

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

LOTTE N° 5

Appartamenti e posti auto - Comune di Gottolengo (BS)
Capannone con annesso ufficio e abitazione unifamiliare –
Comune di Ghedi (BS)

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n° 568/2023

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FRANCHIONI STEFANO

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati:

OMISSIS

Esecutato:

OMISSIS

Esperto Incaricato:

ING. BRUNO TONELLI

Via Armando Diaz n°13 -25010 – San Zeno Naviglio (BS)

Tel. 0306854094

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n.3443



SOMMARIO

Esecuzione Immobiliare n° 568/2023.....	1
PREMESSA.....	3
1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI.....	3
2 – IDENTIFICAZIONE DEL BENE E DATI CATASTALI.....	4
3 – DESCRIZIONE GENERALE.....	7
4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO.....	9
5 - CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.....	10
6 - CONFORMITA' CATASTALE.....	14
7 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI.....	15
8 – ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	17
9 – VALORE DEL BENE.....	18



PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3443, a seguito di ordinanza di nomina del 27/03/2024 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 04/04/2024 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°568/2023. Il sottoscritto perito ha effettuato sopralluoghi degli immobili a partire dal 22/05/2024 visionando gli stessi immobili oggetto di pignoramento.

1 - INDIVIDUAZIONE LOTTI DI VENDITA

Il sottoscritto Ing. Bruno Tonelli ha provveduto all'analisi dei bene immobili staggiti, individuando cinque lotti di vendita, le cui caratteristiche principali sono di seguito sintetizzate:

LOTTO	A1
OGGETTO	Appartamento con posto auto
DATI CATASTALI	Appartamento riportato al Catasto Urbano Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 546 Sub. 11 Categoria A/2 Cl.6 Sup Catastale 84 mq Rendita 237,57 euro Posto Auto riportato al Catasto Urbano Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 546 Sub. 27 Categoria C/6 Cl.1 Sup Catastale 10 mq Rendita 11,88 euro
UBICAZIONE	Via Cavallotti n. 24, – Gottolengo (BS) Via XXIV Maggio n. 29/A, – Gottolengo (BS)
QUOTE di PROPRIETA'	- Piena proprieta' QUOTA 1/1 OMISSIS



VALORE DI STIMA	€ 92.700,00 per l'appartamento con posto auto
------------------------	--

LOTTO	A2
OGGETTO	Appartamento con posto auto
DATI CATASTALI	Appartamento riportato al Catasto Urbano Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 546 Sub. 12 Categoria A/2 Cl.6 Sup Catastale 96 mq Rendita 237,57 euro Posto Auto riportato al Catasto Urbano Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 546 Sub. 24 Categoria C/6 Cl.1 Sup Catastale 11 mq Rendita 13,07 euro
UBICAZIONE	Via XXIV Maggio n. 29/A, – Gottolengo (BS)
QUOTE di PROPRIETA'	- Piena proprieta' QUOTA 1/1 a OMISSIS
VALORE DI STIMA	€ 109.800,00 per l'appartamento con posto auto

LOTTO	A3
OGGETTO	Appartamento con posto auto
DATI CATASTALI	Appartamento riportato al Catasto Urbano Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 546 Sub. 13 Categoria A/2 Cl.6 Sup Catastale 90 mq Rendita 207,87 euro Posto Auto riportato al Catasto Urbano Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 546 Sub. 25



	Categoria C/6 Cl.1 Sup Catastale 11 mq Rendita 13,07 euro
UBICAZIONE	Via XXIV Maggio n. 29/A, – Gottolengo (BS)
QUOTE di PROPRIETA'	- Piena proprieta' QUOTA 1/1 a OMISSIS
VALORE DI STIMA	€ 107.700,00 per l'appartamento con posto auto

LOTTO	A4
OGGETTO	Appartamento
DATI CATASTALI	Appartamento riportato al Catasto Urbano Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 546 Sub. 14 Categoria A/2 Cl.6 Sup Catastale 68 mq Rendita 178,18 euro
UBICAZIONE	Via XXIV Maggio n. 29/A, – Gottolengo (BS)
QUOTE di PROPRIETA'	- Piena proprieta' QUOTA 1/1 a OMISSIS
VALORE DI STIMA	€ 76.800,00 per l'appartamento

LOTTO	B1
OGGETTO	Capannone con annesso ufficio e abitazione unifamiliare
DATI CATASTALI	Abitazione riportato al Catasto Urbano Comune di Ghedi Foglio 24 Particella 589 Sub. 1 Categoria A/2 Cl.5 Sup Catastale 191 mq Rendita 557,77 euro



	Capannone a uso magazzino e annesso ufficio riportato al Catasto Urbano Comune di Ghedi Foglio 24 Particella 589 Sub. 2 Categoria C/2 Cl.3 Sup Catastale 692 mq Rendita 1.029,46 euro Il tutto con bene comune non censito (cortile, scala) ai sub. 1 e 2 riportato al Catasto Urbano Comune di Ghedi Foglio 24 Particella 589 Sub. 3
UBICAZIONE	Via Industriale n. 6, 8 – Ghedi (BS)
QUOTE di PROPRIETA'	- Piena proprieta' QUOTA 1/1 a OMISSIS
VALORE DI STIMA	€ 658.600,00 per il Capannone con annesso ufficio e abitazione unifamiliare



2 – IDENTIFICAZIONE DEI BENI E DATI CATASTALI

Gli immobili staggiti sono ubicati a Gottolengo (BS) e a Ghedi (BS).

Gli immobili staggiti a Gottolengo fanno parte di un complesso immobiliare posto nel centro dell'abitato, denominato "Complesso Cascina Passirani", edificio disposto a Corte e affacciantesi sulle vie XXIV Maggio e Cavallotti, e constano di 4 appartamenti posti al secondo piano e 3 posti auto scoperti ubicati nel cortile del complesso.

Gli immobili staggiti a Ghedi constano di un capannone industriale ad uso deposito posto su piano terra e interrato, dotato di ufficio e di annessa abitazione con giardino distribuita su tre livelli (interrato terra e primo) e situati in Via Industriale in zona produttiva al margine orientale dell'abitato.

Gli immobili sono censiti catastalmente come segue:

GOTTOLENGO:

Identificazione catastale appartamento SUB. 11:

Comune Censuario: Gottolengo

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 546 Sub. 11**

**Categoria A/2, Classe 6, 4 vani, p. 2, Consistenza 4 vani,
Superficie Catastale 84 mq (84 mq escluse aree scoperte)**

Rendita € 237,57

L'attuale identificazione catastale dell'appartamento deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 16/03/2011 Pratica n. BS0156548 in atti dal 16/03/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 82496.1/2011)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2009 Pratica n. BS0375616 in atti dal 10/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48116.1/2009)



- COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. BS0409857 in atti dal 10/10/2008
COSTITUZIONE (n. 8333.1/2008)

Intestazione catastale:

Dal 10/10/2008 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS

(Allegato 2).

Confini:

L'appartamento, posto al piano secondo, confina:

- a Est con il Sub.12.
- A nord con il vano scale comune e con vuoto su sottostante cortile comune al complesso
- a Sud con vuoto su Via Felice Cavallotti.
- a Ovest con il mappale 281.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. (Allegato 2).

Identificazione catastale appartamento SUB. 12:

Comune Censuario: Gottolengo

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 546 Sub. 12**

**Categoria A/2, Classe 6, 4 vani, p. 2, Consistenza 4 vani,
Superficie Catastale 96 mq (96 mq escluse aree scoperte)**

Rendita € 237,57

L'attuale identificazione catastale dell'appartamento deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. BS0128213 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC



(n. 57989.1/2015)

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2009 Pratica n. BS0375616 in atti dal 10/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48116.1/2009)

- COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. BS0409857 in atti dal 10/10/2008 COSTITUZIONE (n. 8333.1/2008)

Intestazione catastale:

Dal 10/10/2008 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS

(Allegato 2).

