiche

### **Classe energetica**

☒ Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

### **Funzionalità dell'unità immobiliare**

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Esposizione prevalente dell'unità immobiliare**

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo



### **Luminosità dell'unità immobiliare**

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Panoramicità dell'unità immobiliare**

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

**Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.3**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.1

cat. A/3, cl.3, cons. 5 vani, Sup. catastale 96 mq, Rendita catastale € 232,41

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 in atti dal 14.04.2000 Var. Class. P.I. 99 (n. 14256B.1/1986).

### **Confini delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare sub. 3 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con vano scala comune;
- a Ovest prospetta su cortile comune;
- a Sud prospetta su cortile comune;
- a Est prospetta su cortile comune.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**



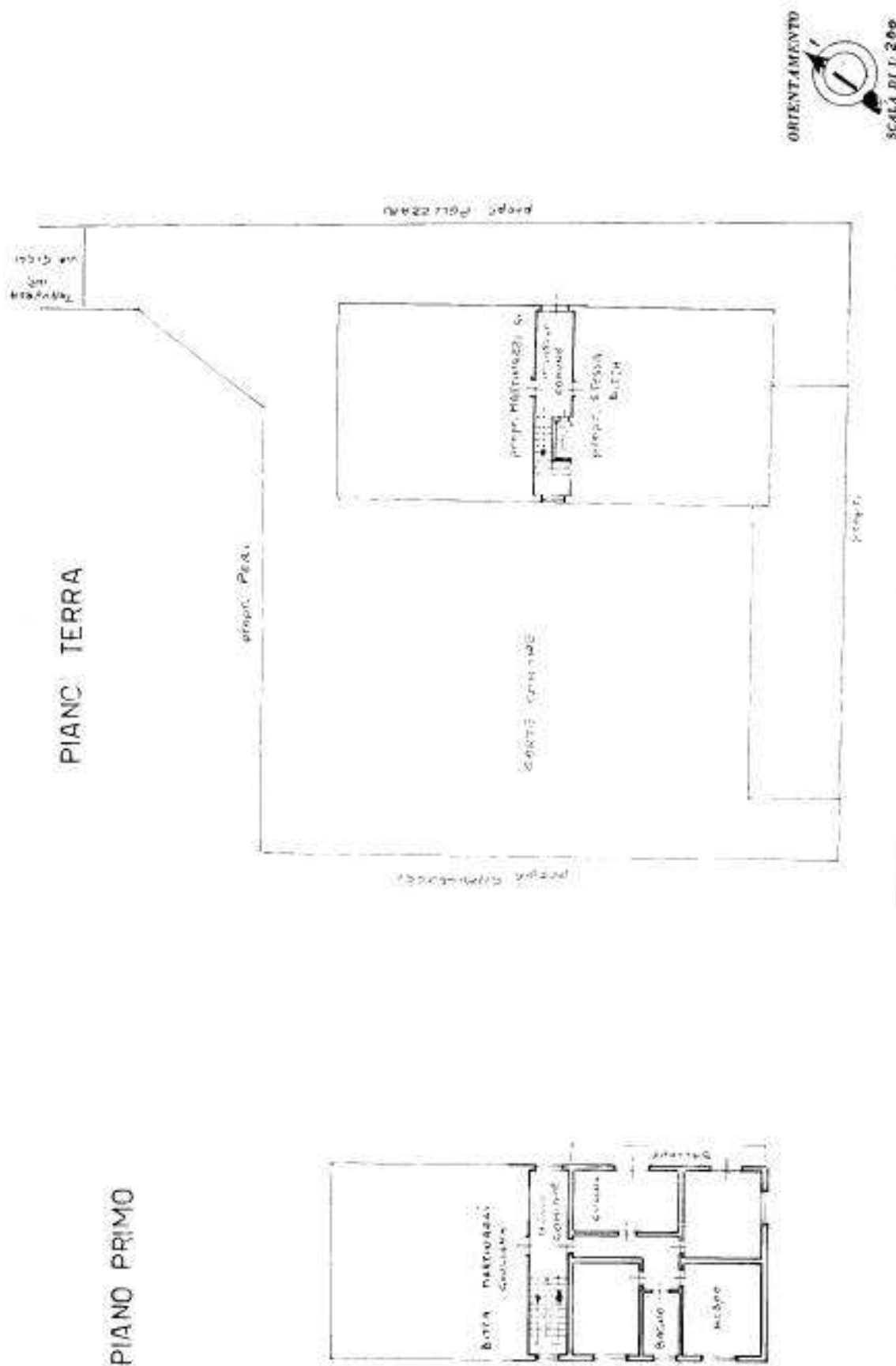


Figura 16: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 3





## 2.3 LOTTO 03

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di un appartamento trilocale posto al piano secondo.

L'abitazione occupa la parte sud dell'edificio ed è costituita da un corridoio che distribuisce una cucina, un soggiorno, due camere da letto e un bagno. La cucina ha affaccio sul balcone posto sul lato est, mentre le camere e il bagno si affacciano sul cortile comune ad ovest.

L'appartamento ha una superficie commerciale di circa 93 mq oltre al balcone di superficie utile di circa 4 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

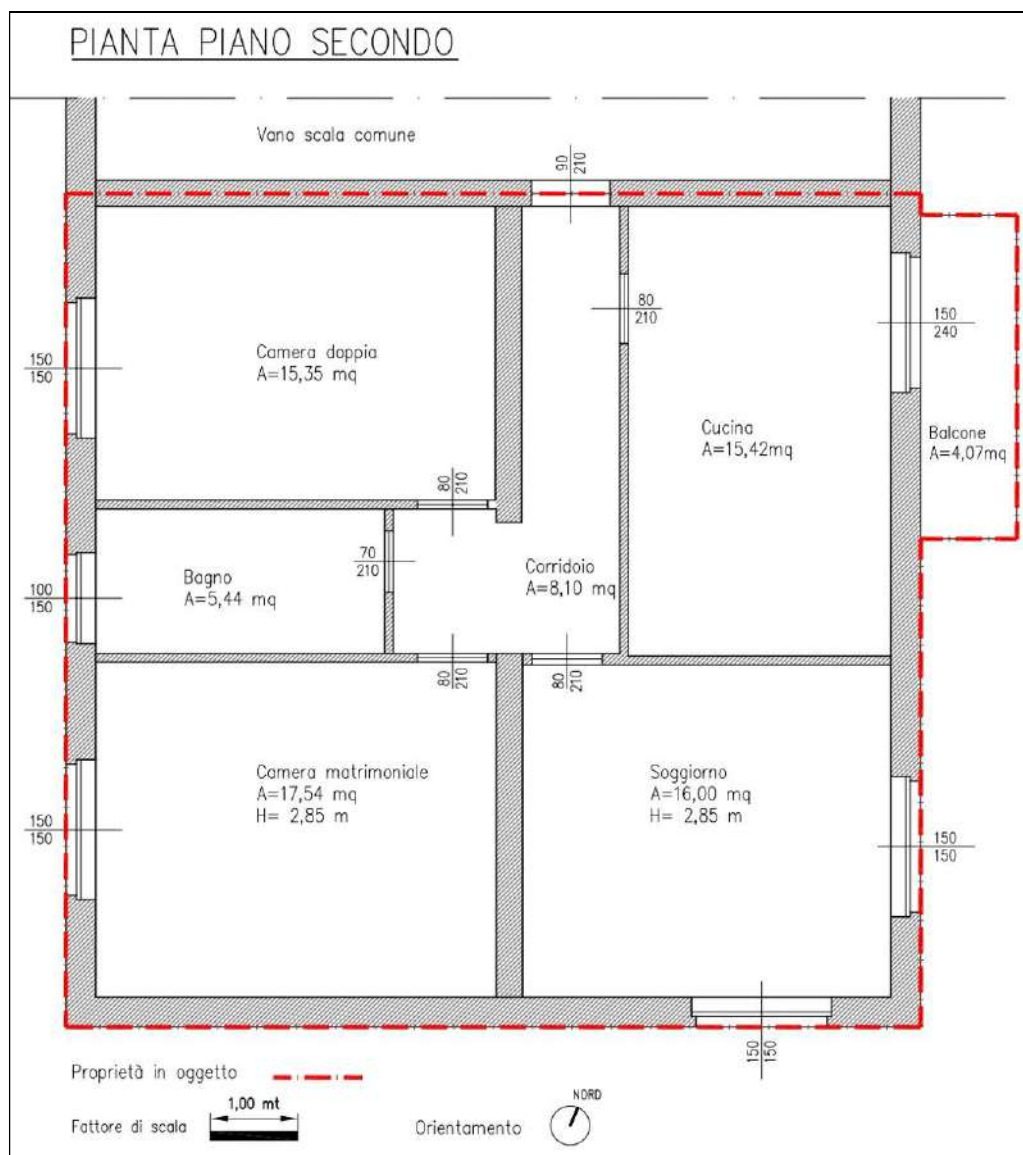


Figura 17: Pianta di rilievo piano secondo

Si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

- Corridoio di superficie utile di circa	8,10 mq;
- Cucina di superficie utile di circa	15,42 mq;
- Soggiorno di superficie utile di circa	16,00 mq;
- Camera matrimoniale di superficie utile di circa	17,54 mq;
- Bagno di superficie utile di circa	5,44 mq;
- Camera doppia di superficie utile di circa	15,35 mq;
- Balcone di superficie utile di circa	4,07 mq;

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
03	Appartamento piano primo – sub. 5				
	Locali abitazione piano 2°	S.E.L.	93,00	100%	93,00
	Balcone	S.E.L.	4,07	30%	1,22
	Superficie Commerciale mq				94,22
Area esterna e spazi comuni già ricompresi					

### **Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare**

#### **L'appartamento risulta abitato.**

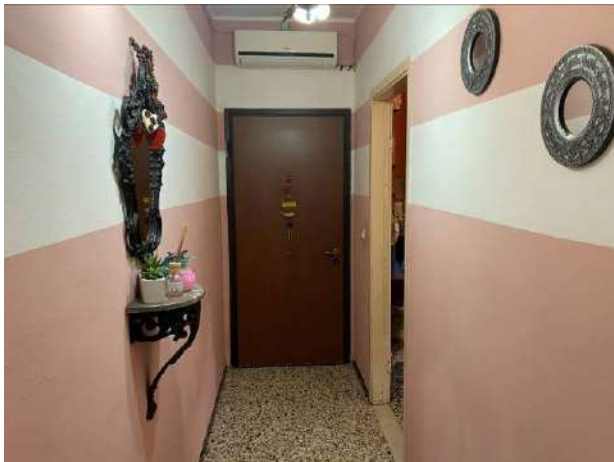
Le finiture dell'immobile risalgono al periodo di costruzione dell'edificio quindi alla fine degli anni '60: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in graniglia ad eccezione del bagno il cui pavimento è stato recentemente rivestito con listelli in laminato e ha rivestimento in ceramica. Il portoncino d'ingresso è blindato di recente installazione, le porte interne sono in legno tamburato con vetro, le finestre e le portefinestre sono in legno con vetro singolo e tapparelle. Tutti i locali sono intonacati e tinteggiati.

Il balcone ha pavimento in cotto con parapetto metallico.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento tendendo conto dell'età, dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti e pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito discreto e necessita di un intervento di manutenzione.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.





Ingresso



Cucina



Soggiorno



Corridoio



Camera matrimoniale



Camera doppia





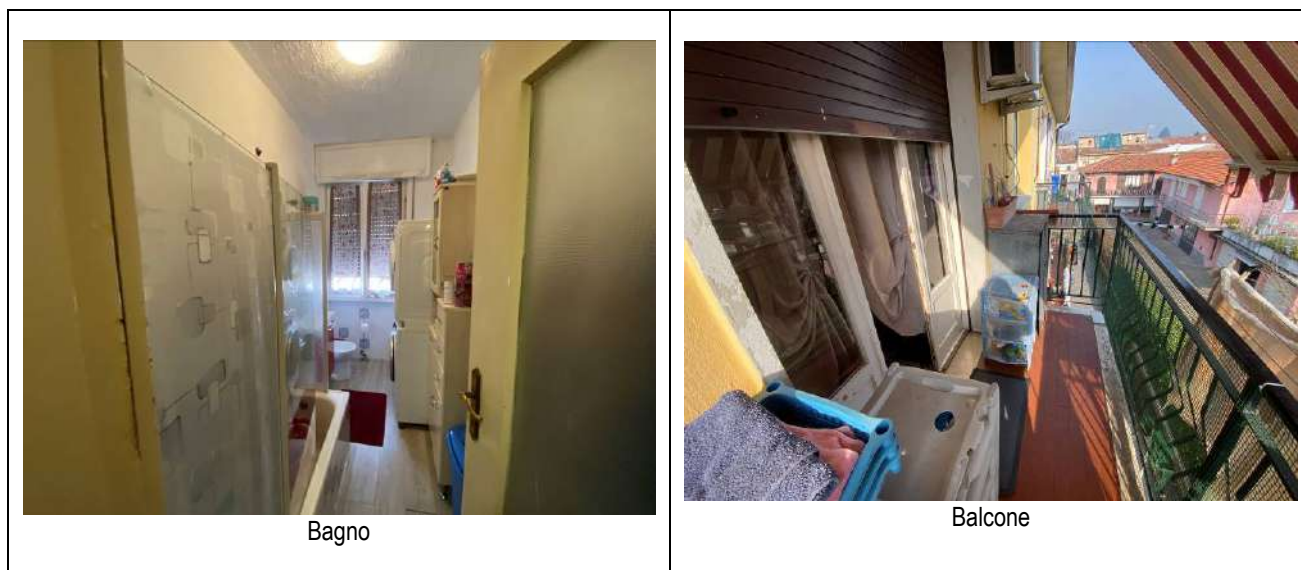


Fig. 18: Finiture abitazione piano secondo sub. 5

### Impianti in dotazione delle unità immobiliari

- |                          |  |   |  |
|--------------------------|--|---|--|
| - Riscaldamento:         | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente              | <input type="checkbox"/> Vetustà:                  |
|                          | Se presente:                                 | <input type="checkbox"/> Centralizzato        | <input checked="" type="checkbox"/> Autonomo       |
|                          | Alimentazione:                               | <input type="checkbox"/> Metano               | <input type="checkbox"/> Gas propano liquido       |
|                          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Gasolio/olio combustibile |
|                          | Elementi radianti:                           | <input type="checkbox"/> Radiatori            | <input type="checkbox"/> Pavimento/soffitto        |
|                          |  | <input checked="" type="checkbox"/> Aria      | <input type="checkbox"/> Altro                     |
| - Condizionamento:       | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente              |  |
| - Solare termico:        | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |  |
| - Elettrico:             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente              | <input type="checkbox"/> Vetustà: /                |
| - Idraulico:             | <input checked="" type="checkbox"/> Presente | <input type="checkbox"/> Assente              | <input type="checkbox"/> Vetustà: /                |
| - Antifurto:             | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |  |
| - Pannelli fotovoltaici: | <input type="checkbox"/> Presente            | <input checked="" type="checkbox"/> Assente   |  |

### Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; l'appartamento risulta abitato.

