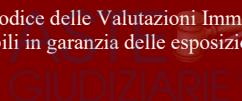


# RAPPORTO DI VALUTAZIONE



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



## TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n.43/2025

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. LUCA PERILLI**  
G.O.T. delegato dell'Esecuzione: **Dr.ssa LIANA ZACCARA**



### Anagrafica

Creditori precedenti:



Rappresentati da:



Esecutato:



Custode:



Esperto incaricato:



### Date

Nomine del Custode e dell'esperto: **04 marzo 2025**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: **11 marzo 2025**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **01 luglio 2025**

Istanza di proroga del deposito del Rapporto di valutazione: **24 maggio 2025 concessa il 3 giugno 2025**

Deposito del Rapporto di Valutazione: **09 settembre 2025**



## Identificazione dei BENI

BENE 1

Descrizione sintetica

Appartamento su due piani

Ubicazione

Mazzano (BS), con accesso da Viale Brescia, 45

Identificativi catastali

Censito al Catasto Fabbricati:

Sezione Urbana NCT,  
Foglio 18, Particella 153, Sub.5, Categoria A/2<sup>a</sup>)  
Classe 4, Consist. 9 vani, Sup.cat. 230 m<sup>2</sup>, Rendita € 697,22  
Piano S1, T

Proprietà

[REDACTED]

Quote e diritti di proprietà

Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 204.736,00 (al netto di arrotondamenti e decurtazioni)

"Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'intero immobile":

- Commerciabilità ridotta dalla presenza di difformità edilizie ed urbanistiche

## Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si     No

vedi pagg. da 19 a 25

Conformità catastale

Si     No

vedi pagg.28 e 30

Conformità titolarità

Si     No

## Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

Si     No

vedi pagg.11, 16 e 31

Spese condominiali arretrate

Si     No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si     No

vedi pag.31

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si     No

vedi pag.19

## Limitazioni

Assunzioni speciali

Si     No

vedi pag.33

Condizioni limitative

Si     No

vedi pag.33



**BENE 2**



Descrizione sintetica

Ubicazione

Identificativi catastali

Deposito



**Mazzano (BS), con accesso da Viale Brescia, 45**

Censito al Catasto Fabbricati:

Sezione Urbana NCT,

Foglio 18, Particella 153, Sub.6, Categoria C/2<sup>a)</sup>

Classe 3, Consist. 79 m<sup>2</sup>, Sup.cat. 91 m<sup>2</sup>, Rendita € 175,44

Piano S1

Proprietà

Proprietà 1/1

Divisibilità dell'immobile

NO

Più probabile valore in libero mercato

€ 48.292,00 (al netto di arrotondamenti e decurtazioni)

Giudizio sintetico sulla commerciabilità dell'intero immobile":

- Commerciabilità ridotta dalla presenza di difformità edilizie ed urbanistiche

**Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia

Si     No

vedi pagg.19, 26 e 27

Conformità catastale

Si     No

vedi pagg.29 e 30

Conformità titolarità

Si     No

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato

Si     No

vedi pagg.11, 16 e 31

Spese condominiali arretrate

Si     No

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

Si     No

vedi pag.31

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

Si     No

vedi pag.19

**Limitazioni**

Assunzioni speciali

Si     No

vedi pag.33

Condizioni limitative

Si     No

vedi pag.33



## INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento degli immobili .....	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....	10
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	19
4.1	Legittimità edilizio – urbanistica .....	19
4.2	Rispondenza catastale .....	28
4.3	Verifica della titolarità catastale .....	31
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	31
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente .....	32
7.	Riepilogo dei valori di stima .....	34
8.	Giudizio di divisibilità .....	34
9.	Dichiarazione di rispondenza .....	35
10.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione.....	36