Confini:

L'appartamento confina:

- a Nord con il vano scale comune e con vuoto su sottostante cortile comune.
- a est con il Sub.11.
- a est con vuoto su Via XXIV Maggio.
- a sud con vuoto su Via Felice Cavallotti.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

Identificazione catastale appartamento SUB. 13:

Comune Censuario: Gottolengo

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 546 Sub. 13**

**Categoria A/2, Classe 6, 3,5 vani, p. 2, Consistenza 3,5 vani,
Superficie Catastale 90 mq (90 mq escluse aree scoperte)**

Rendita € 207,87



L'attuale identificazione catastale dell'appartamento deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. BS0128214 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 57990.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2009 Pratica n. BS0375616 in atti dal 10/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48116.1/2009)
- COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. BS0409857 in atti dal 10/10/2008 COSTITUZIONE (n. 8333.1/2008)

Intestazione catastale:

Dal 10/10/2008 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS
- (Allegato 2).**

Confini:

L'appartamento confina:

- a Nord con il Sub.14.
- a Sud con il vano scale comune.
- a Ovest con vuoto su via XXIV Maggio.
- a Est con vuoto su cortile comune.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

Identificazione catastale appartamento SUB. 14:

Comune Censuario: Gottolengo

Tipologia Catasto: Fabbricati



Identificativo:

Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 546 Sub. 14

**Categoria A/2, Classe 6, 3 vani, p. 2, Consistenza 3 vani,
Superficie Catastale 68 mq (65 mq escluse aree scoperte)**

Rendita € 178,18

L'attuale identificazione catastale dell'appartamento deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. BS0128215 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 57991.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2009 Pratica n. BS0375616 in atti dal 10/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48116.1/2009)
- COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. BS0409857 in atti dal 10/10/2008 COSTITUZIONE (n. 8333.1/2008)

Intestazione catastale:

Dal 10/10/2008 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS
- (Allegato 2).**

Confini:

L'appartamento confina:

- a Sud con il Sub.13 e con vuoto su cortile comune.
- a Ovest con vuoto su Via XXIV Maggio.
- a Est con Sub.15 e vano scale comune.
- a Nord con Mappale 277.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. **(Allegato 2).**



Identificazione catastale posto auto SUB. 27:

Comune Censuario: Gottolengo

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 546 Sub. 27**

**Categoria C/6, Classe 1, p. T, Consistenza 10 mq,
Superficie Catastale 10 mq Rendita € 11,88**

L'attuale identificazione catastale del posto auto deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. BS0128228 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 58004.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2009 Pratica n. BS0375616 in atti dal 10/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48116.1/2009)
- COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. BS0409857 in atti dal 10/10/2008 COSTITUZIONE (n. 8333.1/2008)

Intestazione catastale:

Dal 10/10/2008 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS

(Allegato 2).

Confini:

Il posto auto confina:

- a Nord con il Sub.26.
- a Sud con il Sub.1.
- a Ovest con il cortile comune.
- a Est con il mappale 279.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e



la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

Identificazione catastale posto auto SUB. 24:

Comune Censuario: Gottolengo

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 546 Sub. 24**

**Categoria C/6, Classe 1, p. T, Consistenza 11 mq,
Superficie Catastale 11 mq Rendita € 13,07**

L'attuale identificazione catastale del posto auto deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. BS0128225 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 58001.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2009 Pratica n. BS0375616 in atti dal 10/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48116.1/2009)
- COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. BS0409857 in atti dal 10/10/2008 COSTITUZIONE (n. 8333.1/2008)

Intestazione catastale:

Dal 10/10/2008 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS

(Allegato 2).

Confini:

Il posto auto confina:

- a Nord con il Sub.23.
- a Sud con il Sub.25.
- a Ovest con il cortile comune.



- a Est con il mappale 279.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

Identificazione catastale posto auto SUB. 25:

Comune Censuario: Gottolengo

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 17 Particella 546 Sub. 25**

**Categoria C/6, Classe 1, p. T, Consistenza 11 mq,
Superficie Catastale 11 mq Rendita € 13,07**

L'attuale identificazione catastale del posto auto deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 26/05/2015 Pratica n. BS0128226 in atti dal 26/05/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 58002.1/2015)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 10/10/2009 Pratica n. BS0375616 in atti dal 10/10/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 48116.1/2009)
- COSTITUZIONE del 10/10/2008 Pratica n. BS0409857 in atti dal 10/10/2008 COSTITUZIONE (n. 8333.1/2008)

Intestazione catastale:

Dal 10/10/2008 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS

(Allegato 2).

Confini:

Il posto auto confina:



- a Nord con il Sub.24.
- a Sud con il Sub.26.
- a Ovest con il cortile comune.
- a Est con il mappale 279.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

NB: La particella Catastale 546 deriva dall'impianto al 09/09/2008 Immobile Predecessore Comune di Gottolengo Foglio 17 Particella 278 Impianto Meccanografico del 03/11/1971. dal 09/09/2008 Immobile Attuale Comune di Gottolengo BS Foglio 17 Particella 546.

GHEDI:

Subalterni 1 e 2 con bene comune ad entrambi, non censito (corte comune e scala – Sub. 3) vedasi elaborato planimetrico in allegato (Allegato 2)

Identificazione catastale abitazione SUB. 1:

Comune Censuario: Ghedi

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 589 Sub. 1**

**Categoria A/2, Classe 5, p. T-S1, Consistenza 9 vani,
Superficie Catastale 191 mq (182 mq escluse aree scoperte)
Rendita € 557,77**

L'attuale identificazione catastale dell'abitazione deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 23/09/2005 Pratica n. BS0290743 in atti dal 23/09/2005 COSTITUZIONE (n. 4634.1/2005)



Intestazione catastale:

Dal 23/09/2005 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:

- OMISSIS

(Allegato 2).

Confini:

L'abitazione confina:

- a Nord con il bene comune non censito Sub.3 e da questo con Via Industriale.
- a Sud con il Sub.2.
- a Est con il bene comune non censito Sub.3 e da questo con il Mappale 471.
- a Ovest con il bene comune non censito Sub.3 e da questo con Via Industriale.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

Identificazione catastale capannone con ufficio SUB. 2:

Comune Censuario: Ghedi

Tipologia Catasto: Fabbricati

Identificativo: **Sez. Urb. NCT Foglio 24 Particella 589 Sub. 2**

Categoria C/2, Classe 3, p. T-S1-1, Consistenza 643 mq,

Superficie Catastale 692 mq Rendita € 1.029,46

L'attuale identificazione catastale del capannone deriva da:

- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- COSTITUZIONE del 23/09/2005 Pratica n. BS0290743 in atti dal 23/09/2005
COSTITUZIONE (n. 4634.1/2005)

Intestazione catastale:

Dal 23/09/2005 il bene sopra elencato risulta catastalmente intestato a:



- OMISSIS

(Allegato 2).

Confini:

Il Capannone con ufficio confina:

- a Nord con il Sub. 1 e il bene comune non censito Sub. 3 e da questo con Via Industriale.
- a Sud con il mappale 494.
- a Est con il Mappale 471.
- a Ovest con il Sub. 1 e il bene comune non censito Sub. 3 e da questo con Via Industriale.

Allegati alla presente relazione di stima vi sono l'estratto mappa, la planimetria catastale e la visura storica catastale. **(Allegato 2).**

NB: La particella 589 del catasto terreni deriva:

- dall'impianto al 06/09/1990 Immobile predecessore Comune di Ghedi Fg 24 Particella 59 impianto meccanografico del 04/09/1980
- dal 06/09/1990 al 17/04/1990 Immobile predecessore Comune di Ghedi Fg 24 Particella 290 frazionamento in atti dal 06/09/1990 (n. 36287)
- dal 17/04/1990 al 07/09/1993 Immobile predecessore Comune di Ghedi Fg 24 Particella 389 frazionamento del 17/04/1990 in atti dal 13/05/1992 (n. 2941.11/1990)
- dal 07/09/1991 al 07/09/1993 Immobile predecessore Comune di Ghedi Fg 24 Particella 428 frazionamento del 07/09/1991 in atti dal 14/12/1993 (n. 6155.3/1991)
- dal 07/09/1993 al 02/08/2005 Immobile predecessore Comune di Ghedi Fg 24 Particella 460 frazionamento del 07/09/1993 in atti dal 14/12/1993 (n. 6553.11/1993)
- dal 02/08/2005 Immobile Attuale Comune di Ghedi Fg. 24 Particella 589 Tipo Mappale del 02/08/2005 Pratica n. BS024125 in atti dal 02/08/2005 (n. 248125.1/2005) – comprende le particelle 463,493.



3 – DESCRIZIONE GENERALE

La descrizione degli immobili oggetto di perizia viene organizzata per lotti di vendita, separando il lotto ubicato a Ghedi dai quattro lotti ubicati a Gottolengo.

Dei quattro lotti ubicati a Gottolengo, tutti siti all'interno del medesimo complesso immobiliare, si procede prima ad una descrizione delle caratteristiche comuni e poi ad una descrizione di dettaglio delle specificità che caratterizzano ogni singolo lotto.

Immobili e relativi lotti di vendita (A1-A4) ubicati a Gottolengo:

Gli immobili staggiti sono ubicati a Gottolengo (BS) in un fabbricato oggetto di una ristrutturazione integrale, operata mediante demolizione e ricostruzione, avvenuta alla fine degli anni 2000, ubicato nel centro storico del paese e facente angolo tra le vie XXIV Maggio e Felice Cavallotti, con accessi rispettivamente da via XXIV Maggio n. 29/A, tramite un androne posto direttamente sulla strada, e da via Felice Cavallotti 24, attraverso un porticato facente parte del complesso immobiliare e affacciatesi sulla strada stessa.

Il complesso immobiliare così come è oggi è il frutto di un intervento di ristrutturazione generale, avvenuto mediante demolizione e ricostruzione di un edificio di tipologia a cascinale, e la creazione di un organismo edilizio completamente nuovo che però continua a presentarsi, perlomeno parzialmente, secondo gli stilemi di un edificio tradizionale, realizzato all'interno del centro storico dell'abitato, in relativa prossimità della piazza del comune e della chiesa principale e caratterizzato da una distribuzione a corte in forma di C che va a chiudere appunto un cortile interno. Nello stesso cortile trovano posto, oltre agli accessi alle varie abitazioni, poste su tre livelli fuori terra, alcune autorimesse (non oggetto della presente perizia) e alcuni posti auto, tre dei quali oggetto della perizia e singolarmente abbinati a 3 dei 4 appartamenti oggetto di vendita.