Si ritiene che le dotazioni impiantistiche siano coeve alla costruzione complessiva dell'edificio ad eccezione del climatizzatore, dei corpi scaldanti e della caldaia. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo: gli ambienti sono riscaldati mediante termoconvettori. In cucina è presente uno scaldacqua per la produzione di acqua calda.





Fig. 19: Dotazioni Impiantistiche

### **Classe energetica**

☒ Classe energetica desunta dall'APE: Non presente/ non desumibile

Da indagine svolta su portale della Regione Lombardia non risulta presente in banca dati alcun attestato di prestazione energetica.

### **Funzionalità dell'unità immobiliare**

La funzionalità valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo



### **Esposizione prevalente dell'unità immobiliare**

L'esposizione prevalente indica l'ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali. Le classi di esposizione esprimono un giudizio in merito alla correttezza dell'esposizione prevalente.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Luminosità dell'unità immobiliare**

La luminosità indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Panoramicità dell'unità immobiliare**

La panoramicità è la caratteristica tipologica ed ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

Nel caso specifico risulta: ☐ Minimo ☒ Medio ☐ Massimo

### **Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

**Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.5**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.2

cat. A/3, cl.3, cons. 5 vani, Sup. catastale 97 mq, Rendita catastale € 232,41

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 in atti dal 14.04.2000 Var. Class. P.I. 99 (n. 14258B.1/1986)

### **Confini delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare sub. 5 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con vano scala comune;
- a Ovest prospetta su cortile comune;
- a Sud prospetta su cortile comune;
- a Est prospetta su cortile comune.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**



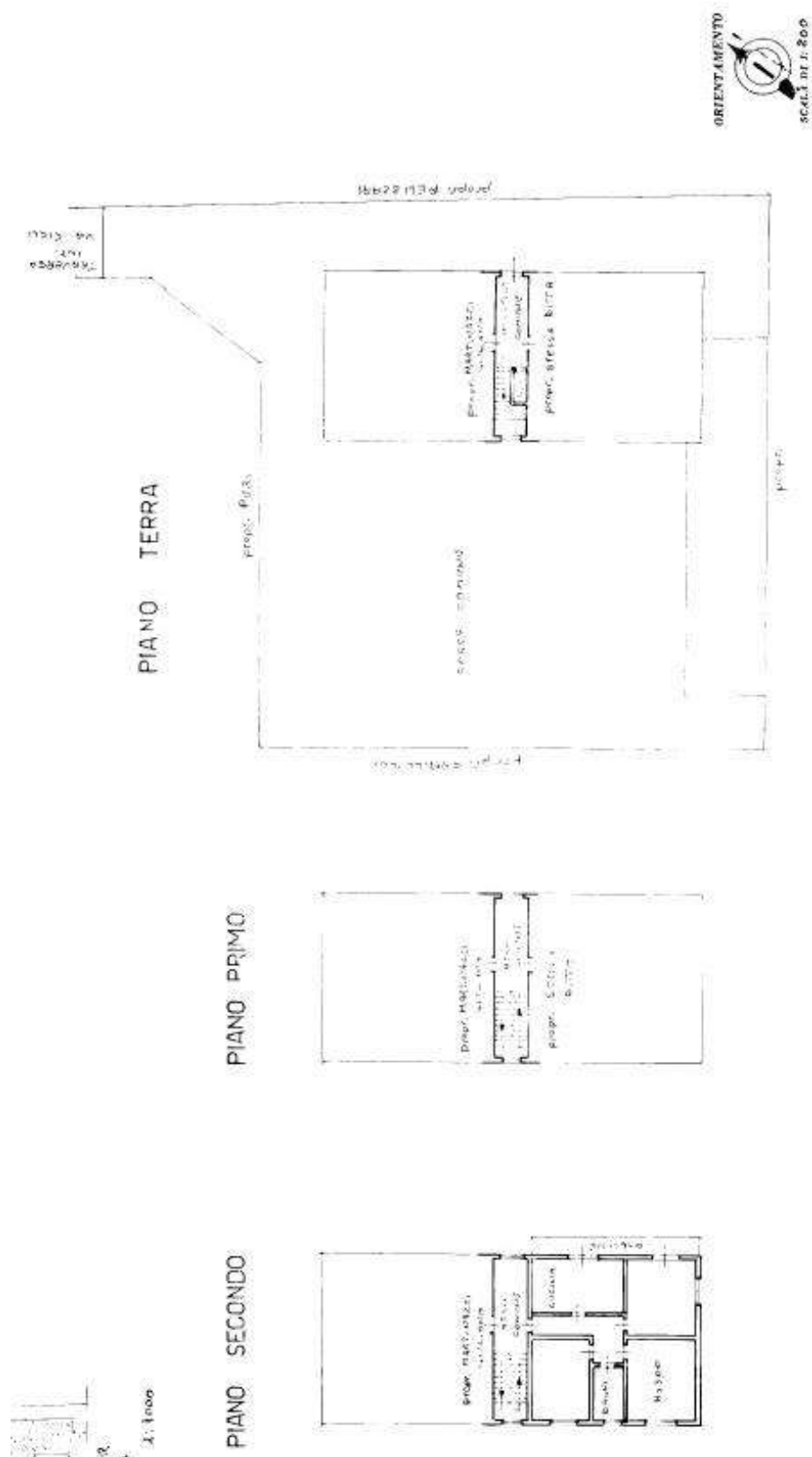


Figura 20: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 5



## 2.4 LOTTO 04

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di una autorimessa posta a ridosso del lato sud dell'edificio e del muro di confine del lotto di circa 15,80 mq di superficie netta. Ad essa si accede percorrendo il passaggio posto in lato est del lotto.

L'autorimessa ha una superficie commerciale di circa 18 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

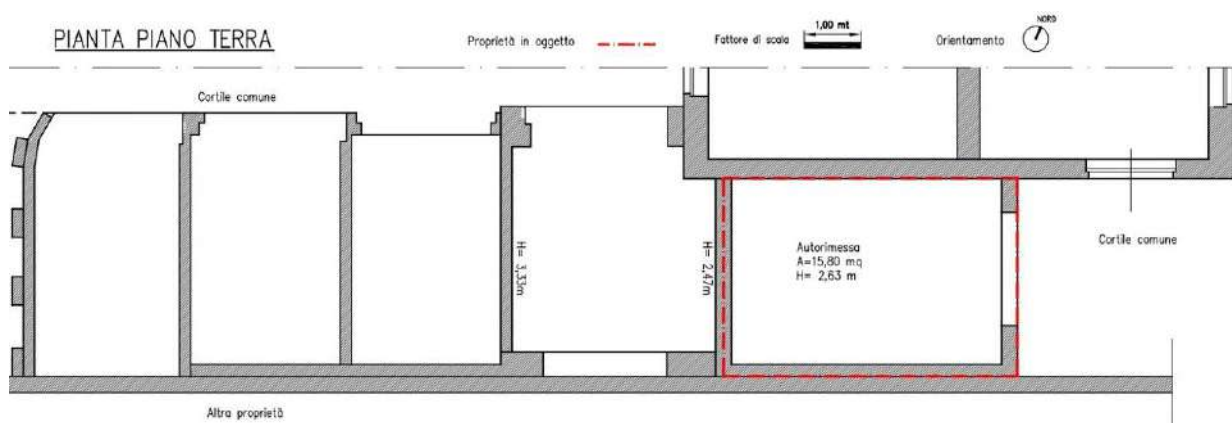


Figura 21: Pianta di rilievo sub. 7

Si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
04	Autorimessa – sub. 7				
	Autorimessa	S.E.L.	18,28	100%	18,28
	Superficie Commerciale mq				18,28
Area esterna già ricompresa					

### Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare

L'autorimessa risulta occupata.

L'autorimessa ha pareti in muratura intonacate con intonaco al rustico, copertura in legno con soprastante pannello ondulato, pavimento in cemento e posta basculante in lamiera.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.



Fig. 22: Finiture autorimessa sub. 7

### **Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

**Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.7**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.T.

cat. C/6, cl.3, cons. 16mq, Rendita catastale € 29,75

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 Pratica n. 41687 in atti dal 01.06.2000 Var. Class., frazionamento P.I. 99 (n. 14260B.1/1986).

### **Confini delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare sub. 7 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con altra unità immobiliare (sub. 1);
- a Ovest confina con altra unità immobiliare (sub. 8);
- a Sud confina con altro mappale (Mapp. 349);
- a Est prospetta su cortile comune;

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. (***Allegato 1***)



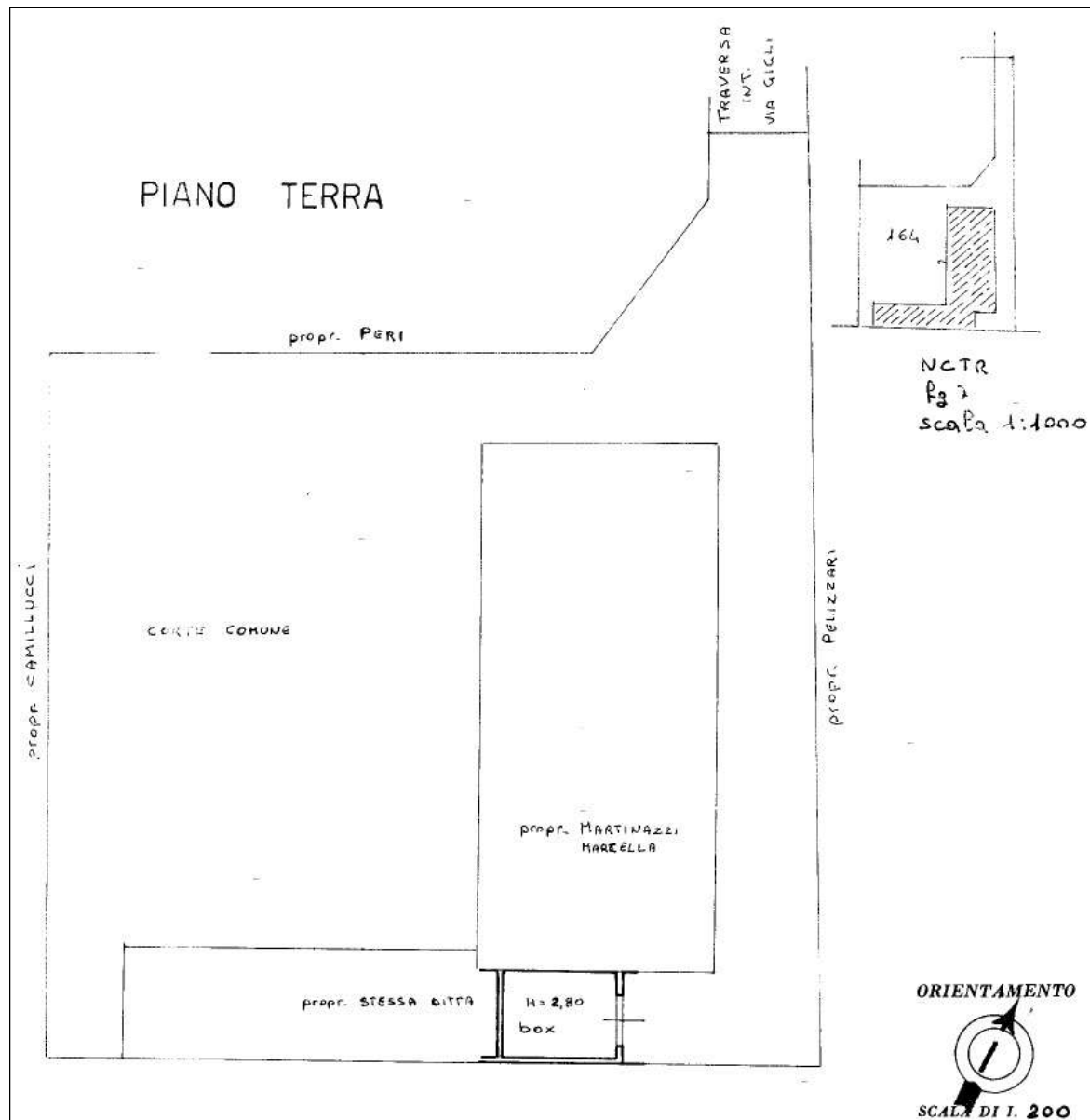


Figura 23: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 7

## 2.5 LOTTO 05

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di una autorimessa di superficie netta di circa 15,55 mq posta a ridosso dell'angolo sud-ovest dell'edificio e del muro di confine del lotto. Ad essa si accede attraversando il cortile comune posto sul retro dell'fabbricato.

L'autorimessa ha una superficie commerciale di circa 17,55 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025



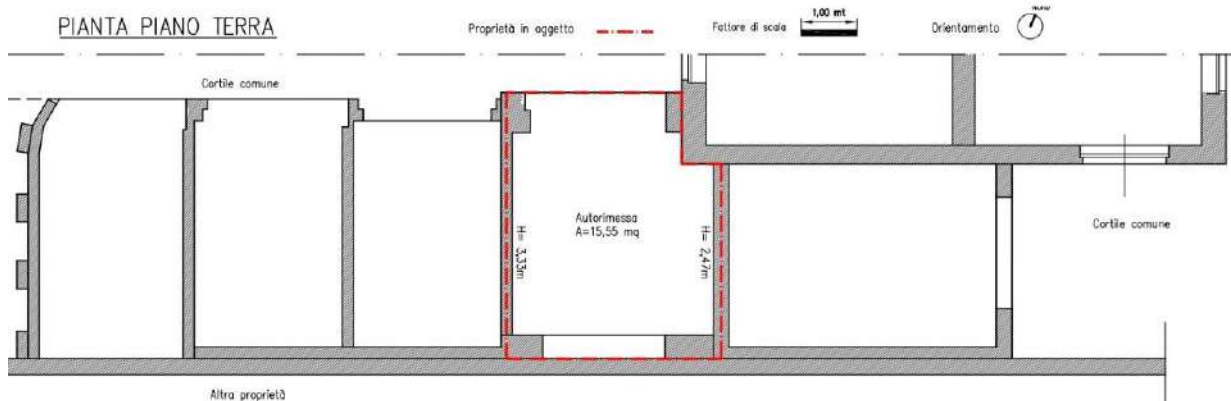


Figura 24: Pianta di rilievo sub. 8

### Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare

#### L'autorimessa risulta occupata.

L'autorimessa ha pareti in muratura intonacate con intonaco al rustico, copertura in legno con soprastante pannello ondulato, pavimento in cemento e posta basculante in lamiera.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.