**1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Data	Fase/operazione peritale	Soggetto	Commento
Dall' 11/03/2025	Ricerca comparabili	Arch. Antonio Pampani	Non sono stati reperiti comparabili
13/03/2025 13/03/2025 07/04/2025	Richiesta Estratto Mappa Particellare, Visure Storiche e Planimetrie catastali dei Subalterni della Particella Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line
19/03/2025	Richiesta Accesso Atti Sportello Unico Edilizia Comune di Bedizzole	Lo stesso	Mezzo SUE Atti consultati e forniti lo 10/04/2025
02/04/2025 04/04/2025 17/04/2025	Ispezioni cartacee Titoli Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line
18/04/2025 22/04/2025	Richiesta Accesso Atti Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali	Lo stesso	Mezzo PEC
17/04/2025 24/04/2025	Sopralluoghi ai Beni con il Custode nominato	Lo stesso	Il primo sopralluogo non è stato effettuato causa impossibilità di accesso ai beni pignorati, mentre al secondo sopralluogo era presente la [REDACTED]
09/05/2025	Richiesta incontro con il responsabile dell'UT Comunale	Lo stesso	Mezzo PEO Incontro avvenuto lo 04/06/2025
23/07/2025	Consultazione cartografia perimetrazione centro abitato dal 1962 al 1968 Sportello Unico Edilizia Comune di Bedizzole	Lo stesso	Stralcio cartografia perimetrazione centro abitato del 10/10/1968 fornito contestualmente
24/07/2025	Richiesta Accesso all'archivio degli strumenti di Pianificazione dal 1962 al 1988) Sportello Unico Edilizia Comune di Bedizzole	Lo stesso	Mezzo SUE Atti consultati il 30/07/2025
08/09/2025	Ispezioni ipotecarie T126443 e T126701 Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio - Servizi Catastali e Conservatoria	Lo stesso	On line Esito negativo

## 2. Inquadramento degli immobili

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO<sup>1</sup>



#### LOCALIZZAZIONE

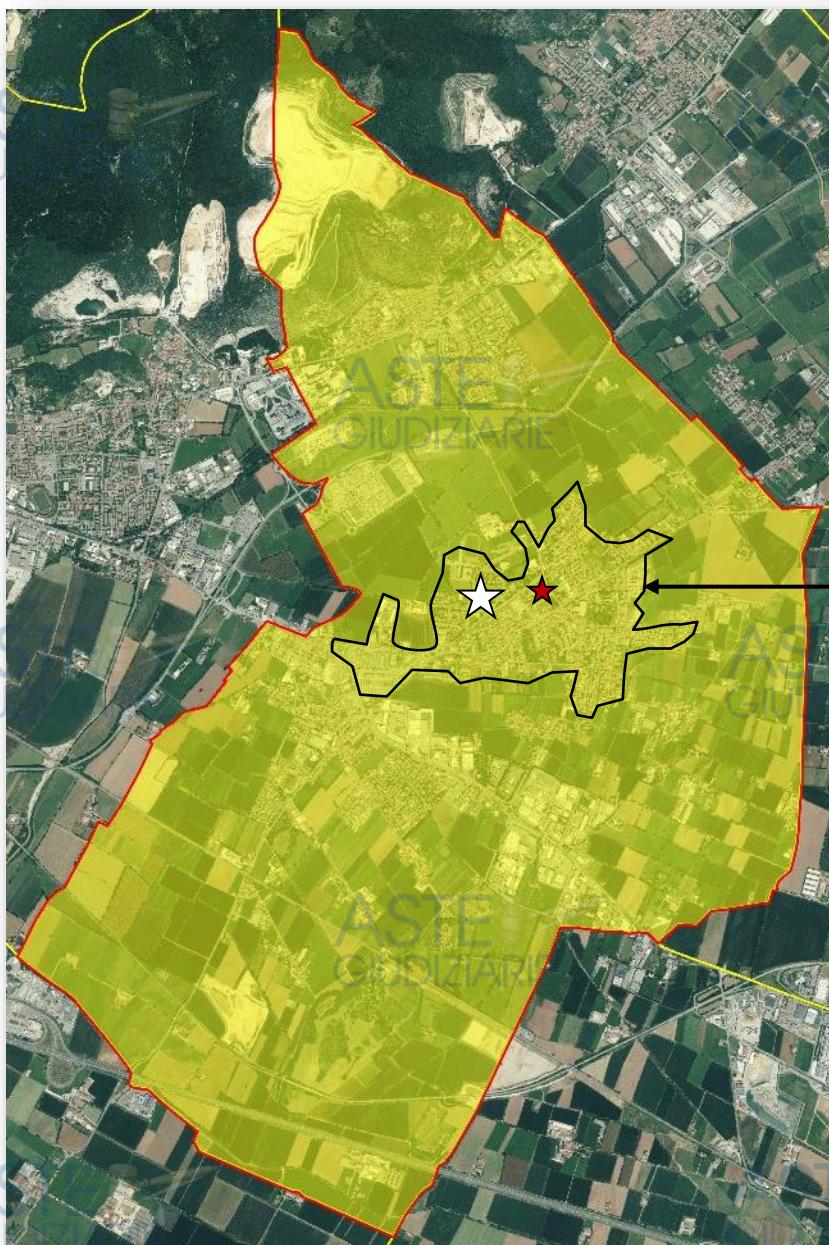
- Provincia di Brescia
- Comune di Mazzano
- Viale Brescia, 45