Tutti e 4 gli appartamenti oggetto di perizia si trovano al secondo e ultimo piano del complesso e presentano una copertura mansardata con tetto in legno a vista e, anche



secondo il permesso di costruire che ha autorizzato l'intervento, altezze interne inferiori ai 2,70 m e in alcuni casi anche ai 2,40m.

Tutti gli appartamenti presentano riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni, buone finiture e buono stato di conservazione, con pareti intonacate, pavimenti e rivestimenti in ceramica o gres porcellanato, porte in legno e serramenti in pvc bianchi.

Tutti i posti auto, ed in particolare i tre abbinati agli appartamenti nei lotti di vendita, si trovano sul lato orientale del cortile, sono pavimentati con autobloccanti in cemento e sono scoperti.

Lotto di vendita A1 – Sub.11 (Appartamento) e 27 (Posto Auto)

Fermo restando le caratteristiche di dotazione e finitura degli appartamenti esposte nell'introduzione, l'appartamento ha accesso dal vano scale servito oltre che dal cortile interno anche da via Felice Cavallotti, ed è abbinato al posto auto identificato dal Sub. 27.

Si accede all'appartamento dal vano scale, dal quale si accede direttamente al locale giorno (29,97 mq circa), che raggruppa soggiorno, spazio pranzo e cucina in un unico ambiente ed è dotato di tre finestre. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno (5,77 mq circa) ad esso collegato, si possono raggiungere le due camere dell'appartamento (rispettivamente 15,07 mq circa e 9,84 mq circa), una delle quali illuminata da un lucernario oltre che da una finestra, oltre all'unico bagno (4,75 mq circa) dell'abitazione e un ripostiglio (3,84 mq).

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dotata di Attestato di Prestazione Energetica, valido ai sensi di legge fino al 10/04/2034 e attestante che l'immobile si trova in classe energetica D. **(Allegato 10)**

Il posto auto ha una superficie catastale di 10 mq, si trova nel cortile comune del complesso immobiliare ed è pavimentato in masselli autobloccanti.

Lotto di vendita A2 – Sub.12 (Appartamento) e 24 (Posto Auto)



Fermo restando le caratteristiche di dotazione e finitura degli appartamenti esposte nell'introduzione, l'appartamento ha accesso dal vano scale servito dal, e posto direttamente a lato dell'androne di accesso al cortile posto su via XXIV Maggio, ed è abbinato al posto auto identificato dal Sub. 24.

Si accede all'appartamento dal vano scale, dal quale si accede direttamente al locale giorno (38,81 mq circa), che raggruppa soggiorno, spazio pranzo e cucina in un unico ambiente ed è dotato di tre finestre. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno (7,17 mq circa) ad esso collegato, si possono raggiungere le due camere dell'appartamento (rispettivamente 15,97 mq circa e 12,65 mq circa), oltre all'unico bagno (7,80 mq circa) dell'abitazione.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dalla ricerca effettuata sul catasto energetico, priva di Attestato di Prestazione Energetica in quanto quello presentato nel 2008 è scaduto ai sensi di legge. **(Allegato 10)**

Il posto auto ha una superficie catastale di 11 mq, si trova nel cortile comune del complesso immobiliare ed è pavimentato in masselli autobloccanti.

Lotto di vendita A3 – Sub.13 (Appartamento) e 25 (Posto Auto)

Fermo restando le caratteristiche di dotazione e finitura degli appartamenti esposte nell'introduzione, l'appartamento ha accesso dal vano scale servito dal, e posto direttamente a lato dell'androne di accesso al cortile posto su via XXIV Maggio, ed è abbinato al posto auto identificato dal Sub. 25.

Si accede all'appartamento dal vano scale, dal quale si accede direttamente al locale giorno (31,31 mq circa), che raggruppa soggiorno, spazio pranzo e cucina in un unico ambiente ed è dotato di tre finestre. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno (8,78 mq circa) ad esso collegato, si possono raggiungere le due camere dell'appartamento (rispettivamente 18,36 mq circa e 11,41 mq circa), oltre all'unico bagno (6,08 mq circa) dell'abitazione.



L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dalla ricerca effettuata sul catasto energetico, priva di Attestato di Prestazione Energetica in quanto quello presentato nel 2008 è scaduto ai sensi di legge. **(Allegato 10)**

Il posto auto ha una superficie catastale di 11 mq, si trova nel cortile comune del complesso immobiliare ed è pavimentato in masselli autobloccanti.

Lotto di vendita A4 – Sub.14 (Appartamento)

Fermo restando le caratteristiche di dotazione e finitura degli appartamenti esposte nell'introduzione, l'appartamento ha accesso dal vano scale posto sul lato settentrionale del cortile interno del complesso, al quale si accede dallo stesso cortile.

Si accede all'appartamento dal vano scale, dal quale si accede direttamente al locale giorno (33,20 mq circa), che raggruppa soggiorno, spazio pranzo e cucina in un unico ambiente ed è dotato di tre finestre, di cui una portafinestra che consente l'accesso ad una loggia (9,64 mq circa) esclusiva dell'appartamento, affacciantesi sul cortile centrale del complesso immobiliare. Dal soggiorno, attraverso un disimpegno (1,53 mq circa) ad esso collegato, si possono raggiungere la camera dell'appartamento (13,15 mq circa), oltre all'unico bagno (4,15 mq circa) dell'abitazione.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dalla ricerca effettuata sul catasto energetico, priva di Attestato di Prestazione Energetica in quanto quello presentato nel 2008 è scaduto ai sensi di legge. **(Allegato 10)**

Immobili e Lotto di vendita B1 ubicati a Ghedi:

Gli immobili staggiti sono ubicati a Ghedi (BS) in Via Industriale n.8 e n.6, all'interno di quella che è un'area urbanizzata di carattere produttivo posta sul limitare est dell'abitato di Ghedi.



Pur costituiti da due parti estremamente differenti sia dal punto di vista costruttivo, di cui la prima è un capannone prefabbricato in calcestruzzo dall'aspetto e dalla costruzione privi di qualsivoglia velleità estetica ed interamente improntato ad uno spirito puramente utilitaristico, e la seconda è una abitazione unifamiliare caratterizzata da spazi generosi e non privi di un certo interesse architettonico, con particolare riguardo ad alcuni dettagli interni della zona giorno e ad alcuni materiali utilizzati, gli immobili oggetto del lotto di vendita B1 costituiscono un unico corpo di fabbrica. Tale corpo di fabbrica, inoltre, è in continuità anche con altri edifici produttivi, di altra proprietà e non oggetto della presente perizia, che fanno parte dello stesso comparto produttivo posto sul limitare orientale dell'abitato di Ghedi.

La distribuzione planivolumetrica del complesso è non priva di alcune complessità e, divisa in due unità catastali differenti (Sub. 1 e 2), è nella realtà dei fatti molto più interconnessa e soprattutto interdipendente di quanto non possa sembrare a prima vista e, anche per questo motivo, oggetto di un unico lotto di vendita.

Il lotto è infatti organizzato in due parti: la prima, costituita dal capannone vero e proprio (Sub.2), con due cortili annessi, e la seconda dall'abitazione (Sub.1) che, posta su tre livelli (piano interrato, piano terra/rialzato e piano primo) è in realtà almeno in parte non solo collegata ma anche facente parte dell'unità immobiliare del capannone principale (Sub.2).

Più in dettaglio infatti, fanno parte del capannone (Sub.2), oltre al corpo di fabbrica di tipo produttivo posto fuori terra, di un solo piano con altezza interna di 6,53 m circa, e ai due cortili afferenti allo stesso, anche il piano primo dell'abitazione, che è catastalmente legato al capannone e non alla residenza e ha destinazione ufficio, nonché parte del piano interrato posto sotto l'abitazione stessa e adibito a magazzino. Solo una ulteriore parte del piano interrato infine, a cui si accede solo dalla porzione legata catastalmente al capannone, è invece pertinenza dell'abitazione.



Si rimanda alla descrizione dettagliata delle due unità immobiliari, che segue, e alle planimetrie catastali nonché all'allegato rilievo dei fabbricati, per una maggiore comprensione dei dettagli di quanto qui scritto in introduzione.

Infine, oltre alle considerazioni qui sopra esposte, un secondo motivo per il quale si è deciso di procedere con un unico lotto di vendita che accorpasse i due edifici è che l'abitazione, pur avendo sostanzialmente caratteristiche dimensionali e di finitura proprie di una villa singola, oltre che un giardino di dimensioni non indifferenti, ha una collocazione urbanistica che non le consente un apprezzamento adeguato alle sue caratteristiche, essendo di fatto inserita in un comparto di carattere produttivo, posto ad una certa distanza dal centro abitato di Ghedi e da questo fisicamente separato, ed essendo di fatto parte integrante di questo comparto in generale e del capannone a cui afferisce in particolare, con il quale costituisce un insieme non separabile dove lavoro e abitazione costituiscono come i due lati della stessa medaglia.