Fig. 25: Finiture autorimessa sub. 8

Si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
05	Autorimessa – sub. 8				
	Autorimessa	S.E.L.	17,55	100%	17,55
	Superficie Commerciale mq				17,55
Area esterna già ricompresa					



### **Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

#### **Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.8**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.T.

cat. C/6, cl.3, cons. 15 mq, Rendita catastale € 27,89

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 Pratica n. 41687 in atti dal 01.06.2000 Var. Class., frazionamento P.I. 99 (n. 14260B.1/1986)

### **Confini delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare sub. 8 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina parte confina con altra unità immobiliare (sub. 1), parte confina con cortile comune;
- a Ovest confina con altra unità immobiliare (sub. 9);
- a Sud confina con altro mappale (Mapp. 349);
- a Est confina con altra unità immobiliare (sub. 7).

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**



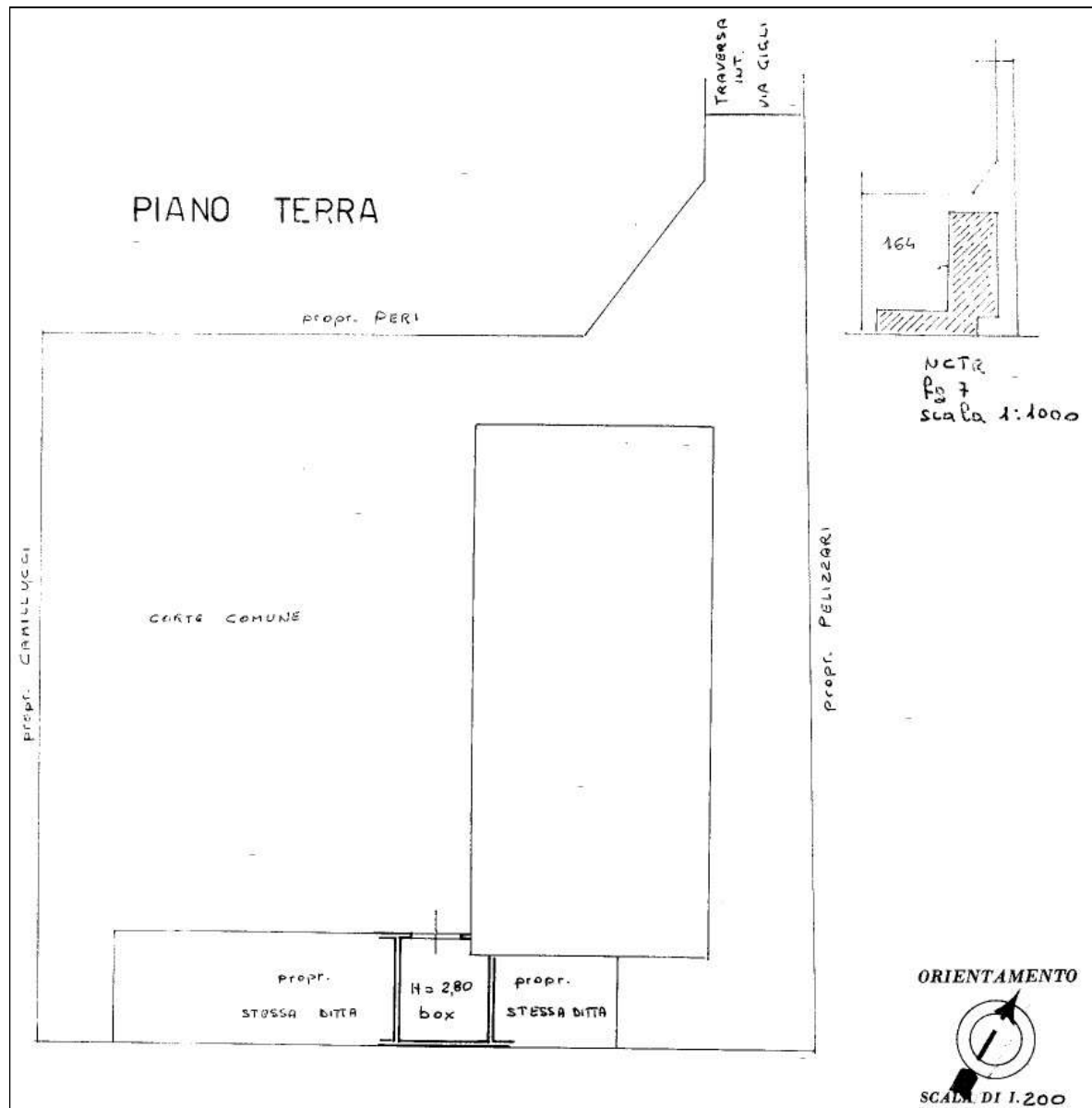


Figura 26: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 8

## 2.6 LOTTO 06

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di una autorimessa di superficie netta di circa 10,76 mq posta a ridosso del muro di confine sud del lotto. Ad essa si accede attraversando il cortile comune posto sul retro dell'edificio.

L'autorimessa ha una superficie commerciale di circa 12,80 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

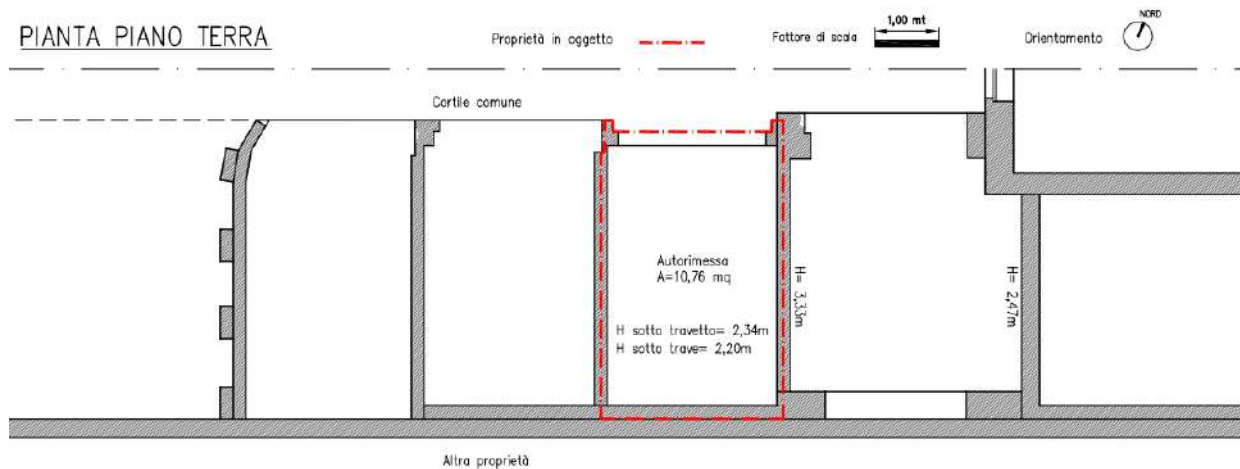


Figura 27: Pianta di rilievo sub. 9

### **Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare**

#### **L'autorimessa risulta occupata.**

L'autorimessa ha pareti in muratura intonacate con intonaco al rustico, copertura in legno con soprastante pannello ondulato, pavimento in cemento e porta in lamiera.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.



Fig. 28: Finiture autorimessa sub. 9



Si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
06	Autorimessa – sub. 9				
	Autorimessa	S.E.L.	12,80	100%	12,80
	Superficie Commerciale mq				12,80
Area esterna già ricompresa					

### **Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

**Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.9**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.T.

cat. C/6, cl.3, cons. 12 mq, Rendita catastale € 22,31

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 Pratica n. 53428 in atti dal 09.06.2000 Var. Class. P.I. 99 (n. 14263B.1/1986)

### **Confini delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare sub. 9 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con cortile comune;
- a Ovest confina con altra unità immobiliare (sub. 10);
- a Sud confina con altro mappale (Mapp. 349);
- a Est confina con altra unità immobiliare (sub. 8).

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**



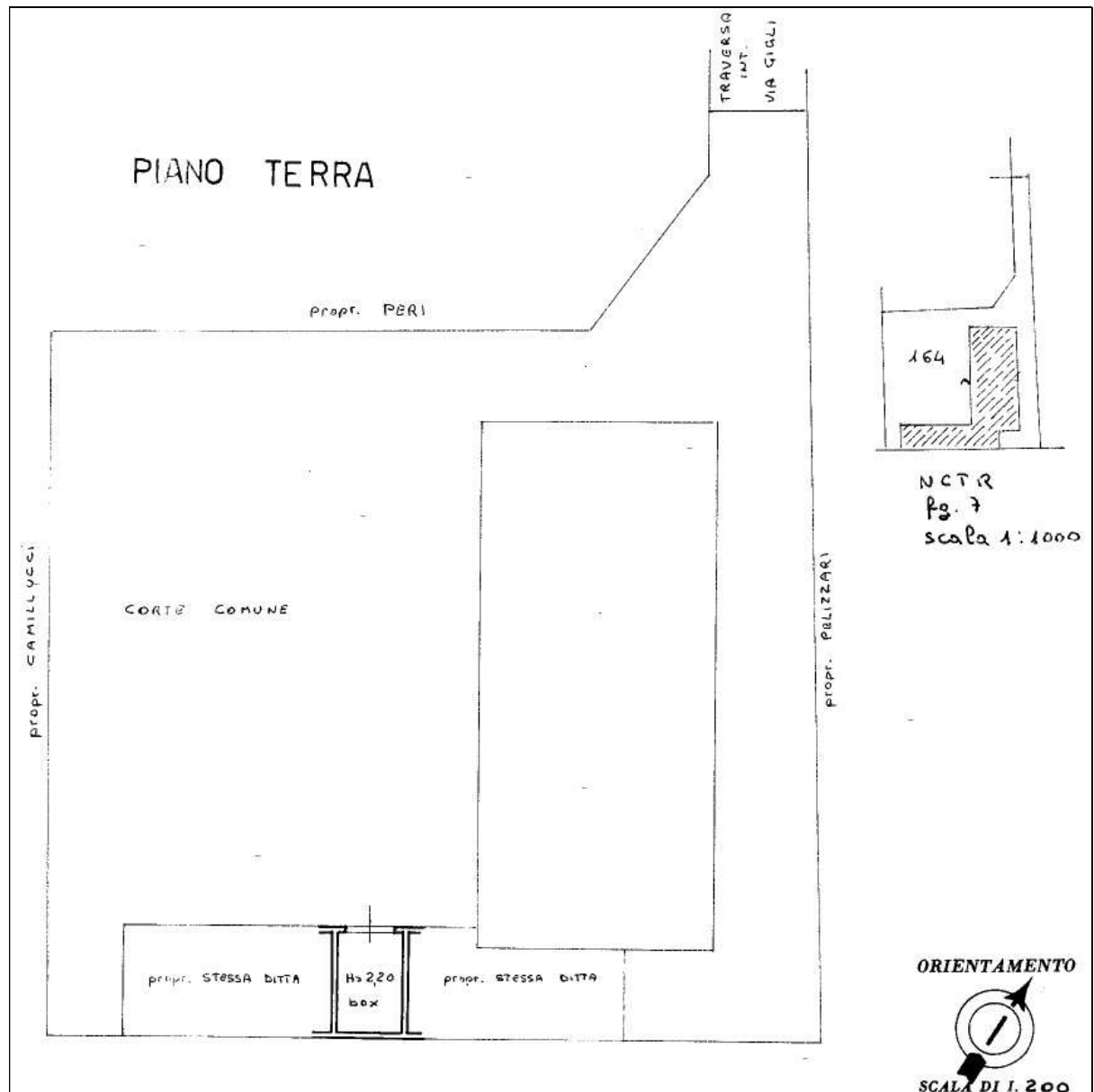


Figura 29: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 9

## 2.7 LOTTO 07

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di una autorimessa di superficie netta di 11,82 mq posta a ridosso del muro di confine sud del lotto. Ad essa si accede attraversando il cortile comune posto sul retro dell'edificio.

L'autorimessa ha una superficie commerciale di circa 13,25 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

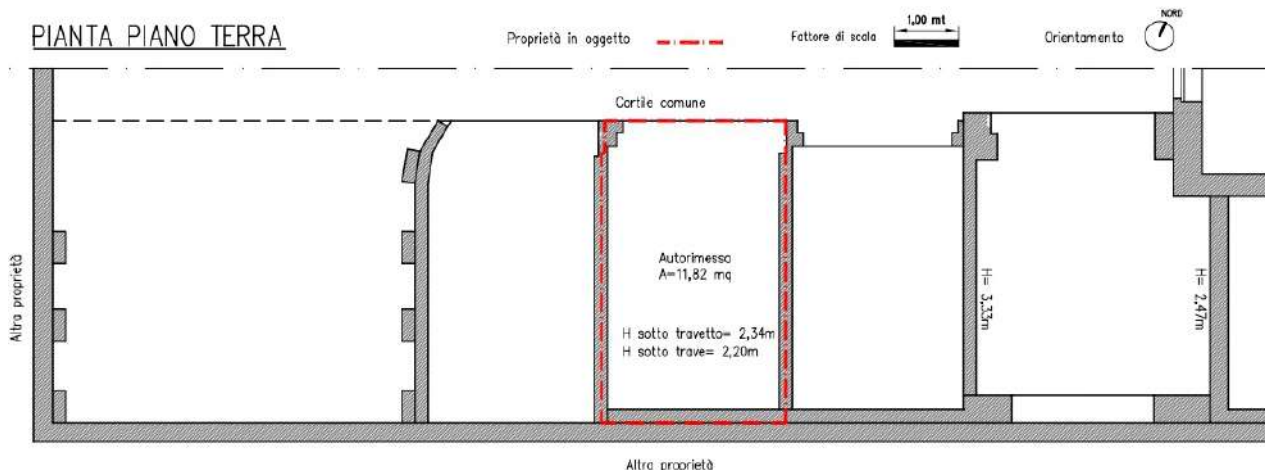


Figura 30: Pianta di rilievo sub. 10

### **Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare**

L'autorimessa risulta occupata ed utilizzata come deposito.

L'autorimessa ha pareti in muratura intonacate con intonaco al rustico, copertura in legno con soprastante pannello ondulato, pavimento in cemento e porta basculante in lamiera.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.