#### ZONA

- Urbana
- Tipologie prevalenti
  - Tra periferia e Centro storico
  - Residenziale, Commerciale e Terziaria

#### Localizzazione orto-fotografica<sup>2</sup>

##### I confini amministrativi del Comune di Mazzano



★ Sede Municipale

★ Fabbricati che ospitano i BENI 1 e 2

<sup>1</sup> Paragrafo R.3.3 delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (dicembre 2024) e Scheda di rilevazione del Segmento di mercato di cui al “Protocollo d’intesa per “la raccolta, l’archiviazione e l’utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari” del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

<sup>2</sup> Ortofotografia 2021 del territorio comunale con la localizzazione della sede Municipale e del complesso che ospita i BENI 1 e 2

Localizzazione ortofotografica<sup>3</sup> dell'immediato contesto



- Fabbricati che ospitano i **BENI 1 e 2**
- ← Ingressi pedonale e carroia ai Fabbricati che ospitano i **BENI 1 e 2**
- ↑ Ingressi al **BENE 1**
- Ingressi al **BENE 2**

<sup>3</sup> Ortofotografia 2021 dell'immediato contesto con indicazione del Fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2**



Destinazione urbanistica immobili<sup>4</sup>

Destinazione d'uso principale immobili

Destinazioni d'uso immobili ammesse<sup>5</sup>

■ Zona B – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

■ Residenziale

■ Artigianato di Servizio alla residenza Commerciale:<sup>6</sup>

a) esercizi di vicinato

b) medie strutture vendita Superf. vendita < 500 m<sup>2</sup>

c) attività di ristorazione, bar

Terziaria

Ricettiva-Alberghiera

Attività private di servizio sociale

Destinazioni d'uso commerciali immobili

Tipologia immobiliare

Tipologia edilizia dei fabbricati

Tipologia edilizia unità immobiliari

■ Ammesse

■ Aggregato edilizio

■ Usato

■ Fabbricato di civile abitazione e fabbricato accessorio

■ Abitazione e Deposito

Caratteristiche generali del fabbricato che ospita gli immobili

Trattasi di due Fabbricati contigui di differente età; il primo, a destinazione residenziale, è stato edificato antecedentemente al settembre 1967, ma in data incerta, mentre il secondo, che ospita locali accessori ed è ortogonale al primo e con esso comunicante, è stato edificato nel 1988, ma completato nel 1996.