Abitazione con giardino.

L'abitazione è collocata all'interno del lotto di vendita B1 in posizione nord-ovest rispetto allo stesso, con accesso, tramite il giardino esterno, dal tratto in direzione nord-sud di Via Industriale, dal civico n. 8. Il giardino si presenta a prato nella zona centrale, contornato da arbusti e piccole alberature che, nonostante la collocazione urbanistica, garantiscono all'abitazione un adeguato livello di privacy e una vista verso l'esterno gradevole.

Il giardino ha una dimensione di circa 271 mq.

L'ingresso al giardino è protetto dalla strada attraverso un piccolo arretramento della recinzione, coperto da una pensilina. Da questo spazio attraverso un breve vialetto e una serie di gradini si giunge al portico dell'abitazione, di circa 29,41 mq e affacciatesi verso ovest, dal quale si può entrare nell'abitazione stessa.

In virtù dei gradini sopraccitati il piano terra dell'abitazione è di fatto rialzato rispetto alla strada, con il giardino che degrada dolcemente dalla casa verso la recinzione.



L'ingresso dal portico conduce in una sorta di atrio di ingresso che, pur non completamente separato dalla zona giorno, è filtrato da essa da una schermatura in muratura. L'intera zona giorno è composta da più spazi interconnessi ma è anche uno spazio unico, non separato da porte, allo stesso tempo. Immediatamente oltre il filtro citato poc'anzi si trova lo spazio pranzo, mentre il vero e proprio soggiorno si trova nella zona destra (entrando), ossia nella zona più meridionale, ed è caratterizzato da una doppia altezza grazie ad un vuoto della soletta che separa il piano terra dal piano primo. La cucina si trova invece nell'angolo sud-ovest della zona giorno ed è direttamente comunicante con la zona giorno a doppia altezza ma è anche visivamente, pur parzialmente, separata da questa mediante un'altra partizione non dissimile da quella che separa la zona ingresso.

Il soggiorno, comprendendo anche la zona ingresso, ha una superficie di circa 52,80 mq e la cucina una superficie di circa 16,40 mq. Parte della zona giorno presenta un controsoffitto che ospita un sistema di illuminazione a faretti.

Dalla zona giorno, attraverso un sistema di scale, poste una sopra l'altra, si possono raggiungere al piano interrato il magazzino di pertinenza del capannone (e da qui indirettamente gli spazi cantinati di pertinenza invece dell'abitazione), il capannone stesso, attraverso un mezzanino posto sulla stessa scala che conduce al piano interrato e, attraverso invece la scala che sale al piano primo, gli spazi accatastati come ufficio di pertinenza del capannone e posti sopra alla zona giorno dell'abitazione.

Dalla stessa zona giorno si accede anche, salendo due ulteriori gradini, alla zona notte che, attraverso un disimpegno di 7,60 mq circa distribuisce direttamente due camere (di 14,31 mq circa e 14 ma circa rispettivamente), un bagno di 5,92 mq circa e la camera padronale, di 17,38 mq circa, che è dotata di una cabina armadio guardaroba privato di 5,40 mq circa, di un bagno privato di 6,45 mq circa e di un balcone privato, lasciato però al rustico, di 8,36 mq circa e collegato direttamente anche con il giardino.



Tutta l'abitazione ha finiture di pregio, con porte in legno ben realizzate, pavimenti in legno di noce o marmo biancone, scale e alcune finiture (in particolare il camino della zona giorno) sempre in marmo biancone dal gusto riconducibile al movimento post-modern degli anni 80-90.

L'abitazione è dotata di riscaldamento autonomo.

E' realizzata con muratura portante, solai in laterocemento e copertura in legno.

Lo stato di conservazione delle strutture e delle finiture è buono.

Gli spazi di cantinato di pertinenza dell'abitazione, raggiungibili come detto al piano interrato passando attraverso il magazzino di pertinenza del capannone, constano di una lavanderia di 10,94 mq circa, di un vano caldaia di 6,78 mq e di uno spazio cantina, completamente al rustico e non pienamente accessibile al momento del sopralluogo, posto ad una quota ulteriormente inferiore rispetto a quella del piano cantinato e dall'altezza interna estremamente modesta (soli 2,1 m al rustico circa), per una superficie catastale di circa 16 mq.

Le finiture dei due spazi cantinati portati al finito (con l'eccezione cioè della cantina rustica) sono molto semplici.

L'unità immobiliare, adibita ad abitazione, è, dalla ricerca effettuata sul catasto energetico, priva di Attestato di Prestazione Energetica (**Allegato 11**).

Capannone con relativi accessori e cortili esterni.

Dalla stessa via industriale si accede ad un cortile posto immediatamente a sud del giardino dell'abitazione e da questo al capannone principale, di un solo piano fuori terra e di altezza pari a circa 6,53 m, disposto ad L attorno all'abitazione sopraccitata per una superficie totale interna di circa 460 mq.

Allo stesso capannone si accede anche da altro cortile, posto a nord del capannone stesso e ad est del giardino della casa, al quale si accede dalla bretella di via Industriale di direzione est-ovest posta a nord del lotto oggetto della presente perizia.



Da questo secondo cortile inoltre, attraverso una rampa, si può scendere al magazzino di pertinenza dello stesso capannone posto al piano interrato sotto all'abitazione, e con la stessa comunicante come meglio descritto nel paragrafo precedente. Tale magazzino è lasciato al rustico, privo di pavimentazione, ha un'altezza interna variabile tra 2,70 e 3,00 (altezza teorica al finito) e una superficie di 126,30 mq circa.

Ulteriore pertinenza del capannone sono gli spazi catastalmente adibiti ad ufficio posti al piano primo dell'edificio dell'abitazione, e con la stessa collegati mediante una scala come già detto nel paragrafo precedente. Questi spazi constano di uno studio di circa 33,45 mq, dal quale si accede ad un archivio di 14,30 mq, ad un bagno di 4,30 mq e ad un balcone di 6,51 mq.

Le finiture di questi spazi sono molto buone ed analoghe a quelle del piano terra dell'abitazione. Allo stato attuale questi spazi appaiono, dal punto di vista degli arredi, utilizzati di fatto come pertinenza più dell'abitazione che non del capannone.

Come già detto, lo spazio studio principale si affaccia mediante un vuoto su piano sottostante protetto da un parapetto, sul sottostante soggiorno dell'abitazione.

Le caratteristiche e le dimensioni di tutti gli edifici qui descritti sono dedotte dal sopralluogo effettuato e dal rilievo dell'immobile che ne è scaturito sono state restituite nella planimetria riportata in allegato. **(Allegato 8).**



4 – PROVENIENZA E STATO DI POSSESSO

Immobili siti a Gottolengo:

Gli immobili sono pervenuti in piena proprietà (bene personale) per la quota di 1/1 di:

OMISSIS

in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita del 31/07/2006 numero di repertorio 89767/26733 Notaio Lesandrelli Francesco sede Brescia trascritto il 04/08/2006 nn. 44727/26695 da potere di OMISSIS. **(Allegato 5)**

In allegato viene riportata la Relazione legale Notarile riportante l'intera cronistoria ipotecaria ventennale dell'immobile. **(Allegato 6)**

Nell'atto di compravendita sopraccitato OMISSIS e OMISSIS dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni. OMISSIS dichiara di avere utilizzato per il pagamento del corrispettivo denaro di proprietà esclusivamente personale e OMISSIS conferma senza eccezione o riserva quanto dichiarato dal coniuge ossia che gli immobili compravenduti siano da considerarsi di lui proprietà personale ed esclusiva ai sensi dell'art. 179 lettera f del codice civile e quindi esclusi dalla comunione legale dei beni. **(Allegato 5)**

Immobili siti a Ghedi:

Gli immobili sono pervenuti in piena proprietà per la quota di 1/1 di:

OMISSIS



in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita del 25/07/1996 numero di repertorio 42464 Notaio Lesandrelli Francesco sede Ghedi trascritto il 08/08/1996 nn. 25794/16799 da potere di OMISSIS.

(Allegato 5)

In allegato viene riportata la Relazione legale Notarile riportante l'intera cronistoria ipotecaria ventennale dell'immobile. **(Allegato 6)**

Nell'atto di compravendita sopraccitato OMISSIS e OMISSIS dichiarano di essere coniugi in regime di comunione legale dei beni. La signora OMISSIS dichiara altresì che gli immobili acquistati dal proprio coniuge siano da considerarsi beni personali ai sensi dell'art. 179 lettera f del codice civile e quindi esclusi dalla comunione legale dei beni e sottoscrive l'atto senza porre alcuna eccezione o riserva. **(Allegato 5)**



5 - CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

IMMOBILI SITI A GOTTOLENGO

Documentazione urbanistica:

L'immobile in esame secondo il vigente **P.G.T.**, definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n° 17 del 24 maggio 2022, ricade nei NAF Nuclei di Antica formazione, ed in particolare nell'isolato 10.