Fig. 31: Finiture autorimessa sub. 10



Si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
07	Autorimessa – sub. 10				
	Autorimessa	S.E.L.	13,25	100%	13,25
	Superficie Commerciale mq				13,25
Area esterna già ricompresa					

**Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

**Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.10**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.T.

cat. C/6, cl.3, cons. 12 mq, Rendita catastale € 22,31

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 Pratica n. 53429 in atti dal 09.06.2000 Var. Class. P.I. 99 (n. 14264B.1/1986)

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**



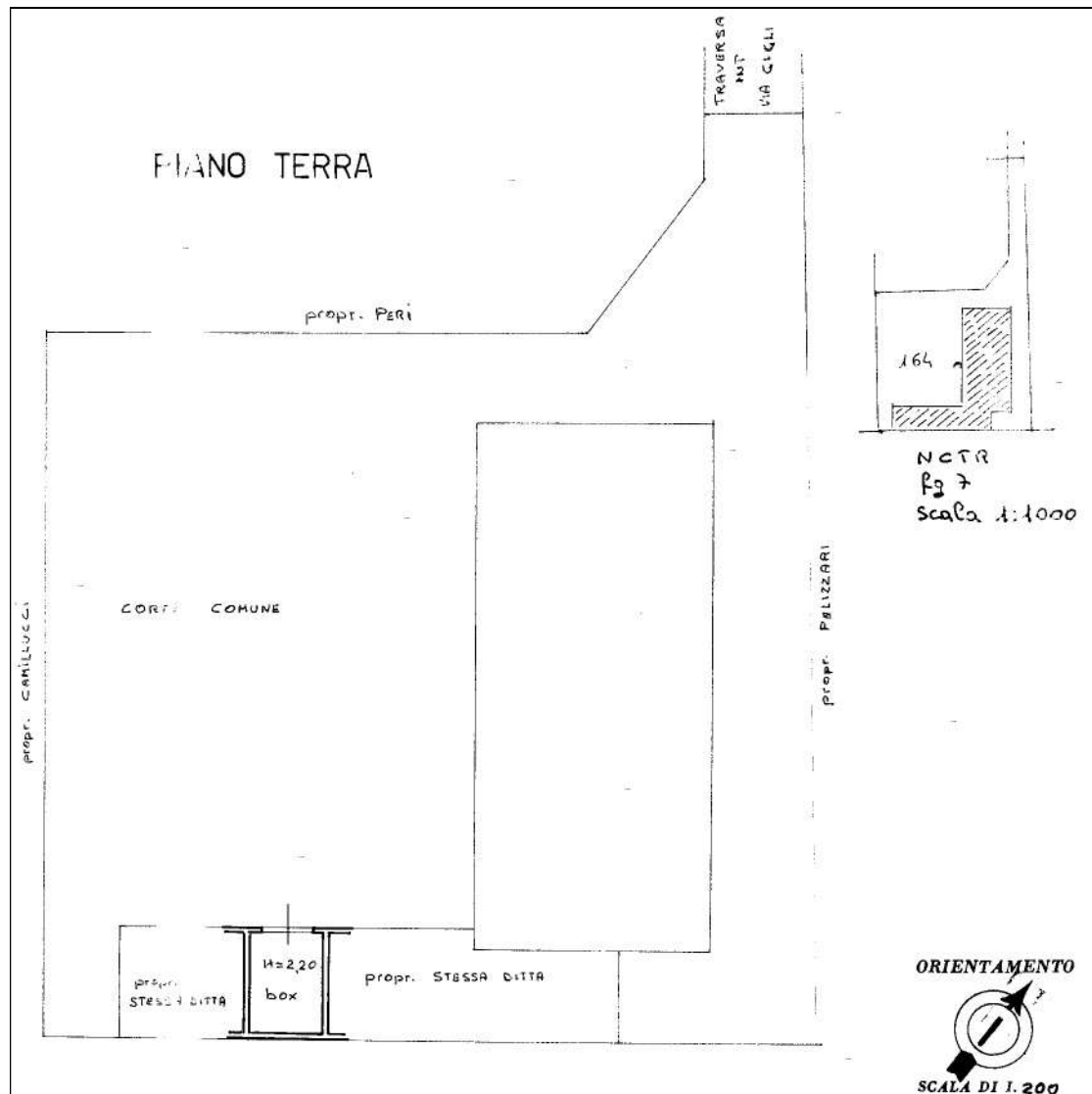


Figura 32: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 10

### Confini delle unità immobiliari

L'unità immobiliare sub. 10 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con cortile comune;
- a Ovest confina con altra unità immobiliare (sub. 11);
- a Sud confina con altro mappale (Mapp. 349);
- a Est confina con altra unità immobiliare (sub. 9).



## 2.8 LOTTO 08

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di una autorimessa di superficie netta di circa 11,93 mq posta a ridosso del muro di confine sud del lotto. Ad essa si accede attraversando il cortile comune posto sul retro dell'edificio.

L'autorimessa ha una superficie commerciale di circa 12,87 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

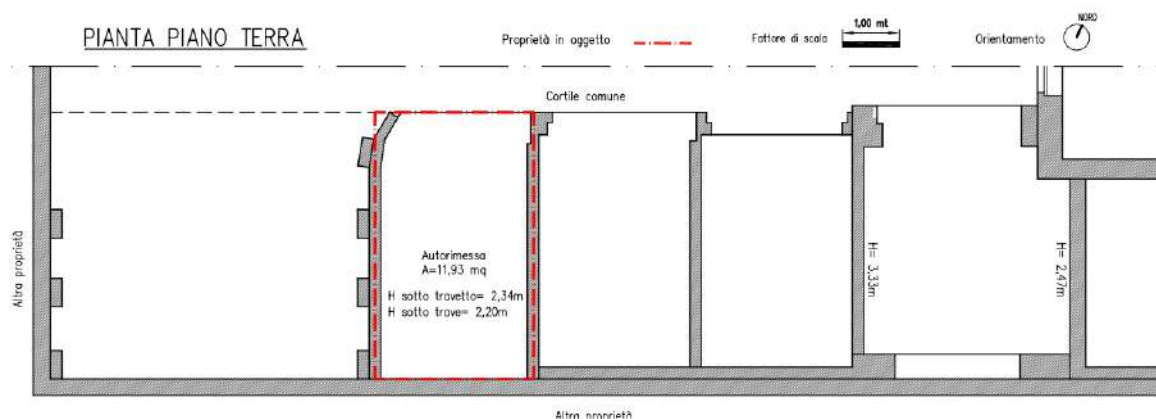


Figura 33: Pianta di rilievo sub. 11

### Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare

L'autorimessa risulta occupata.

L'autorimessa ha pareti in muratura intonacate con intonaco al rustico, copertura in legno con soprastante pannello ondulato, pavimento in cemento e posta in lamiera.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.



Fig. 34: Finiture autorimessa sub. 11

Si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
08	Autorimessa – sub. 11				
	Autorimessa	S.E.L.	12,87	100%	12,87
	Superficie Commerciale mq				12,87
Area esterna già ricompresa					

**Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

**Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.11**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.T.

cat. C/6, cl.3, cons. 11 mq, Rendita catastale € 20,45

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 Pratica n. 53430 in atti dal 09.06.2000 Var. Class. P.I. 99 (n. 14265B.1/1986)

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**



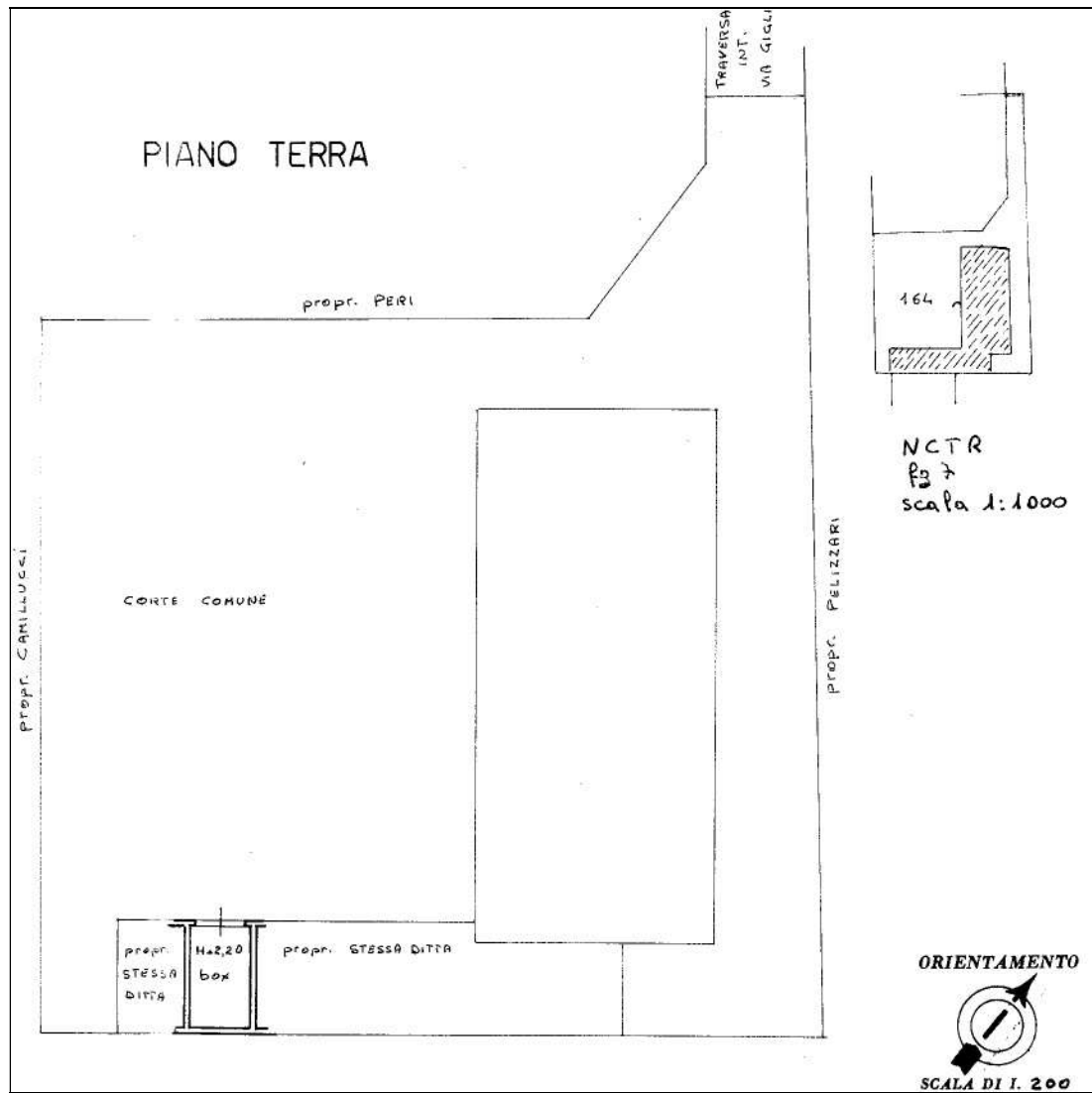


Figura 35: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 11

### Confini delle unità immobiliari

L'unità immobiliare sub. 11 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con cortile comune;
- a Ovest confina con altra unità immobiliare (sub. 12);
- a Sud confina con altro mappale (Mapp. 349);
- a Est confina con altra unità immobiliare (sub. 10).



## 2.9 LOTTO 09

### Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare in oggetto consiste di una autorimessa posta nell'angolo sud-ovest del lotto, a ridosso del muro di confine sud. Ad essa si accede attraversando il cortile comune posto sul retro dell'fabbricato.

L'autorimessa risulta attualmente di superficie più ampia rispetto a quanto autorizzato e a come risulta da planimetria catastale. Infatti, la copertura è stata ampliata fino al muro di confine inglobando quindi anche parte del cortile condominiale. L'autorimessa ha una superficie commerciale di circa 13,67 mq.

Di seguito viene riportata la pianta del rilievo (**Allegato 5**) eseguito in occasione del sopralluogo svolto in data 21.02.2025

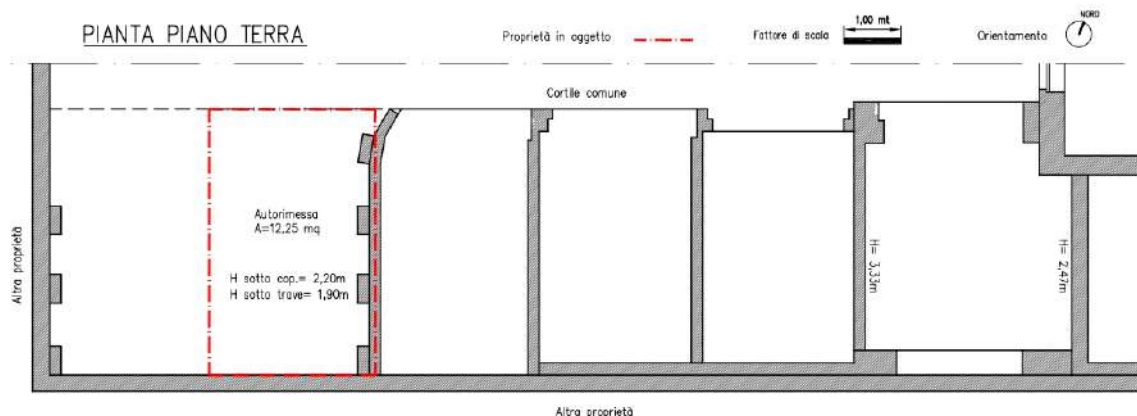


Figura 36: Pianta di rilievo sub. 12

### Stato di manutenzione e finiture dell'unità immobiliare

#### L'autorimessa risulta occupata.

L'autorimessa ha copertura in legno con soprastante pannello ondulato, pavimento in cemento. L'unità immobiliare risulta priva di porta.

Si riportano di seguito alcune immagini relative all'immobile in oggetto.



Fig. 37: Finiture autorimessa sub. 12



Si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:

Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale
			(mq)	(%)	(mq)
09	Autorimessa – sub. 12				
	Autorimessa	S.E.L.	13,67	100%	13,67
	Superficie Commerciale mq				13,67
Area esterna già ricompresa					

### **Identificazione catastale dell'unità immobiliare**

Il bene così come risultante nell'atto di pignoramento risultava così identificato:

Catasto Fabbricati del Comune di Rovato (BS)

### **Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub.12**

Via Lorenzo Gigli n. 27 P.T.

cat. C/6, cl.3, cons. 12 mq, Rendita catastale € 22,31

Derivanti da:

- Variazione del 09.11.2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie
- Variazione del 05.06.1986 Pratica n. 53431 in atti dal 09.06.2000 Var. Class., P.I. 99 (n. 14266B.1/1986)

### **Confini delle unità immobiliari**

L'unità immobiliare sub. 12 presenta i seguenti confini:

- a Nord confina cortile comune;
- a Ovest confina con cortile comune;
- a Sud confina con altro mappale (Mapp. 349);
- a Est confina con altra unità immobiliare (sub. 11);

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, le planimetrie catastali e le visure storiche. **(Allegato 1)**



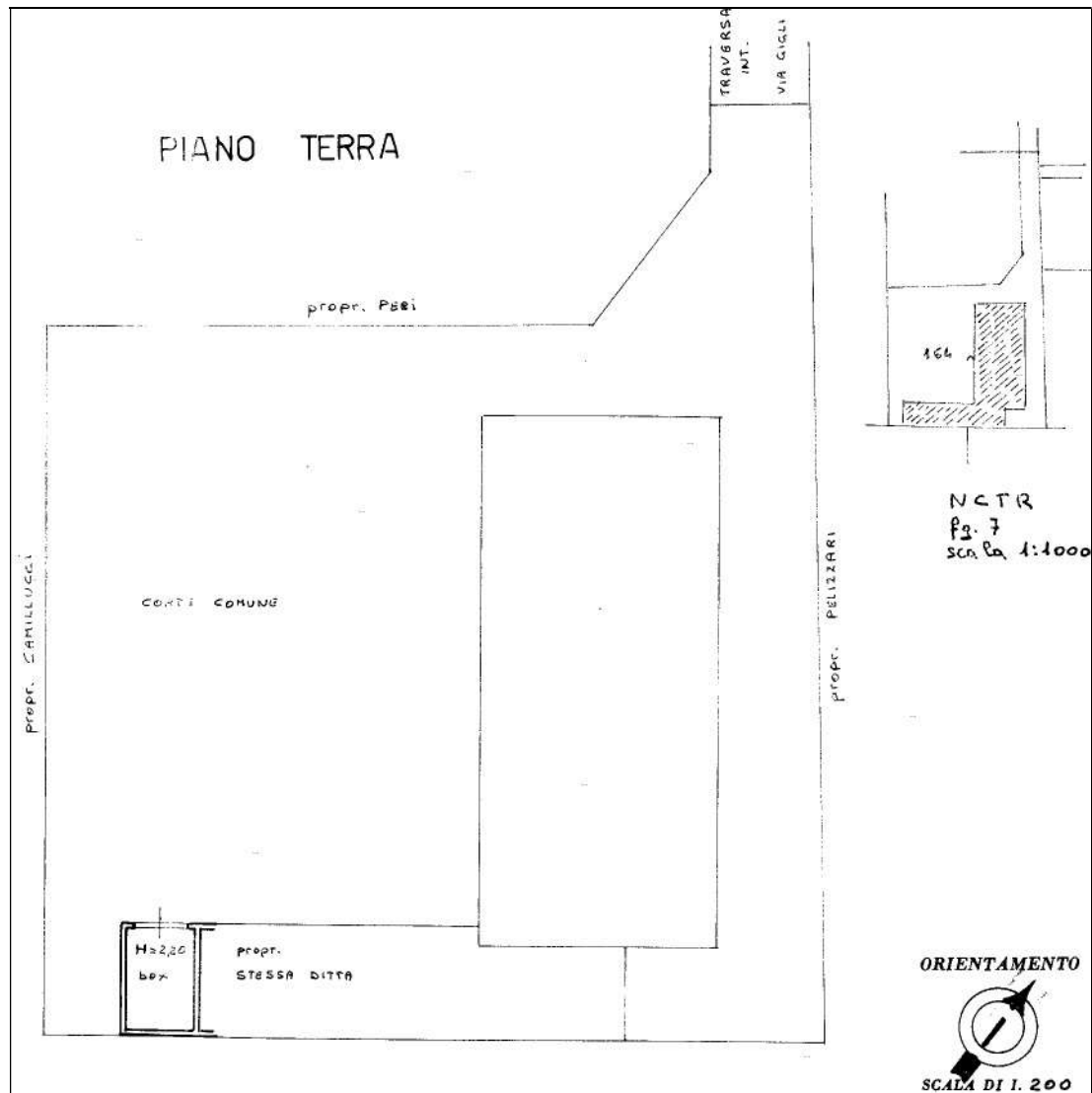


Figura 38: Sez. Urb. NCT Fg. 7 particella 164 sub. 12



### **3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE**

Di seguito vengono indicati i risultati delle analisi svolte al fine dell'accertamento e riscontro tra lo stato documentale, le prescrizioni normative e lo stato di fatto con, ove possibile, la quantificazione degli oneri economici per gli eventuali costi di adeguamento.

#### **3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

Tale analisi consiste nelle verifiche atte ad accertare la conformità di un immobile rispetto alla normativa urbanistica-edilizia-ambientale ed ai titoli abilitativi rilasciati.

##### **Anno di costruzione**

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto è stato edificato nell'anno 1964.

##### **Titoli autorizzativi esaminati**

Per la verifica della conformità edilizia è stato eseguito accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Rovato al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti alle unità immobiliari oggetto della presente relazione nonché relative al fabbricato in cui sono inserite a nome degli attuali proprietari e dei precedenti.

Le pratiche edilizie fornite dall'Ufficio tecnico comunale sono riportate in allegato (***Allegato 3***) e di seguito elencate:

- Autorizzazione a costruire P.E. N. 145 Prot. 3818 del 19.11.1964 (***Allegato 3.1***).

Con Denuncia di nuova costruzione edilizia presentata in data 12.11.1964 il Sig. "Omissis" chiedeva il permesso per la costruzione di un nuovo fabbricato a destinazione residenziale di due piani fuori terra per complessivi quattro alloggi.

Relativamente a tale pratica risulta inoltre l'autorizzazione all'abitabilità del 15.04.1966.

- Autorizzazione a costruire P.E. N. 118/68 Licenza Edilizia N. 109/68 del 13.08.1968 (***Allegato 3.2***).

Con tale pratica il Sig. "Omissis" chiedeva il permesso per il sovrizzo di un fabbricato residenziale. Il progetto prevedeva la realizzazione del terzo piano fuori terra con la formazione di due nuove abitazioni uguali nella dimensione, distribuzione dei locali e finiture a quelle sottostanti.

Relativamente a tale pratica risulta inoltre:

- autorizzazione all'abitabilità del 05.10.1970
- denuncia opere in conglomerato cementizio semplice o armato



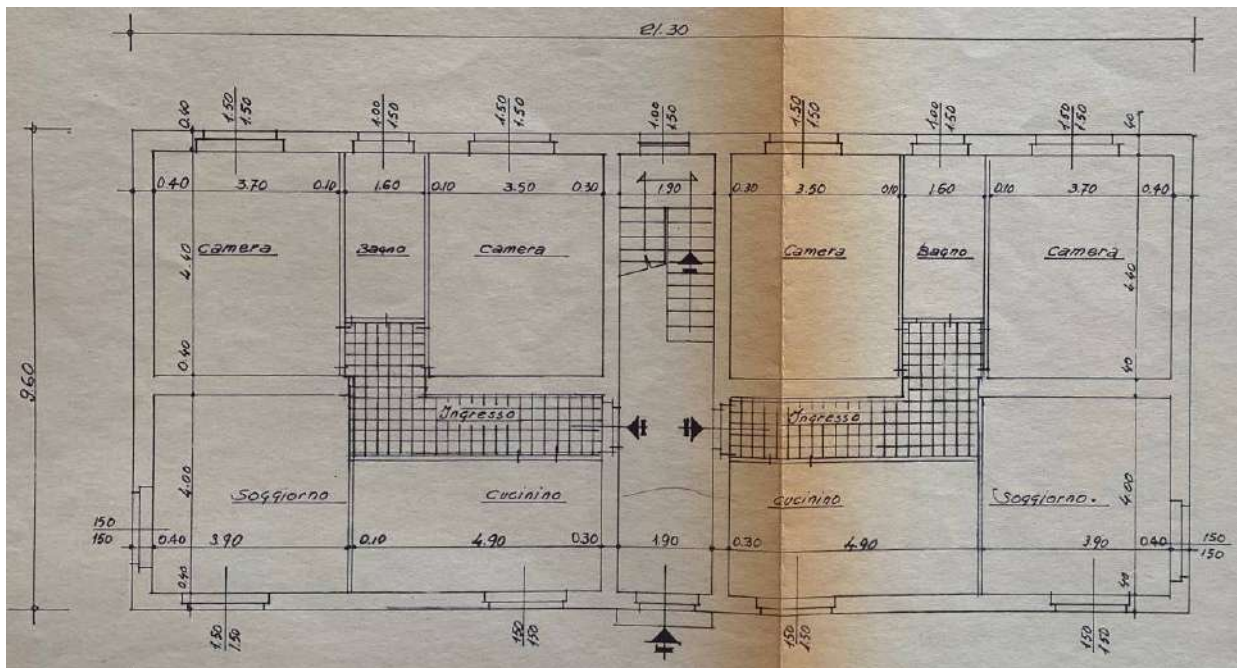


Fig. 39: Estratto elaborato grafico della Autorizzazione a costruire P.E. N. 118/68 del 13.08.1968 - piani Terra e 1° esistenti

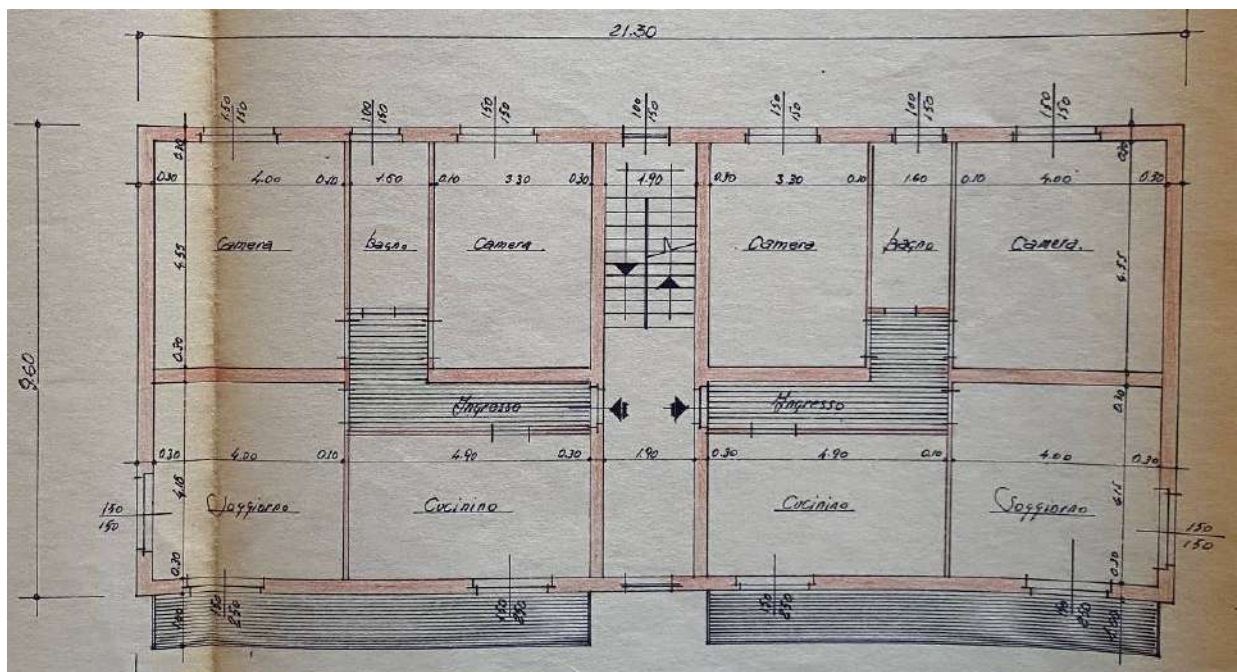


Fig. 40: Estratto elaborato grafico della Autorizzazione a costruire P.E. N. 118/68 del 13.08.1968 - piano 2° di progetto



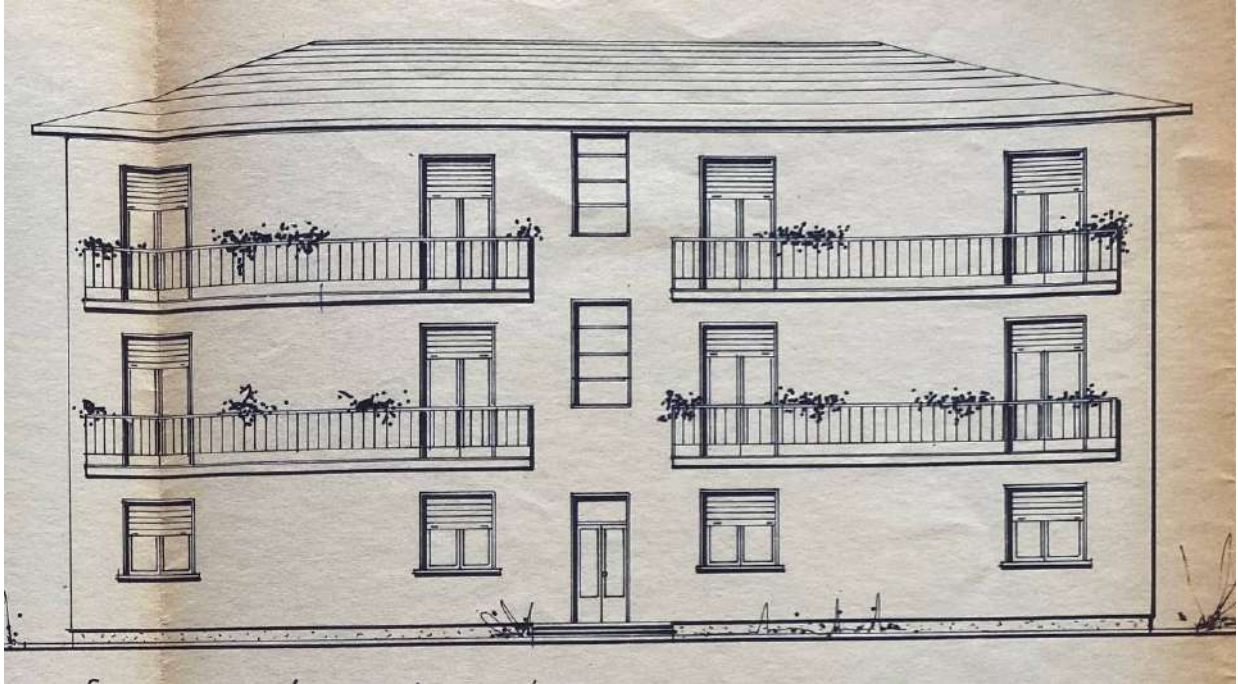


Figura 41: Estratto elaborato grafico della Autorizzazione a costruire P.E. N. 118/68 Licenza Edilizia N. 109/68 del 13.08.1968

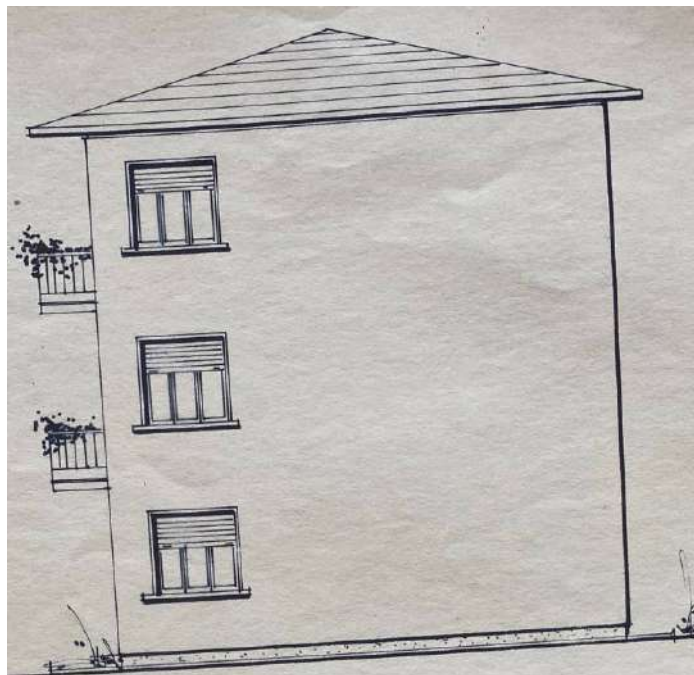


Figura 42: Estratto elaborato grafico della Autorizzazione a costruire P.E. N. 118/68 Licenza Edilizia N. 109/68 del 13.08.1968

- Domanda di Licenza per opere edilizie P.E. 60 Prot. 1332 del 28.03.1969 (Allegato 3.3).