Si riportano in merito alcuni estratti degli strumenti urbanistici PGT vigente **(Allegato 3)**.

Documentazione edilizia:

Riguardo alla documentazione edilizia il CTU ha provveduto ad eseguire un accesso atti presso il comune di Gottolengo e a reperire le pratiche edilizie che hanno portato ad autorizzare il complesso immobiliare ove sono ubicati gli immobili oggetto della presente perizia, che sono le seguenti **(Allegato 4)**:

- Permesso di costruire oneroso n. 29/06 del 08/08/2006 per Ristrutturazione di Fabbricato Esistente
- Variante al permesso di costruire n. 29/06 con Permesso di Costruire 16/08 del 19/09/2008
- Attestazione di agibilità del fabbricato Prot. n. 153 del 13/01/2009, valida dal 24/12/2008, a seguito di domanda di certificato di agibilità del 24/10/2008, con documentazione allegata tra cui Collaudo Statico del 23/08/2008 Prot. CA 251/08

Conformità edilizio urbanistica:



E' stato poi eseguito un confronto tra il rilievo effettuato (**Allegato 8**) e lo stato autorizzato così come desumibile dall'ultima variante approvata al permesso di costruire sopraccitata e, in base al confronto stesso, si possono esprimere le seguenti considerazioni:

- Le dimensioni in pianta coincidono con quanto autorizzato per tutte le unità immobiliari, fatto salvo possibili lievi differenze di misure non rilevanti ai fini della conformità edilizio urbanistica.
- le altezze interne dei locali sono sempre molto simili a quelle autorizzate, fatto salvo, in alcuni casi, differenze che però rientrano nelle tolleranze ai sensi di legge. Va sottolineato che in alcuni casi le altezze medie interne dei locali sono inferiori ai 2,40 m previsti per il recupero dei sottotetti ma che tali altezze inferiori erano così autorizzate nei permessi di costruire sopraccitati, motivo per il quale non si considerano queste caratteristiche rilevanti ai fini della conformità edilizio urbanistica.
- Negli appartamenti si osservano dimensioni delle finestre lievemente diverse da quanto autorizzato e, più in particolare, in alcuni appartamenti si osservano dimensioni di alcune finestre che portano ad avere il rapporto aeroilluminante di alcune stanze, a seconda dei casi:
 - inferiore sia a quanto autorizzato che al minimo di legge (0,125),
 - solamente inferiore al minimo di legge.

Riguardo alla valutazione di questo aspetto va però prima evidenziato che, in modo non dissimile a quanto avvenuto per le altezze interne, secondo quanto sottolineato nel precedente capoverso, il permesso di costruire che ha autorizzato l'edificio già prevedeva che in alcuni locali non venisse raggiunto il RAI, in quanto "Per tali vani si era ottenuta deroga per particolari vincoli di facciata per immobili posti in centro storico" come specificato nelle stesse tavole dei permessi di costruire e nella documentazione allegata alla variante.

Più in particolare, gli appartamenti e i locali che presentano questa problematica con un tipo di difformità che potrebbe essere ritenuto rilevante ai fini della conformità edilizio



urbanistica sono questo tipo di difformità sono:

- Sub.11: Soggiorno (RAI < 0.125 e minore dell'autorizzato) e Camera 04 (RAI < 0.125 e minore dell'autorizzato).
- Sub.12: Camere 04 e 05 (RAI < 0.125 e minore dell'autorizzato).
- Sub.13: Camera 03 (RAI < 0.125 e minore dell'autorizzato).

Quindi, concludendo quanto sopra esposto, si ritiene necessario presentare una pratica di Sanatoria che riguardi tutti gli appartamenti per regolarizzare la dimensione delle aperture e soprattutto, anche in virtù della deroga circa il rispetto dei rapporti aeroilluminanti già citata e ottenuta con il permesso di costruire che ha autorizzato la realizzazione dell'immobile, valutare sanabilità con il comune e/o l'ATS dei tre appartamenti che presentano problematiche di rapporto aeroilluminante. Nella sanatoria andranno comunque regolarizzate anche le altezze effettive degli appartamenti.

Costi di sanatoria

Si ritiene quindi che le spese complessive riguardanti la sanabilità edilizia urbanistica e degli immobili ammontino ad euro 4000,00 per ogni unità immobiliare, fatto salvo naturalmente che si riesca a trovare una via per la sanabilità dei Sub. 11, 12 e 13 secondo quanto sopra esposto.

Nel caso in cui questo non sia possibile potrebbe essere necessario raggiungere il rapporto aeroilluminante minimo nelle stanze che non l'hanno raggiunto mediante la realizzazione di un lucernario per un costo di ulteriori 4000 euro per lucernario, costi che vanno eventualmente sommati alle spese catastali di rappresentazione della planimetria, da effettuarsi (Cfr. paragrafo successivo) appunto solo nel caso il lucernario venga realizzato, per un importo pari ad 800,00 euro.

Sono inoltre esclusi dai costi di sanatoria gli oneri comunali, che dovranno essere oggetto di una valutazione specifica una volta elaborato un progetto.

Relativamente alla sanabilità degli immobili, i valori e le considerazioni qui espressi



non garantiscono comunque in maniera assoluta la sanabilità degli immobili, che andrà valutata direttamente dall'acquirente interfacciandosi con gli uffici comunali.

Conformità catastale:

E' stato poi eseguito un confronto tra il rilievo effettuato **(Allegato 8)** e quanto presente nelle planimetrie catastali e, in base al confronto stesso, si possono esprimere le seguenti considerazioni:

- Le dimensioni in pianta coincidono con quanto presente in planimetria, fatto salvo possibili lievi differenze di misure non rilevanti ai fini della conformità catastale, come già meglio specificato nel paragrafo riguardante la conformità edilizio urbanistica.
- le altezze interne dei locali sono sostanzialmente coincidenti con quanto accatastato, fatto salvo, in alcuni casi, lievi differenze che però rientrano nelle tolleranze ai sensi di legge. Va sottolineato che in alcuni casi le altezze medie interne (sotto travetto) dei locali sono inferiori ai 2,40 m previsti per il recupero dei sottotetti ma che tali altezze inferiori erano così autorizzate nei permessi di costruire sopraccitati, motivo per il quale non si considerano queste caratteristiche rilevanti ai fini della conformità catastale.

Va però sottolineato che nelle planimetrie catastali **appaiono indicate le altezze sotto assito anziché quelle sotto travetto.**

Costi di riaccatastamento

Si ritiene quindi che gli immobili siano conformi alle planimetrie catastali in essere e che non sia necessario aggiornarle, fatto salvo quanto già scritto sopra riguardo agli eventuali lucernari nei paragrafi precedenti.

IMMOBILI SITI A GHEDI

Documentazione urbanistica:



L'immobile in esame secondo il vigente **P.G.T.**, definitivamente approvato con deliberazione di C.C. n° 5 del 05 marzo 2024, ricade in *"D1. Zona produttiva consolidata e di completamento"* (art. 45.1 NTA).

Si riportano in merito alcuni estratti degli strumenti urbanistici PGT vigente, **(Allegato 3)**.

Altri vincoli urbanistici

Gli immobili oggetto della presente perizia si trovano sottoposti ad alcuni vincoli:

- Fasce a protezione dell'aeroporto militare: III Fascia

Documentazione edilizia:

Riguardo alla documentazione edilizia il CTU ha provveduto ad eseguire un accesso atti presso il comune di Ghedi e a reperire le pratiche edilizie che hanno portato ad autorizzare gli immobili oggetto della presente perizia, che sono le seguenti **(Allegato 4)**:

- Concessione Edilizia C.E. n. 95/96 Pratica n. 95/96 Protocollo n 11050 del 10/12/96 consegnata il 24/12/96, per l'esecuzione di Capannone Artigianale con Abitazione.
- Variante alla Concessione precedente, C.E. n. 95/96 Pratica n. 95796 – 1, protocollo n. 14255, per "Varianti in corso d'opera nel capannone artigianale con abitazione autorizzato con concessione edilizia n. 95/96", del 15/09/99, consegnata il 28/10/99.
- Certificato di Agibilità Partica edilizia n° 17/2005 del 09/01/2006 per abitazione civile
- Permesso di Agibilità n° 17/2005 del 09/01/2006 per Capannone Artigianale

Conformità edilizio urbanistica:

E' stato poi eseguito un confronto tra il rilievo effettuato **(Allegato 8)** e lo stato autorizzato così come desumibile dall'ultima variante approvata al permesso di costruire sopraccitata e, in base al confronto stesso, si possono esprimere le seguenti considerazioni:

- Le dimensioni in pianta coincidono sostanzialmente con quanto autorizzato, fatto salvo



due differenze riguardanti la volumetria dell'abitazione al piano terra e una differenza riguardante la volumetria del piano primo accatastato come ufficio di pertinenza del capannone.