Con tale pratica il Sig. "Omissis" chiedeva il permesso per la costruzione di fabbricato ad uso autorimesse. Tale autorizzazione, con comunicazione del 18.04.1969, veniva negata per la mancanza di cubatura sul lotto.



- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 4458 - del 28.04.1988 (Allegato 3.4).

Tale pratica Tale pratica, la cui domanda è stata presentata dalle Sig.re "Omissis" in data 29.04.1986, è relativa al condono dei manufatti identificati catastalmente al fg. 7 mappale 164 sub. 10, sub. 11, sub. 12. Nello specifico:

- la pratica prot. 325/A Concessione n. 361/C è relativa al sub. 12 (Lotto 9),
- la pratica prot. 325/B Concessione n. 362/C è relativa al sub. 10 (Lotto 7),
- la pratica prot. 325/C Concessione n. 363/C è relativa al sub. 11 (Lotto 8).

Relativamente a tale pratica risultano inoltre le relative autorizzazioni all'abitabilità/agibilità del 28.04.1988.

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot. 4459 - 326 del 28.04.1988 (Allegato 3.5).

Tale pratica Tale pratica, la cui domanda è stata presentata dalle Sig.re "Omissis" in data 29.04.1986, è relativa al condono dei manufatti identificati catastalmente al fg. 7 mappale 164 sub. 7, sub. 8, sub. 9. Nello specifico:

- la pratica prot. 326/A Concessione n. 364/C è relativa al sub. 9 (Lotto 6),
- la pratica prot. 326/B Concessione n. 352/C è relativa al sub. 8 (Lotto 5),
- la pratica prot. 326/C Concessione n. 366/C è relativa al sub. 7 (Lotto 4).

Relativamente a tale pratica risultano inoltre le relative autorizzazioni all'abitabilità/agibilità del 28.04.1988.

Si fa presente che nessuna ulteriore pratica autorizzativa relativa al fabbricato o alle unità immobiliari oggetto di stima è stata rintracciata negli archivi dell'Ufficio Tecnico comunale.

### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico ☒ Vigente: Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con delibera di C.C. n. 27 del 11.07.2024 relativamente al Piano delle Regole e approvata con delibera di C.C. n. 40 del 23.11.2023 relativamente al Documento di Piano.

Il mappale 164 del fg. 7 Censuario di Rovato con i quali sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in zona identificata come:

- "B2 – TESSUTO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE PREVALENTE A MEDIA DENSITA'" regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 26 (Allegato 2)

Convenzione urbanistica: ☐ Si ☒ No

Cessioni diritti edificatori: ☐ Si ☒ No





### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici: ☐ Si ☒ No

Vincoli ambientali: ☐ Si ☒ No

Vincoli paesaggistici: ☐ Si ☒ No

Per la verifica della presenza di limitazioni urbanistiche si allegano i seguenti estratti delle tavole e delle norme dello strumento urbanistico vigente: **(Allegato 2)**

- Piano delle Regole – Tavola P1.1 PR – Uso del suolo per il territorio comunale

- Piano delle Regole – P0 - Estratto N.T.A. Art. 26

### **Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali**

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle tavole allegate alla Autorizzazione a costruire P.E. N. 118/68 Licenza Edilizia N. 109/68 del 13.08.1968 (Allegato 3.2) e sulla base del rilievo eseguito **(Allegato 5)** in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative relativamente alle sole abitazioni di cui ai lotti 01-02-03.

Si evidenzia che relativamente alle autorimesse di cui ai lotti 04-05-06-07-08-09 sono state rinvenute concessioni edilizie in sanatoria a seguito di richiesta di condono edilizio per ciascuna delle unità immobiliari. Tali concessioni non includono però alcun progetto architettonico delle unità immobiliari ma fanno riferimento alle planimetrie catastali risalenti a maggio 1986, planimetrie tutt'ora ultime in atti.

Dal confronto tra quanto visionabile e quanto autorizzato si rilevano le seguenti difformità:

#### **-relativamente all'abitazione sub. 1 (Lotto 01)**

la porta di accesso alla cucina risulta in posizione diversa rispetto a come indicato in progetto, l'altezza indicata nelle tavole di progetto è pari a 3,00m anziché 2,90 m rilevati;

#### **-relativamente all'abitazione sub. 3 (Lotto 02)**

la porta di accesso alla cucina risulta in posizione diversa rispetto a come indicato in progetto, l'altezza indicata nelle tavole di progetto è pari a 3,00m anziché 2,85 m rilevati;

#### **-relativamente all'abitazione sub. 5 (Lotto 03)**

la porta di accesso alla cucina risulta in posizione diversa rispetto a come indicato in progetto, l'altezza indicata nelle tavole di progetto è pari a 3,00m anziché 2,85 m rilevati; il balcone ha lunghezza minore rispetto a come indicato in progetto; la finestra del soggiorno prospiciente il balcone nelle tavole di progetto è indicata come portafinestra.

#### **-relativamente all'autorimessa sub. 7 (Lotto 04)**



l'altezza interna è indicata in planimetria pari a 2,80m anziché 2,63 m come rilevato.

-relativamente all'autorimessa sub. 8 (Lotto 05)

l'altezza interna è indicata in planimetria pari a 2,80m anziché 2,47 m (min.) e 3,33m (max) come rilevato;  
nella parete antistante l'ingresso è stata realizzata una nicchia.

-relativamente all'autorimessa sub. 9 (Lotto 06)

la posizione della porta d'accesso non risulta allineata alle autorimesse adiacenti.

-relativamente all'autorimessa sub. 11 (Lotto 08)

la parete ovest a confine con il sub. 12 non risulta rettilinea.

-relativamente all'autorimessa sub. 12 (Lotto 09)

la superficie rilevata risulta maggiore rispetto a quanto indicato in planimetria; infatti l'autorimessa è stata ampliata occupando parte del cortile condominiale fino al muro di confine; manca la porta accesso; la parete est a confine con il sub. 11 non risulta rettilinea.

### **Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica**

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per le unità immobiliari in oggetto:

#### **LOTTO 01**

- ☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione  
☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

#### **LOTTO 02**

- ☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione  
☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

#### **LOTTO 03**

- ☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione  
☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

#### **LOTTO 04**

- ☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione  
☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

#### **LOTTO 05**

- ☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione  
☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

#### **LOTTO 06**



☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

LOTTO 07

☒ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

☐ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

LOTTO 08

☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

LOTTO 09

☐ la REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

☒ la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica della costruzione

### 3.2 RISPONDEZZA CATASTALE

#### Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 14.01.2025.

Si allegano l'estratto mappa, le planimetrie catastali, le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 1)**

A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 05.06.1986.

Dal confronto sono emerse le seguenti difformità:

-relativamente all'abitazione sub. 1 (Lotto 01)

la porta della cucina risulta in posizione diversa rispetto a come indicato in planimetria e l'altezza interna è indicata in planimetria pari a 3,00m anziché 2,90 m come rilevato;

-relativamente all'abitazione sub. 3 (Lotto 02)

la porta della cucina risulta in posizione diversa rispetto a come indicato in planimetria e l'altezza interna è indicata in planimetria pari a 3,00m anziché 2,85 m come rilevato;

-relativamente all'abitazione sub. 5 (Lotto 03)

la porta della cucina risulta in posizione diversa rispetto a come indicato in planimetria, l'altezza interna è indicata in planimetria pari a 3,00m anziché 2,85 m come rilevato, il balcone ha lunghezza minore rispetto a come indicato in planimetria; la finestra del soggiorno prospiciente il balcone in planimetria è indicata come portafinestra.

-relativamente all'autorimessa sub. 7 (Lotto 04)



l'altezza interna è indicata in planimetria pari a 2,80m anziché 2,63 m come rilevato; nell'estratto mappa è indicata con il mappale 335 anziché 164

-relativamente all'autorimessa sub. 8 (Lotto 05)

l'altezza interna è indicata in planimetria pari a 2,80m anziché 2,47 m (min.) e 3,33m (max) come rilevato; nell'estratto mappa è indicata con il mappale 335 anziché 164

-relativamente all'autorimessa sub. 9 (Lotto 06)

nell'estratto mappa l'autorimessa non è indicata

-relativamente all'autorimessa sub. 10 (Lotto 07)

nell'estratto mappa l'autorimessa non è indicata

-relativamente all'autorimessa sub. 11 (Lotto 08)

nell'estratto mappa l'autorimessa non è indicata

-relativamente all'autorimessa sub. 12 (Lotto 09)

nell'estratto mappa l'autorimessa non è indicata, la superficie rilevata risulta maggiore rispetto a quanto indicato in planimetria,

Relativamente agli spazi esterni comuni si precisa che non esiste un elaborato planimetrico relativo al mappale 164 e che l'intero mappale è indicato nelle planimetrie delle singole unità immobiliari che lo compongono.

Diversamente da quanto indicato nelle planimetrie dei singoli immobili, nell'estratto mappa del foglio 7 il mappale 164 è indicato di superficie ridotta. Infatti, nell'estratto mappa, il mappale 164 termina in lato ovest a confina con l'autorimessa sub. 9 di cui al lotto 05 e la restante parte è occupata dal mappale 336. Inoltre la porzione di area attualmente occupata dai sub. 7 e 8 del mappale 164 (autorimesse di cui ai lotti 04 e 05) è indicata nell'estratto mappa con il mappale 335.

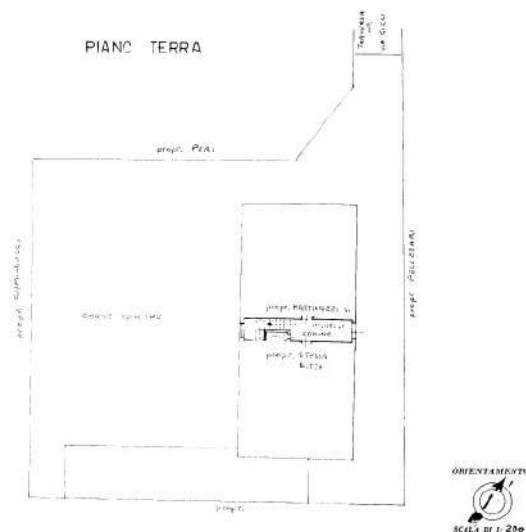


Figura 43: Estratto planimetria catastale fg. 7 map. 164 sub. 3



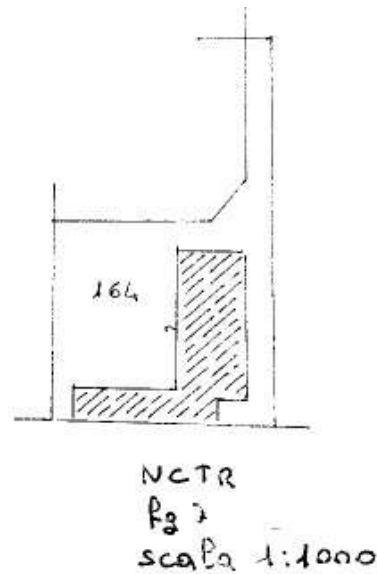


Figura 44: Estratto planimetria catastale fig. 7 map. 164 sub. 7

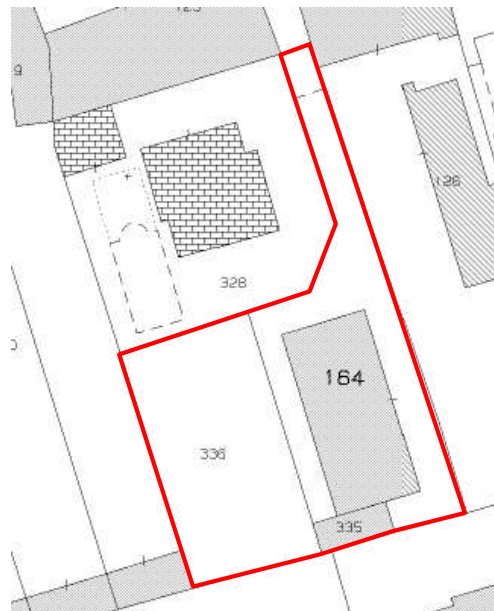


Figura 45: Estratto mappa fig. 7 map. 164, indicazione dell'attuale perimetro del mappale 164

### **Dichiarazione di rispondenza catastale**

Io sottoscritta ing. Maria Zattarin, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 3142, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro:

#### **LOTTO 01**

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare



LOTTO 02

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

LOTTO 03

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

LOTTO 04

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

LOTTO 05

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

LOTTO 06

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

LOTTO 07

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

LOTTO 08

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

LOTTO 09

- ☐ la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare  
☒ la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'unità immobiliare

### 3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile Ipo-catastale (**Allegato 6**) i beni immobili ubicati in Comune di Rovato, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:

**[1] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 1**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.T, cat. A/3, cl.3, vani 5 vani, Rendita catastale € 232,41

**[2] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 3**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.1, cat. A/3, cl.3, vani 5 vani, Rendita catastale € 232,41





**[3] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 5**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.2, cat. A/3, cl.3, vani 5 vani, Rendita catastale € 232,41

alla data del 28.11.2013 i beni risultavano di proprietà di **"Omissis"** per i diritti di 1/1 di proprietà.

**[4] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 7**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.T, cat. C/6, cl.3, mq 16, Rendita catastale € 29,75

**[5] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 8**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.T, cat. C/6, cl.3, mq 15, Rendita catastale € 27,89

**[6] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 9**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.T, cat. C/6, cl.3, mq 12, Rendita catastale € 22,31

**[7] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 10**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.T, cat. C/6, cl.3, mq 12, Rendita catastale € 22,31

**[8] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 11**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.T, cat. C/6, cl.3, mq 11, Rendita catastale € 20,45

**[9] Sez. Urb. NCT Fg. 7 Mapp. 164 sub. 12**

Via Lorenzo Gigli n. 27, P.T, cat. C/6, cl.3, mq 12, Rendita catastale € 22,31

alla data del 28.11.2013 i beni risultavano di proprietà di **"Omissis"** per i diritti di 1/2 di proprietà.