Più in dettaglio, il piano primo presenta una volumetria leggermente superiore a causa di uno sfalso della parete nord rispetto a quanto autorizzato; il piano terra presenta anch'esso una volumetria leggermente superiore a causa di uno sfalso della parete nord rispetto a quanto autorizzato, limitatamente alla porzione di fabbricato coincidente con la camera padronale dell'appartamento, oltre che una dimensione maggiore del soggiorno, ed in particolare dell'area di ingresso, la cui superficie è stata aumentata a discapito della superficie del portico rispetto a quanto autorizzato.

- La sanabilità delle SLP realizzate in più rispetto a quanto autorizzato andrà valutata da parte del futuro acquirente direttamente con gli uffici comunali, previa presentazione di un progetto specifico, anche in relazione alle SLP autorizzate per l'intero complesso e alle tolleranze di legge, oltre che alle norme specifiche del comune di Ghedi.

- le altezze interne dei locali sono sostanzialmente coincidenti con quanto autorizzato, fatto salvo, in alcuni casi, lievi differenze che però rientrano nelle tolleranze ai sensi di legge, sia per il capannone che per i piani terra e primo dell'abitazione-ufficio.

La distribuzione interna dell'abitazione, del piano adibito ad ufficio di pertinenza del capannone e del piano interrato è sensibilmente differente rispetto a quanto autorizzato e necessita di sanatoria. Oltre ad una distribuzione diversa delle tramezze si osserva anche la creazione di un grande vuoto in corrispondenza del secondo orizzontamento che rende il soggiorno dell'abitazione e il soprastante spazio ad ufficio come un grande spazio unitario.

Il balcone del piano primo è realizzato con una superficie superiore a quanto autorizzato.

Il rapporto aeroilluminante della zona giorno dell'appartamento, unitamente al rapporto aeroilluminante degli spazi del piano primo non sono sufficienti.

Al piano primo inoltre è presente un bagno privo di antibagno in prossimità del locale



archivio.

Non solo è necessaria una sanatoria che regolarizzi ciò che è stato edificato in luogo di quanto autorizzato, ma è anche necessario valutare una serie di opere propedeutiche che possano consentire di mettere a norma l'aspetto del rapporto aeroilluminante, nonché la realizzazione dell'antibagno, valutando con l'Ufficio Tecnico Comunale eventualmente anche la possibilità di operare sull'intera zona giorno-ufficio considerandolo un unico spazio, in virtù dello spazio a doppia altezza che li caratterizza (pur in modo difforme da quanto autorizzato). Una soluzione potrebbe essere quella di un completo rifacimento della parete di ingresso all'appartamento, sostituendola con una parete quasi interamente vetrata ed apribile, di fatto sulla falsariga di quanto precedentemente autorizzato, con l'eventuale integrazione di ulteriori lucernari a soffitto sulla copertura sia ad andare ad illuminare lo spazio maggiore e indirettamente il piano terra attraverso il grande vuoto che caratterizza la doppia altezza degli spazi sia ad andare ad illuminare la stanza del piano primo posta verso ovest, nel solo caso in cui per questa non venisse mantenuta la funzione archivio, che non necessita di RAI.

La soluzione progettuale di sanatoria andrà comunque concordata con l'ufficio tecnico comunale.

Costi di sanatoria

Si ritiene quindi che le spese complessive riguardanti la sanabilità edilizio urbanistica dell'immobile ammontino ad euro 7000 escludendo però eventuali opere propedeutiche necessarie alla risoluzione della problematica del rapporto aeroilluminante della zona giorno/ufficio dell'abitazione/ufficio, per le quali si ipotizzano spese di intervento stimabili in 16.000 euro.

Sono inoltre esclusi dai costi di sanatoria gli oneri comunali, che dovranno essere oggetto di una valutazione specifica una volta elaborato un progetto.

Relativamente alla sanabilità degli immobili, i valori e le considerazioni qui espressi



non garantiscono comunque in maniera assoluta la sanabilità degli immobili, che andrà valutata direttamente dall'acquirente interfacciandosi con gli uffici comunali.

Conformità catastale:

E' stato poi eseguito un confronto tra il rilievo effettuato **(Allegato 8)** e quanto presente nelle planimetrie catastali e, in base al confronto stesso, si possono esprimere le seguenti considerazioni:

- Le dimensioni in pianta coincidono con quanto presente in planimetria, fatto salvo possibili lievi differenze di misure non rilevanti ai fini della conformità catastale.
- le altezze interne dei locali sono sostanzialmente coincidenti con quanto accatastato, fatto salvo, in alcuni casi, lievi differenze che però rientrano nelle tolleranze ai sensi di legge.
- Nella planimetria catastale del subalterno 2 è evidenziato un antibagno in prossimità del bagno esistente, antibagno che in realtà non è stato realizzato.

Si ritiene quindi che la planimetrie vadano riaccatastate sia per conformarle alle eventuali modifiche necessarie all'approvazione di una pratica di sanatoria edilizia (Cfr. paragrafo precedente) sia per recepire la mancanza dell'antibagno.

Costi di riaccatastamento

Si ritiene che i costi di aggiornamento delle planimetrie catastali siano quantificabili in **euro 2000.**



6 – SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Nella Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta dalla Dott.ssa Notaio Giulia Messina Vitrano, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari risalenti al ventennio presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia con aggiornamento al 29/12/2023 per le visure catastali e per le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risulta che in ordine a quanto in oggetto sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 6)**

IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione nn 8980/1672 del 20/02/2004 IPOTECA VOLONTARIA nascente a Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 12/02/2004 Numero di Repertorio 77510/22061 Notaio Lesandrelli Francesco sede Brescia a favore di Banca Popolare di Cremona S.p.A. sede Cremona C.F. 00106600190 (Domicilio ipotecario eletto Cremona Via Cesare Battisti n.ro 14), contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, capitale 200.000,00 € Totale 400.000,00 Durata 11 anni. Grava su Ghedi Foglio 24 Particella 460 Particella 463 Particella 493.

NB: A margine risulta:

IPOTECA IN RINNOVAZIONE NN. 397/85 DEL 04/01/2024 derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario del 12/02/2004 Notaio Lesandrelli Francesco sede Brescia Numero di Repertorio 77510/22061

IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione nn. 44728/10368 del 04/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del 31/07/2006 Numero di Repertorio 89768/26734 Notaio lesandrelli Francesco Sede Brescia, a favore di Banca Popolare di Cremona S.p.A. sede Cremona C.F. 00106600190 (Domicilio ipotecario eletto Cremona



Via Cesare Battisti n.ro 14), contro OMISSIS capitale €1.000.000,00 Totale 2.000.000,00

Durata 12 anni. Grava su Gottolengo Foglio 17 Particella 278.

NB: A margine risultano una serie di annotazioni ad iscrizione derivanti da restrizione di beni **(Cfr. Allegato 6 per maggiori dettagli sulle stesse)** sugli seguenti subalterni all'interno del complesso Immobiliare di Gottolengo:

7,26,28,33,32,31,30,29,1,19,4,10,18,21,8,17,2,16,3,20,15,22,5,9,23,6, ossia sui subalterni alienati dallo stesso OMISSIS a terzi.

IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione nn. 15598/2527 del 04/05/2012 IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di apertura di credito del 26/04/2012 Numero di Repertorio 101725/34668 Notaio Lesandrelli Francesco Sede Brescia a favore di Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano – Società Cooperativa Sede Ghedi (BS) C.F. 00284980174 (Domicilio ipotecario eletto Ghedi (BS) Piazza Roma 17), contro OMISSIS capitale € 50.000,00 Totale 100.000,00 Durata 1 anni 7 mesi. Grava su Ghedi Sez. Urbana NCT Foglio 24 Particella 589 Sub. 1 Particella 589 Sub. 2.

N.B.: Come da ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento effettuata dal CTU in data 25/11/2024 (vedasi anche capoverso in calce al presente paragrafo) in merito a questa ipoteca risultano:

- Comunicazione n. 434 del 08/01/2024 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/12/2023.
- **Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2024** (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007
- Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Trascrizione nn. 58706/40865 del 29/12/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 06/12/2023 Numero di repertorio 10885 emesso da



Ufficiale Giudiziario Corte d'Appello di Brescia Sede Brescia, a favore di OMISSIS, contro OMISSIS. Grava su Ghedi sez. Urbana NCT Foglio 24 Particella 589 Sub. 1 Particella 589 Sub. 2 Particella 589 Sub. 3, Gottolengo Sez. Urbana NCT Foglio 17 Particella 546 Sub.11, Particella 546 Sub.12, Particella 546 Sub.13, Particella 546 Sub.14, Particella 546 Sub.15, Particella 546 Sub.16, Particella 546 Sub.17.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE DA IPOTECA VOLONTARIA

Iscrizione nn. 397/85 del 04/01/2024 IPOTECA IN RINNOVAZIONE nascente da IPOTECA VOLONTARIA per Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario del 12/02/2004 Numero di Repertorio 77510/22061 Notaio Lesandrelli francesco Sede Brescia a favore di Banca popolare di Cremona S.p.A. C.F. 0010600190 contro OMISSIS quale debitore non datore di ipoteca, capitale 200.000,00 € Totale 400.000,00 Durata 11 anni. Grava su Ghedi sezione Urbana NCT foglio 24 particella 589 sub 1 con unità precedente identificata da Foglio 24 Particella 493 Foglio 24 Particella 460 Foglio 24 Particella 463, Ghedi sezione Urbana NCT foglio 24 particella 589 sub 2 con unità precedente identificata da Foglio 24 Particella 493 Foglio 24 Particella 460 Foglio 24 Particella 463.