I beni come sopra descritti risultano pervenuti al Sig. "Omissis" in forza di atto dei seguenti titoli:

**\*\*\* atto di donazione** a rogito del notaio Francesco Durante di Rovato in data 2 novembre 1983, rep. n. 32195/1223, registrato a Chiari il 03.11.1983 al n. 920 vol. XII e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Brescia il 10.11.1983 ai nn. 24491/17712 (***Allegato 4.1***), con cui il signor "Omissis" donò:

A) alla figlia, signora "Omissis":

--- la piena proprietà dei *"tre appartamenti in lato sud del fabbricato"* sito in Comune di Rovato, via dei Gigli, eretto sull'area individuata nel Catasto dei Terreni di detto Comune con i mappali 164 di ha 0.05.40 - E.U. e 335 di ha 0.00.30 - F.U.A. del fol. 7 (corrispondenti al mappale 1110 del Cessato Catasto dei Terreni), denunziati all 'U.T.E. di Brescia con le schede di accatastamento registrate in data 9 gennaio 1976 ai nn. 57, 59 e 61 (che individuavano rispettivamente l'appartamento al piano terra, quello al primo e quello al secondo piano);

--- il diritto di comproprietà in ragione di una quota indivisa pari a 1/2 (metà) sulla *"autorimessa a piano terra"* e su *"tutta l'area scoperta"*.



Si precisa che detta autorimessa era stata denunciata all'U.T.E. di Brescia con scheda di accatastamento registrata in data 9 gennaio 1976 al n. 56, successivamente censita all'U.T.E. di Brescia come segue:

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 335,

via Travers. via L. Gigli, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 25,

Si precisa altresì che l'area scoperta comune risulta attualmente individuata nel Catasto dei Terreni come segue:

Foglio 7, Mapp. 336 - ha 0.04.20

sem. irr. arb., cl. U, R.D. euro 3,90, R.A. euro 4,56;

B) all'altra figlia, signora "Omissis":

--- la piena proprietà dei "tre appartamenti in lato nord" del sopra citato fabbricato, denunciati all'U.T.E. di Brescia con le schede di accatastamento registrate in data 9 gennaio 1976 ai nn. 58, 60 e 62;

--- il diritto di comproprietà in ragione della residua quota indivisa pari a 1/2 (metà) sulla sopra citata autorimessa di cui alla scheda n. 56 del 9 gennaio 1976 e su tutta l'area scoperta di cui al sopra citato mappale 336 del fol. 7;

-- la predetta scheda di accatastamento n. 57 del 09.01.1976 veniva variata con scheda di variazione n. 14254B in data 05.06.1986, censita come segue:

Foglio 7, Mapp. 164 - via Lorenzo Gigli n. 27;

e quest'ultimo mappale a sua volta, giusta denuncia di variazione n. 1675.1/2000 in data 22.03.2000, veniva soppresso e sostituito con l'attuale:

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 1, Via Lorenzo Gigli n. 27, piano T, cat. A/3, cl. 3, vani 5;

-- la predetta scheda di accatastamento n. 59 del 09.01.1976 variata con scheda di variazione n. 14256B del 05.06.1986, come segue:

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 3, Via Lorenzo Gigli n. 27, piano 1, cat. A/3, cl. 3, vani 5;

-- la predetta scheda di accatastamento n. 61 del 09.01.1976 variata con scheda di variazione n. 14258B in data 05.06.1986, sita come segue:

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 5, Via Lorenzo Gigli n. 27, piano 2, cat. A/3, cl. 3, vani 5;

--con denuncia di variazione per frazionamento in data 05.06.1986 n. 14260B.1/1986, il predetto mapp. 335 veniva soppresso e sostituito con gli attuali:

Foglio 7, Saz. NCT, Mapp. 1641 sub. 7,



Via Lorenzo Gigli n. 27, piano T, cat. C/6, cl. 3, mg. 16, R.C. euro 29,75;

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 8.

Via Lorenzo Gigli n. 27, piano T, cat. C/6, cl. 3, mg. 15, R.C. euro 27,89;

--sulla corte comune di cui al mappale 336 sopra citato, di proprietà che come già spiegato delle sopra generalizzate signore "Omissis" e "Omissis" in ragione di una quota indivisa pari a 1/2 (metà) ciascuna, venivano costruite altre 4 (quattro) autorimesse la cui proprietà spettava pertanto alle signore "Omissis" e "Omissis" in ragione di metà ciascuna le quali, giusta denuncia di variazione per frazionamento in data 05.06.1986 n. 14260B.1/1986 sopra citata, sono state denunciate al Catasto dei Fabbricati come segue:

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 9.

Via Lorenzo Gigli n. 27, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, R.C. euro 22, 31 - corrisp. alla scheda di accatastamento n. 14263B del 05.06.1986;

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 10.

Via Lorenzo Gigli n. 27, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, R.C. euro 22, 31 - corrisp. alla scheda di accatastamento n. 14264B del 05.06.1986;

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 11.

Via Lorenzo Gigli n. 27, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 11, R.C. euro 20,45 - corrisp. alla scheda di accatastamento n. 14265B del 05.06.1986;

Foglio 7, Sez. NCT, Mapp. 164, sub. 12.

Via Lorenzo Gigli n. 27, piano T, cat. C/6, cl. 3, mq. 12, R.C. euro 22,31 - corrisp. alla scheda di accatastamento n. 14266B del 05.06.1986;

\*\*\* in data 17.05.2001 si aprì la **successione mortis causa** della più volte citata signora "**Omissis**" successione denunciata al competente Ufficio del Registro di Cremona in data 13.06.2006 con dichiarazione registrata al n. 17 vol. 1351, trascritta a Brescia il 31.01.2007 ai nn.5559/3247. L'eredità della *de cuius*, comprendente la piena proprietà delle unità immobiliari individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 1, 3 e 5, nonché il diritto di comproprietà in ragione di 1/2 (metà) sulle unità immobiliari individuate invece con il fol. 7/NCT mapp. 164 subb. da 7 a 12 compresi, è andata devoluta per legge al marito (\*) signor "**Omissis**", avendo il figlio (\*\*), signor "Omissis" rinunciato all'eredità materna con dichiarazione resa innanzi al Tribunale di Cremona in data 31 luglio 2001, R.G. n.672, registrata a Cremona il giorno 08.08.2001 al n. 981.

A tal riguardo si precisa che nella sopra citata denuncia di successione è stato erroneamente indicato, quale bene immobile rientrante nell'asse ereditario della *de cuius*, il diritto di piena proprietà al posto del



diritto di comproprietà in ragione di una quota indivisa pari a  $\frac{1}{2}$  (metà) sull'autorimessa di cui al fol. 7/NCT mapp. 164 sub. 11.

(\*) nella relazione ipocatastale ventennale riporta erroneamente "figlio"

(\*\*) nella relazione ipocatastale ventennale riporta erroneamente "l'altro figlio"

#### **Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti**

Servitù/Vincoli: ☐ Si ☒ No

Oneri: ☐ Si ☒ No

Pesi/gravami: ☐ Si ☒ No

Si fa presente che mappale 164 comprende anche parte della strada privata di accesso non solo all'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto ma anche ai lotti limitrofi i cui ingressi si trovano lungo tale strada.

Sebbene non sia evidenziata l'esistenza di una servitù di passaggio a favore di terzi, appare evidente come la strada privata di accesso e antistante al cancello di ingresso risulti di fatto gravata da servitù di passaggio essendo presenti lungo i lati est e ovest della stessa accessi carrai e pedonali ai lotti confinanti. Tale strada privata nonché l'area a corte interna al cancello carraio è privata ed è comune alle nove unità immobiliari oggetto della presente perizia oltre alle altre tre presenti nel fabbricato.

#### **Contratti di locazione registrati**

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerenti alle unità immobiliari in oggetto, con istanza presentata presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari.

L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 19.02.2025 con prot. 49199/2025, ha fornito dichiarazione dell'assenza di alcun contratto di locazione o comodato gravante le unità immobiliari in oggetto (**Allegato 8**).



#### **4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE**

##### **Stato di occupazione dei beni**

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU con il Custode Giudiziario nominato, gli immobili di cui ai lotti 1 e 2 risultavano disabitati mentre l'immobile di cui al lotto 3 risulta abitato.

Si precisa però che l'appartamento che costituisce il lotto 03, di cui al sub. 5, è attualmente occupato dai sig.ri "Omissis" che vi dimorano a forza di istanza presentata al Tribunale di Brescia in data 17.05.2023 (**Allegato 8**) per l'autorizzazione all'occupazione senza titolo in cui i signori sopra citati chiedono di poter continuare ad occupare l'immobile sino all'aggiudicazione impegnandosi a versare in favore della procedura un'indennità mensile di occupazione pari ad € 350 e a liberare l'immobile entro 30 giorni dall'avvenuta aggiudicazione.

Si precisa inoltre che tutte le autorimesse (che per la sola quota di  $\frac{1}{2}$  sono di proprietà dell'esecutato e ricadenti nella presente procedura esecutiva) sono occupate da oggetti di proprietà di terzi e utilizzate da soggetti non identificati.

##### **Oneri di natura condominiale**

L'immobile non risulta costituito in condominio.

##### **Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale**

In merito alle opere difformi analizzate nel precedente capitolo 3.2 si ritiene necessario procedere con la presentazione di una richiesta di sanatoria edilizia la cui realizzazione dovrà essere in capo al proprietario delle unità immobiliari in oggetto.

Si ritiene opportuno demandare alla parte acquirente l'onere della regolarizzazione edilizia delle unità immobiliari, comprensivo dei relativi costi procedurali per la presentazione delle pratiche edilizie in sanatoria, il rilascio delle certificazioni, il pagamento delle sanzioni e dei diritti, o l'eventuale realizzazione di opere edili volte ad eliminare le cause di difformità così come elencate al precedente capitolo.

Al valore di mercato verrà quindi applicata una decurtazione del valore per oneri connessi alla regolarizzazione edilizia, il cui importo verrà detratto al valore di stima dell'immobile, stimati in € 3.300 per gli appartamenti di cui ai lotti 1, 2 e 3 e in € 1.500 per le autorimesse di cui i lotti da 4 a 9.

Inoltre verrà applicata una decurtazione per la variazione delle planimetrie catastali e/o estratto mappa il cui onere è stimato in € 700 per ogni unità immobiliare.

Si evidenzia che il costo delle regolarizzazioni edilizie e catastali e/o dei costi per la messa in pristino dei luoghi verranno detratti al valore di stima del presente immobile ma che una eventuale variazione di tali costi in fase esecutiva, in aumento o in diminuzione, non potranno determinare ulteriori variazioni del valore di stima come calcolato con la presente perizia. Tali importi di costo sono infatti da ritenersi



puramente indicativi e un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito di predisposizione di adeguato progetto di ripristino/sanatoria non oggetto del presente incarico.

### **Vincoli connessi al carattere storico-artistico**

Non sono riscontrabili vincoli da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria del bene o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico.

### **Altri oneri**

#### **Presenza di amianto:**

Si precisa che la copertura delle autorimesse è costituita da un'orditura lignea con soprastanti in lastre ondulate di fibrocemento contenente amianto (tipo eternit) che dovranno essere rimossi secondo le modalità previste dalla normativa vigente.

Nel caso specifico tutti gli oneri connessi alla bonifica e rimozione della copertura in lastre di fibrocemento, compresi gli oneri amministrativi connessi a tale procedura, rimarranno in capo ai proprietari delle autorimesse.

#### **Ripristino porzione di cortile comune:**

La parte di copertura realizzata su spazio comune e in adiacenza alla autorimessa di cui al lotto 9 dovrà essere demolita. Tale copertura non risulta essere stata oggetto di alcun provvedimento autorizzativo. Trattandosi di copertura costituita da un'orditura lignea con soprastanti in lastre ondulate di fibrocemento contenente amianto (tipo eternit) dovrà essere rimossa secondo le modalità previste dalla normativa vigente. Nel caso specifico tutti gli oneri connessi alla bonifica e rimozione della copertura in lastre di fibrocemento, compresi gli oneri amministrativi connessi a tale procedura, rimarranno in capo ai ai condomini trattandosi di copertura di spazio comune condominiale.

### **Divisibilità dei beni e formazione dei lotti**

Il presente elaborato peritale si configura come aggiornamento del precedente rapporto di valutazione redatto in data 19.05.2014 dal C.T.U. Geom. Vacchi in cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono state divise in nove lotti di vendita.

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene opportuna la vendita in lotti separati. Per la stesura del presente elaborato peritale si è quindi mantenuta la suddivisione in lotti della precedente perizia.





## **5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**

In base alle risultanze della Certificazione Notarile Ipo-catastale redatta dal Notaio Gianni Tufano in data 28.11.2013 sulla base delle ricerche effettuate presso il Catasto e la Conservatoria dei Registri Immobiliari risulta che in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 6)**

**\*\*\* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 06.03.1997 ai nn. 7306/1259**

per lire 175.000.000 (centosettantacinquemilioni), a garanzia di un debito capitale pari a lire 115.202.516 (centoquindicimilioniduecentoduemilacinquecentosedici), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Mantova emesso in data 04.03.1997, R.G. n. 390/97;

a favore:

BANCA AGRICOLA MANTOVANA Soc. Coop. r.l., con sede in Mantova (MN), C.F. 00141280206;

e contro:

"Omissis";

Si precisa che detta ipoteca grava:

--- sulla piena proprietà delle unità immobiliari attualmente individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 3, 5 ed 1 (come già detto, quest'ultimo corrispondente alla scheda di variazione n. 14254/B del 05.03.1986, che aveva variato la scheda di accatastamento n. 57 presentate in data 09.01.1976);

--- sulla quota di comproprietà pari a 1/2 (metà) delle autorimesse individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7 ed 8 (derivanti dal fol. 7/NCT mapp. 335, come sopra già spiegato);

**\*\*\* ipoteca giudiziale iscritta a Brescia il 23.09.1997 ai nn. 28576/5200**

per lire 65.000.000 (sessantacinquemilioni), a garanzia di un debito capitale pari a lire 47.892.371 (quarantasettemilioniotto-centonovantaduemilatrecentosettantuno), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cremona emesso in data 09.07.1997, n. 475/97;

a favore:

BANCA POPOLARE DI MILANO SOC. COOP. A R.L., con sede in Milano (MI), C.F. 00715120150;

e contro:

"Omissis";

Si precisa che detta ipoteca grava:

--- sulla piena proprietà delle unità immobiliari attualmente individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 1, 3 e 5 (come già spiegato, corrispondenti rispettivamente alle schede di variazione n. 14254/B, n. 14256/B e n. 14258/B del 05.06.1986, che avevano variato rispettivamente le schede di accatastamento n. 57, n. 59 e n. 61 presentate in data 09.01.1976);



--- sulla quota di comproprietà pari a 1/2 (metà) delle autorimesse individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7 ed 8 (derivanti dal fol. 7/NCT mapp. 335, come sopra già spiegato). Si precisa che nel quadro C della nota di iscrizione viene erroneamente indicata come oggetto di ipoteca la proprietà dell'intero delle suddette autorimesse di cui al fol. 7/NCT mapp. 164 subb. 7 ed 8, ma, come sopra già esposto, alla signora "Omissis" spetta solo la comproprietà in ragione di 1/2 (metà) sulle autorimesse in oggetto;

**\*\*\* domanda giudiziale per riduzione di donazione** proposta innanzi al Tribunale di Brescia in data 27.05.1998, rep. n. 9765, trascritta a Brescia il **17.06.1998 ai n.n 19615/13590**, gravante tra l'altro sulle unità immobiliari attualmente individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 1, 3, 5, 7 ed 8 (già schede di accatastamento nn. 57, 59, 61 e 56 del 09.01.1976);

a favore:

"Omissis";

e contro, tra l'altro:

"Omissis";

**\*\*\* ipoteca legale** ai sensi dell'art. 77 del D.P.R. n. 602/1973 **iscritta a Brescia il 12.06.2004 ai nn. 29974/7023**

per euro 5.167,74 (cinquemilacentosessantasette virgola settantaquattro) ed a garanzia di un debito capitale pari ad euro 2. 583, 87 (duemilacinquecentottantatrè virgola ottantasette);

a favore:

LO.SE.RI. SPA, con sede in Cremona (CR), Codice Fiscale 00918850199;

e contro:

"Omissis";

Si precisa che detta ipoteca grava:

--- sulla piena proprietà delle unità immobiliari attualmente individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 3, 5 ed 1 (quest'ultimo corrispondente, come più volte detto, alla scheda di variazione n. 14254/B del 05.06.1986, che ha variato la scheda di accatastamento n. 57 presentata in data 09.01.1976);

--- sulla quota di comproprietà pari a 1/2 (metà) delle autorimesse individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7 ed 8 (derivanti dal fol. 7/NCT mapp. 335, come sopra più volte spiegato);

**\*\*\* ipoteca giudiziale** iscritta a Brescia il **15.05.2009 ai nn. 20650/4277**

per euro 71.423,62 (settantunomilaquattrocentoventitrè virgola sessantadue) a garanzia di un debito capitale pari ad euro 66.238,00 (sessantaseimiladuecentotrentotto) ed interessi per euro 5.185,62



(cinquemilacentottantacinque virgola sessantadue), derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Cremona emesso in data 12.05.2006, rep. n. 380;

a favore:

"Omissis";

e contro:

"Omissis".

Si precisa che detta ipoteca grava tra l'altro:

--- sulla piena proprietà delle unità immobiliari attualmente individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 1, 3 e 5;

--- sulla quota di comproprietà pari a 1/2 (metà) delle autorimesse individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7, 8, 9, 10, 11, 12. Si precisa che nel quadro C della nota di iscrizione viene erroneamente indicata come oggetto di ipoteca la proprietà dell'intero delle suddette autorimesse di cui al fol. 7/NCT mapp. 164 subb. 7, 8, 9, 10, 11 e 12 mentre in effetti, come sopra già esposto, al signor "Omissis" spetta solo la comproprietà in ragione di 1/2 (metà) sulle autorimesse in oggetto;

**\*\*\* verbale di pignoramento di immobili** del Tribunale di Brescia rep. 4969 del 22 giugno 1999, trascritto a Brescia il **16.07.1999 ai nn. 25800/17233**;

a favore:

BANCA AGRICOLA MANTOVANA S. P.A., con sede in Mantova (MN), Codice fiscale 00141280206;

e contro:

"Omissis";

Si precisa che detto pignoramento attualmente grava:

--- sulla piena proprietà delle unità immobiliari individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 3, 5 ed 1 (corrispondente come più volte spiegato alla scheda di variazione n. 14254/B del 05.06.1986, che ha variato la scheda di accatastamento n. 57 presentata in data 09.01.1976), essendo state assentite di svincolo le autorimesse individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7 ed 8 (derivanti dal fol. 7 /NCT mapp. 335, come sopra già spiegato) con annotamento eseguito a Brescia il 26.06.2000 ai nn. 26030/5364;

**\*\*\* verbale di pignoramento di immobili** del Tribunale di Brescia rep. 127/13 del 5 luglio 2013, trascritto a Brescia il **09.08.2013 ai nn. 28618/19952**;

a favore:

AZIENDA DI SERVIZI ALLA PERSONA "BRUNO PARI", con sede in Ostiano (CR), C.F. 80004330199;



e contro:

“Omissis”.

Si precisa che detto pignoramento attualmente grava:

- sulla piena proprietà delle unità immobiliari individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 1, 3 e 5;
- sulla quota di comproprietà pari a 1/2 (metà) delle autorimesse individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 31.03.2025 da cui risultano ulteriori gravami sui mappali oggetto di pignoramento e trascritti in data successiva alla data del pignoramento (Allegato 6). Nello specifico:

**\*\*\* atto giudiziario – sentenza modificativa dell'esercizio di diritti reali** della Corte d'Appello di Brescia rep. 847 del 19 giugno 2013, trascritto a Brescia il **28.04.2014 ai nn. 9233/13527;**

a favore:

“Omissis”;

e contro:

-“Omissis”,

-“Omissis”;

**\*\*\* ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna** del Tribunale di Brescia rep. 1944 del 19 aprile 2006, iscritto a Brescia il **28.04.2014 ai nn. 2235/13539;**

a favore:

“Omissis”;

e contro:

-“Omissis”,

-“Omissis”;

gravanti tra l'altro:

- sulla piena proprietà delle unità immobiliari individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 1, 3 e 5;
- sulla quota di comproprietà pari a 1/2 (metà) dell'autorimessa individuata con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7.

**\*\*\* atto per causa di morte – accettazione tacita di eredità** della Corte d'Appello di Brescia rep.351 del giorno 8 marzo 2007, trascritto a Brescia il **27.10.2023 ai nn. 32934/47660;**

a favore:



-“Omissis”,

e contro:

“Omissis”;

gravante su:

- sulla piena proprietà delle unità immobiliari individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 1, 3 e 5;
- sulla quota di comproprietà pari a 1/2 (metà) delle autorimesse individuate con il fol. 7/NCT mapp. 164 subalterni 7, 8, 9, 10, 11 e 12.



## **6. ANALISI ESTIMATIVA**

### **Utilizzo della valutazione**

Il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del **“più probabile valore di mercato”** dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili e liberi e del **“più probabile valore di mercato ridotto”** ottenuto successivamente apportando le decurtazioni del prezzo di stima, connesse a eventuali diritti reali e personali di terzi, stato di occupazione dei beni, stato di conservazione degli immobili e oneri di vario tipo emersi dalle indagini che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la piena commerciabilità.

### **Assunzioni e condizioni limitative**

Si evidenzia che la presente perizia di stima è relativa alle sole unità immobiliari oggetto di provvedimento di pignoramento così come pervenute in proprietà all'esecutato in forza dell'atto di provenienza citato. La valutazione prevista nella presente perizia risulta pertanto relativa ai beni così identificati e con i gravami descritti ai precedenti capitoli

Quanto alle verifiche di conformità edilizia si evidenzia che esse sono state eseguite sulla base dei rilievi degli immobili eseguiti dalla sottoscritta nonché alle pratiche edilizie autorizzative messe a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Rovato.

### **Verifica del migliore e più conveniente uso**

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici. Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

### **Criterio di valutazione**

Il criterio di stima utilizzato è il metodo sintetico comparativo che si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da





valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio, dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Rovato (BS).



## **7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA**

### **Valore di stima**

La valutazione redatta con la presente perizia è stata quindi redatta sulla base dei valori correnti di mercato nella zona, tenendo conto della tipologia edilizia del fabbricato che costituisce l'immobile oggetto di perizia, della dimensione della stessa, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area e della presenza di pertinenze.

La valutazione riportata tiene inoltre conto della perdurante crisi del mercato immobiliare e dell'elevata offerta in relazione alla scarsa domanda.

Si attribuisce pertanto agli immobili un valore di mercato come calcolato in base all'analisi estimativa allegata (**Allegato 7**) e di seguito riportato.

Locali di abitazione: 1.100,00 €/mq

Autorimesse: 700,00-650,00 €/mq

Pertanto si ottiene:

<b>Lotto</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Sup.</b>	<b>Area</b>	<b>Rapporto Mercantile</b>	<b>Sup. commerciale</b>	<b>Valore unitario</b>	<b>Valore di mercato</b>
			(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
<b>01</b>	<b>Appartamento piano terra – sub. 1</b>						
	Locali abitazione piano terra	S.E.L.	93,00	100%	93,00	1.100,00	102.300,00
<b>02</b>	<b>Appartamento piano primo – sub. 3</b>						
	Locali abitazione piano 1°	S.E.L.	93,00	100%	93,00	1.100,00	102.300,00
	Balcone	S.E.L.	17,16	30%	2,15	1.100,00	2.362,80
Sommano							104.662,80
<b>03</b>	<b>Appartamento piano secondo – sub. 5</b>						
	Locali abitazione piano 2°	S.E.L.	93,00	100%	93,00	1.100,00	102.300,00
	Balcone	S.E.L.	4,07	30%	1,22	1.100,00	1.343,10
Sommano							103.643,10
<b>04</b>	<b>Autorimessa – sub. 7</b>						
	Autorimessa	S.E.L.	18,28	100%	18,28	700,00	12.796,00
<b>05</b>	<b>Autorimessa – sub. 8</b>						



	Autorimessa	S.E.L.	17,55	100%	17,55	700,00	12.285,00
<b>06</b>	<b>Autorimessa – sub. 9</b>						
	Autorimessa	S.E.L.	12,80	100%	12,80	650,00	8.320,00
<b>07</b>	<b>Autorimessa – sub. 10</b>						
	Autorimessa	S.E.L.	13,25	100%	13,25	650,00	8.612,50
<b>08</b>	<b>Autorimessa – sub. 11</b>						
	Autorimessa	S.E.L.	12,87	100%	12,87	650,00	8.365,50
<b>09</b>	<b>Autorimessa – sub. 12</b>						
	Autorimessa	S.E.L.	13,67	100%	13,67	650,00	8.885,50
Area esterna già ricompresa							

### **Valore di stima ridotto**

Ai valori di mercato così ricavati sono state successivamente applicate specifiche decurtazioni di valore:

#### **LOTTO 01**

1. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 20%, quindi pari ad € 20.460,00;
2. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 3.300,00;
3. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

#### **LOTTO 02**

4. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 18%, quindi pari ad € 18.839,30;
5. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 3.300,00;
6. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

#### **LOTTO 03**

7. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 2%, quindi pari ad € 2.072,86;
8. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in ragione del 6%, quindi pari ad € 6.218,59;
9. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 3.300,00;
10. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

#### **LOTTO 04**



11. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 1.279,60;
12. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in € 3.000,00;
13. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 1.500,00;
14. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

#### LOTTO 05

15. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 1.228,50;
16. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in € 3.000;
17. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 1.500,00;
18. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

#### LOTTO 06

19. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 832,00;
20. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in € 3.000,00;
21. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 1.500,00;
22. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

#### LOTTO 07

23. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 861,25;
24. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in € 3.000,00;
25. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 1.500,00;
26. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

#### LOTTO 08

27. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 836,55;
28. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in € 3.000,00;
29. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 1.500,00;
30. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.



## LOTTO 09

31. una decurtazione per lo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 10%, quindi pari ad € 888,55;
32. una decurtazione per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, quantificabile in € 3.000,00;
33. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione edilizia, quantificabile in € 1.500,00;
34. una decurtazione per gli oneri di regolarizzazione catastale, quantificabile in € 700,00.

Si ottengono pertanto i seguenti Valori di Mercato Ridotto:

Lotto	Consistenza	Valore di mercato	Totale decurtazioni	Valore mercato ridotto	Quota di proprietà	Valore di mercato ridotto arrotondato per quota di proprietà
		(€)	(€)	(€)	(%)	(€)
<b>01</b>	<b>Appartamento piano terra – sub. 1</b>					
	Locali abitazione piano terra	102.300,00	-24.460,00	77.840,00	100%	<b>77.800,00</b>
<b>02</b>	<b>Appartamento piano primo – sub. 3</b>					
	Locali abitazione piano 1°	104.662,80	-22.839,30	81.823,50	100%	<b>81.800,00</b>
<b>03</b>	<b>Appartamento piano secondo – sub. 5</b>					
	Locali abitazione piano 2°	103.643,10	-12.291,45	91.351,65	100%	<b>91.300,00</b>
<b>04</b>	<b>Autorimessa – sub. 7</b>					
	Autorimessa	12.796,00	-6.479,60	6.316,40	50%	<b>3.100,00</b>
<b>05</b>	<b>Autorimessa – sub. 8</b>					
	Autorimessa	12.285,00	-6.428,50	5.856,50	50%	<b>2.900,00</b>
<b>06</b>	<b>Autorimessa – sub. 9</b>					
	Autorimessa	8.320,00	-6.032,00	2.288,00	50%	<b>1.100,00</b>
<b>07</b>	<b>Autorimessa – sub. 10</b>					
	Autorimessa	8.612,50	-6.061,25	2.551,25	50%	<b>1.200,00</b>
<b>08</b>	<b>Autorimessa – sub. 11</b>					
	Autorimessa	8.365,50	-6.036,55	2.328,95	50%	<b>1.100,00</b>
<b>09</b>	<b>Autorimessa – sub. 12</b>					



	Autorimessa	8.885,50	-6.088,55	2.796,95	50%	<b>1.300,00</b>
Area esterna già ricompresa						

Pertanto si ottiene:

**LOTTO 01 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 77.800,00 (diconsi euro settantasettemilaottocento/00)**

**LOTTO 02 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 81.800,00 (diconsi euro ottantunomilaottocento/00)**

**LOTTO 03 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/1 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 91.300,00 (diconsi euro novantunomilatrecento/00)**

**LOTTO 04 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 3.100,00 (diconsi euro tremilacentocento/00)**

**LOTTO 05 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 2.900,00 (diconsi euro duemilanovecento/00)**

**LOTTO 06 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 1.100,00 (diconsi euro millecento/00)**

**LOTTO 07 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 1.200,00 (diconsi euro milleduecento/00)**

**LOTTO 08 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ):**



**€ 1.100,00 (diconsi euro millecento/00)**

**LOTTO 09 - VALORE DI MERCATO RIDOTTO ARROTONDATO**

**(QUOTA 1/2 PIENA PROPRIETÀ):**

**€ 1.300,00 (diconsi euro milletrecento/00)**

Brescia, lì 10.04.2025

In fede, Il Tecnico

Ing. Maria Zattarin

(documento firmato digitalmente)