E' stata eseguita dal sottoscritto CTU un'ulteriore ispezione ipotecaria di aggiornamento alla data del 25/11/2024, che si allega **(Allegato 6)**, dalla quale, anche come sopra specificato, **appare come unico dato ulteriore la Cancellazione totale eseguita in data 31/01/2024** della Ipoteca Volontaria ISCRIZIONE del 04/05/2012 - Registro Particolare 2527 Registro Generale 15598 Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 101725/34668 del 26/04/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.



7 – ONERI GRAVANTI SUI BENI

Oneri di natura urbanistico edilizia e catastale

Diminuzione del valore di parte degli immobili per la necessità di presentare una pratica di sanatoria e/o una nuova planimetria catastale, secondo quanto meglio esposto nei paragrafi precedenti, che qui si riassumono suddividendoli per Lotto di vendita:

- Lotto A1: 4000 euro per redazione pratica di sanatoria, 8000 euro per realizzazione di due lucernari con 800 euro di spese per eventuale ripresentazione della planimetria catastale.
- Lotto A2: 4000 euro per redazione pratica di sanatoria, 8000 euro per realizzazione di due lucernari con 800 euro di spese per eventuale ripresentazione della planimetria catastale.
- Lotto A3: 4000 euro per redazione pratica di sanatoria, 4000 euro per realizzazione di un lucernario con 800 euro di spese per eventuale ripresentazione della planimetria catastale.
- Lotto A4: 4000 euro per redazione pratica di sanatoria.
- Lotto B1: 7000 euro per redazione pratica di sanatoria, 16000 euro per realizzazione delle opere propedeutiche alla sanatoria e 2000 euro per il riaccatastamento delle due planimetrie.

Sono esclusi dai costi di sanatoria gli oneri comunali, che dovranno essere oggetto di una valutazione specifica una volta elaborato un progetto.

Oneri di natura condominiale

Per i soli immobili siti a Gottolengo, è stata fatta richiesta all'amministratore di Condominio, Dott. Tomassini, di cui fanno parte gli immobili, denominato "Complesso Cascina Passirani", **(Allegato 12)**, mediante PEC, e mediante successivo sollecito sempre



via PEC (**Allegato 12**), circa la eventuale presenza di spese condominiali dovute e non saldate da parte dell'esecutato e delle persone che occupano gli stessi immobili a seguito dei contratti di affitto o di comodato aventi come oggetto gli stessi immobili (Cfr. paragrafo successivo per i dettagli a riguardo dello stato di occupazione e dei contratti).

L'amministratore, contattato anche telefonicamente, si è espresso oralmente riferendo che a sua memoria tutti gli immobili in questione non avevano alcun tipo di pendenza nei confronti del condominio ma, alla data della presentazione della presente perizia, non si è ancora espresso per iscritto confermando la stessa affermazione. In via cautelativa quindi il CTU si riserva di non esprimersi pienamente sulla questione ed, eventualmente dovesse arrivare una risposta tardiva differente da quanto riferito verbalmente da parte dell'amministratore stesso, avrà cura di integrare la perizia con i risultati di quanto comunicato.

Gli immobili siti a Ghedi non sono organizzati in condominio.

Stato di occupazione dei beni

Per gli Immobili Siti a Gottolengo:

Il custode giudiziario (in vari depositi presso la procedura) (**Allegato 7**) ha dichiarato "di aver provveduto a richiedere all'Agenzia delle Entrate l'esistenza di contratti di locazione registrati a nome dell'esecutato sugli immobili pignorati e di aver ricevuto la seguente risposta:

- per il mappale **n.546/13** in Comune di Gottolengo contratto di locazione stipulato in data 1 ottobre 2021 dall'esecutato, nella sua qualità OMISSIS con la signora OMISSIS; il contratto ha decorrenza dall'1 ottobre 2021 al 30 settembre 2025, rinnovabile tacitamente per eguale periodo; il contratto prevede un canone mensile di Euro 390,91 + IVA al 10% da pagare con rate anticipate entro il primo giorno di ogni mese; contratto registrato a



Brescia 2 in data 8 ottobre 2021 al n.7507 serie 3t;

- per il mappale n.**546/14** in Comune di Gottolengo contratto di comodato stipulato in data 9 maggio 2016 dall'esecutato, nella sua qualità di titolare dell'omonima ditta individuale OMISSIS con la signora OMISSIS; il contratto non prevede determinazione di durata, con impegno del comodatario alla restituzione dell'immobile su richiesta del comodante; contratto registrato a Montichiari (Bs) in data 18 maggio 2016 al n.848 serie 3;

- l'appartamento mappale **546/11** al piano secondo e il posto auto mappale **546/27** sono occupati dai signori OMISSIS in forza di contratto di locazione stipulato in data 29 aprile 2024 dall'esecutato, OMISSIS con i signori OMISSIS; il contratto ha decorrenza dall'1 maggio 2024 al 30 aprile 2028, rinnovabile tacitamente per eguale periodo; il contratto prevede un canone mensile di Euro 550,00, da pagare con rate anticipate entro il primo giorno di ogni mese; contratto registrato a Brescia in data 13 maggio 2024 al n.7309 serie 3t;

- l'appartamento mappale **546/12** al piano secondo è occupato dal signor OMISSIS in forza di contratto di locazione stipulato in data 1 febbraio 2013 dall'esecutato, OMISSIS ; il contratto ha decorrenza dall'1 febbraio 2013 al 31 gennaio 2017, rinnovatosi ante pignoramento in data 31 gennaio 2017 e in data 31 gennaio 2021 per eguale periodo; il contratto prevede un canone mensile di Euro 363,64 + IVA al 10% da pagare entro il giorno 5 di ogni mese; contratto registrato a Verolanuova in data 4 febbraio 2013 al n.30 serie 3t;

l'appartamento mappale **546/13** al piano secondo è occupato in forza del contratto di locazione sopra citato inviato dall'Agenzia delle Entrate;

l'appartamento mappale **546/14** al piano secondo è occupato in forza del contratto di comodato sopra citato inviato dall'Agenzia delle Entrate;

gli immobili mappali **nn.546 subb.24-25** sono posti auto liberi da persone e da cose;



- che i contratti di locazione sopra citati aventi ad oggetto i mappali **nn.546/12-13**, salva valutazione da parte del ctu di non congruità del canone di locazione in essi previsto, **sono opponibili alla procedura esecutiva ai sensi dell'art.2923 c.c. in quanto registrati anteriormente al pignoramento;**
- che il contratto di locazione sopra citato avente ad oggetto i mappali **nn.546/11 e 546/27** **è inopponibile alla procedura esecutiva in quanto registrato successivamente al pignoramento;**
- che il contratto di comodato sopra citato avente ad oggetto il mappale **n.546/14** **è inopponibile alla procedura esecutiva;**

- Che il Custode Giudiziario ha successivamente chiesto al giudice (**che ha autorizzato**) se volesse autorizzare l'occupazione senza titolo dei Signori OMISSIS sino all'aggiudicazione degli immobili da loro occupati, siti in Comune di Gottolengo (BS) alla Via F. Cavallotti n. 24, identificati al Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 546 sub. 11 cat. A/2 e mappale 546 sub. 27 cat. C/6, a fronte del pagamento di un'indennità mensile di Euro 550,00.
- Che il Custode Giudiziario ha successivamente chiesto al giudice (**che ha autorizzato**) se volesse autorizzare l'occupazione senza titolo della Signora OMISSIS sino alla fine del mese di febbraio 2025 dell'immobile da lei occupato, sito in Comune di Gottolengo (BS) alla Via XXIV Maggio n. 29/A, identificato al Catasto Fabbricati Foglio 17 mappale 546 sub. 14 cat. A/2, a fronte del pagamento di un'indennità mensile di Euro 250,00.

Per ulteriori dettagli si invita ad esaminare con attenzione le relazioni del Custode Giudiziario qui allegate (Allegato 7)

Per gli Immobili Siti a Ghedi:

Gli immobili sono occupati DA OMISSIS.



8 – VALORE DEI BENI

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.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ed altri con similari caratteristiche (di destinazione, di posizione) 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 Probrisia 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 operanti su Ghedi e su Gottolengo;
- imprese e società immobiliari operanti su Ghedi e su Gottolengo.

Per quantificare la superficie commerciale si è proceduto come segue:



LOTTO A1:

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie lorda:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **posti auto** si computerà il 40% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

TAB.01 - APPARTAMENTO CON POSTO AUTO			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	83,78	100,00%	83,78
Posto Auto	10,00	40,00%	4,00
Superficie commerciale Totale			87,78 mq

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 87,78 mq
Valore mercato unitario: 1250 €/mq
Valore mercato complessivo: 87,78 mq x 1250 €/mq = € 109.725,00

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di occupazione e di conservazione dell'immobile, quantificabile nel 4% del solo valore dell'appartamento ossia in € 4.189,00 (**Allegato 9**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese necessarie per la presentazione della pratica di sanatoria e catastale e delle opere propedeutiche di cui al



capitolo 5, pari ad € 12.800,00 (dodicimilaottocento/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 109.725,00 - € 4.189,00 - € 12.800,00 = € 92.736,00

LOTTO A1

Pertanto, per la quota di proprietà pari ad 1/1 oggetto di perizia,
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 APPARTAMENTO CON POSTO AUTO:
€ 92.700,00 (diconsi euro novantaduemilasettecento/00)

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.

Canone Locativo

Si ritiene poi che il canone locativo per il lotto di vendita possa attestarsi sui 500 euro mensili per l'appartamento con posto auto.



LOTTO A2:

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie lorda:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **posti auto** si computerà il 40% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

TAB.01 - APPARTAMENTO CON POSTO AUTO			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	97,60	100,00%	97,60
Posto Auto	11,00	40,00%	4,40
Superficie commerciale Totale			102,00 mq

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 102,00 mq
Valore mercato unitario: 1250 €/mq
Valore mercato complessivo: 102,00 mq x 1250 €/mq = € 127.500,00

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di occupazione e di conservazione dell'immobile, quantificabile nel 4% del solo valore dell'appartamento ossia in € 4.880,00 (**Allegato 9**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese necessarie per la presentazione della pratica di sanatoria e catastale e delle opere propedeutiche di cui al



capitolo 5, pari ad € 12.800,00 (dodicimilaottocento/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 127.500,00 - € 4.880,00 - € 12.800,00 = € 109.820,00

LOTTO A2

Pertanto, per la quota di proprietà pari ad 1/1 oggetto di perizia,
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 APPARTAMENTO CON POSTO AUTO:
€ 109.800,00 (diconsi euro centonovemilaottocento/00)

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.

Canone Locativo

Si ritiene poi che il canone locativo per il lotto di vendita possa attestarsi sui 550 euro mensili per l'appartamento con posto auto.



LOTTO A3:

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie lorda:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **posti auto** si computerà il 40% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

TAB.01 - APPARTAMENTO CON POSTO AUTO			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	92,50	100,00%	92,50
Posto Auto	11,00	40,00%	4,40
Superficie commerciale Totale			96,90 mq

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 96,90 mq
Valore mercato unitario: 1250 €/mq
Valore mercato complessivo: 96,90 mq x 1250 €/mq = € 121.125,00

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di occupazione e di conservazione dell'immobile, quantificabile nel 4% del solo valore dell'appartamento ossia in € 4.625,00 (**Allegato 9**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese necessarie per la presentazione della pratica di sanatoria e catastale e delle opere propedeutiche di cui al



capitolo 5, pari ad € 8.800,00 (ottomilaottocento/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 121.125,00 - € 4.625,00 - € 8.800,00 = € 107.700,00

LOTTO A3

Pertanto, per la quota di proprietà pari ad 1/1 oggetto di perizia,
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 APPARTAMENTO CON POSTO AUTO:
€ 107.700,00 (diconsi euro centosettemilasettecento/00)

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.

Canone Locativo

Si ritiene poi che il canone locativo per il lotto di vendita possa attestarsi sui 500 euro mensili per l'appartamento con posto auto.



LOTTO A4:

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie lorda:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **portici** si computerà il 60% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

TAB.01 - APPARTAMENTO CON POSTO AUTO			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	61,30	100,00%	61,30
Portico	10,05	60,00%	6,03
Superficie commerciale Totale			67,33 mq

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Superficie commerciale: 67,33 mq

Valore mercato unitario: 1250 €/mq

Valore mercato complessivo: 67,33 mq x 1250 €/mq = € 84.162,50

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di occupazione e di conservazione dell'immobile, quantificabile nel 4% del valore dell'appartamento con portico ossia in € 3.366,50 (**Allegato 9**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese necessarie per la presentazione della pratica di sanatoria e catastale e delle opere propedeutiche di cui al



capitolo 5, pari ad € 4.000,00 (quattromila/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 84.162,50 - € 3.366,50 - € 4.000,00 = € 76.796,00

LOTTO A4

**Pertanto, per la quota di proprietà pari ad 1/1 oggetto di perizia,
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:**

VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 APPARTAMENTO:

€ 76.800,00 (diconsi euro settantaseimilaottocento/00)

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.

Canone Locativo

Si ritiene poi che il canone locativo per il lotto di vendita possa attestarsi sui 350 euro mensili per l'appartamento.



LOTTO B1:

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto delle caratteristiche, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

Per l'abitazione (sub. 1):

Superficie lorda:

- per i **locali ad abitazione** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **portici** si computerà il 50% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **balconi** si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.);
- per i **locali accessori al piano interrato**, visto anche il grado di finitura, si computerà il 30% della superficie esterna lorda (S.E.L.);

Per cui si ottiene:

TAB.01 - ABITAZIONE			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Abitazione	171,00	100,00%	171,00
Portico	41,45	50,00%	20,73
Balcone	8,30	35,00%	2,91
Locali accessori p.interrato	43,27	30,00%	12,98
Superficie commerciale Totale			207,61 mq

Per il capannone (sub. 2):

Superficie lorda:

- per i **depositi a piano terra** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.) utilizzando un valore commerciale proprio di capannoni a deposito;
- per i **Locali Ufficio al piano primo** si computerà il 100% della superficie esterna lorda (S.E.L.) utilizzando invece un valore commerciale analogo a quello dell'abitazione;



- per i **balconi di pertinenza dell'ufficio** si computerà il 35% della superficie esterna lorda (S.E.L.) utilizzando invece un valore commerciale analogo a quello dell'abitazione;
- per i **locali magazzino al piano interrato** si computerà il 40% della superficie esterna lorda (S.E.L.) utilizzando un valore commerciale proprio di capannoni a deposito;

Per cui si ottiene:

TAB.02 - CAPANNONE			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Deposito piano terra	482,00	100,00%	482,00
Locali ufficio piano primo	83,14	100,00%	83,14
Balcone piano primo (ufficio)	7,62	35,00%	2,67
Magazzino p.interrato	147,32	40,00%	58,93
Superficie commerciale Totale			626,74 mq

Per gli spazi esterni (sub.3):

Superficie lorda::

- per gli **spazi esterni** si computerà il 10% della superficie esterna lorda (S.E.L.) utilizzando un valore commerciale mediato tra capannoni a deposito ed abitazioni;

Per cui si ottiene:

TAB.03 - SPAZI ESTERNI			
Descrizione	Sup. (mq)	Coeff. (%)	Sup. comm. (mq)
Spazi Esterni	560	10,00%	56,00
Superficie commerciale Totale			56,00 mq

In base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e della destinazione urbanistica dell'area è possibile attribuire al bene in oggetto un valore di stima come di seguito calcolato:

- Valore mercato unitario abitazione ed uffici: 1500 €/mq, per un totale di



293,42 mq commerciali desunti dai parziali delle tabelle 01 e 02

- Valore mercato unitario capannone a deposito: 420 €/mq, per un totale di 540,93 mq commerciali desunti dai parziali delle tabelle 01 e 02

- Valore mercato unitario spazi esterni: 800 €/mq, per un totale di 56,00 mq commerciali desunti dai parziali della tabella 03

Valore mercato complessivo: $293,42 \text{ mq} \times 1500 \text{ €/mq} + 540,93 \text{ mq} \times 420 \text{ €/mq} + 56,00 \text{ mq} \times 800 \text{ €/mq} = \text{€ } 712.116,76$

Si ritiene però necessario detrarre dalla cifra sopraesposta un valore che tenga conto dello stato di occupazione e di conservazione dell'immobile, quantificabile nel 4% del valore degli immobili ossia in € 28.484,68 (**Allegato 9**),

Si ritiene poi necessario detrarre dalla cifra sopraesposta le spese necessarie per la presentazione della pratica di sanatoria e catastale e delle opere propedeutiche di cui al capitolo 5, pari ad € 25.000,00 (venticinquemila/00) e ottenere quindi il valore di:

Valore di mercato non arrotondato: € 712.116,76 - € 28.484,68 - € 25.000,00 = € 658.632,08

LOTTO B1

**Pertanto, per la quota di proprietà pari ad 1/1 oggetto di perizia,
tenuto conto della indivisibilità del bene, arrotondando si ottiene:**

**VALORE DI MERCATO QUOTA 1/1 Capannone con annesso ufficio e
abitazione unifamiliare :**



€ 658.600,00 (diconsi euro seicentocinquantottomilaseicento/00)

Tale valore è da intendersi a corpo per l'immobile nello stato di fatto rilevato.

San Zeno naviglio, 25/11/2024

In fede

Il Tecnico
Ing. Bruno Tonelli