Il Fabbricato residenziale (**BENE 1**), con struttura portante mista con muratura perimetrale portante, solai in laterocemento e gronde tetto in cls armato, è articolato su due piani parzialmente fuori terra; anche il fabbricato accessorio (**BENE 2**) ha struttura portante mista con muratura perimetrale portante, copertura in laterocemento e gronde in cls armato.

Entrambi i fabbricati hanno accesso carraio e pedonale dal civico 45 di Viale Brescia (attraverso un'area in comune con altre unità immobiliari) e appartengono ad un aggregato edilizio composto da un ulteriore fabbricato a tre piani fuori terra a cui si accede dai civici 41 e 43 di Viale Brescia.

Il lotto su cui sono edificati tutti i Fabbricati ha attualmente una superficie di **880 m<sup>2</sup>**, che deriva dalla originaria superficie di **930 m<sup>2</sup>** compravenduta nel 1961<sup>7</sup> a cui è stata sottratta per esproprio<sup>8</sup> una porzione fronte strada.

Sul confine orientale, scorre un tratto coperto<sup>9</sup> della **ROGGIA MONFANA**<sup>10</sup> appartenente ai “**Corsi d'acqua del reticolo del Consorzio di bonifica Chiese**”, per la quale è prevista una **fascia di rispetto idraulico**.

<sup>4</sup> Art.22 - delle N.T.A. e Tavole V\_T01PdR\_RCUS (Rappresentazione Cartografica Uso del Suolo - scala 1:7500) del PGT vigente.

Fonte: <https://www.multiplan.servizi.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/124821/documenti>

<sup>5</sup> Art.8 delle N.T.A. - Destinazioni d'uso.

Fonte: <https://www.multiplan.servizi.it/pgtwebn/#/public/dettaglio-piano/124821/documenti>

<sup>6</sup> Nella zona “B”, considerata la particolare caratterizzazione urbana della zona e le problematiche connesse alla viabilità, il commercio è di norma limitato alle tipologie degli esercizi di vicinato. Fanno eccezione i locali nei quali siano già autorizzate medie strutture di vendita, nei quali è ammessa la prosecuzione dell'attività e la eventuale sostituzione della stessa.

Per le ragioni esposte la tipologia media struttura di vendita può essere ammessa previa relazione di impatto di cui al documento “criteri per il rilascio delle autorizzazioni di media struttura di vendita”, solo entro il limite dimensionale massimo di 500 mq di area di vendita e con la procedura urbanistico/edilizia del permesso di costruire Convenzionato. (Estratto art.22)

<sup>7</sup> Corrispondente alle allora Particelle 626b di 705 m<sup>2</sup> e 627a di 225 m<sup>2</sup> compravendute dal [REDACTED] con Atto dell'8 giugno 1961 nn.10543/5006 del [REDACTED] Notaio, trascritto a Brescia il 4 luglio 1961 nn.9163/6715 (All.3).

<sup>8</sup> Vedi Piano di esproprio relativo alla Particella 153 del Foglio 18 per la sistemazione di Viale Brescia di cui alla Delibera di Giunta n.108 del 30 marzo 1998 (All.3.3); si annota che sulla visura storica della Particella 153 non c'è traccia né dell'esproprio dei 42 m<sup>2</sup> deliberati, né dei 50 m<sup>2</sup> di cui la proprietà è stata realmente privata.

<sup>9</sup> La copertura della Roggia Monfana è stata realizzata dall'originario proprietario previo parere del Consorzio Irriguo Roggia Monfana del 26/05/1961 (All.4.7).

<sup>10</sup> Per la Roggia Monfana, individuata con il numero 4.1.19 nelle Tavole 1.1, 1.2, 2.1, 2.2, 3.1, 3.2 del Documento di polizia idraulica del Reticolo Idrico Minore, è prevista una fascia di rispetto di 10 metri per lato, da calcolare a partire dal ciglio esterno del manufatto, come specificato nel relativo Allegato 1.

### I fabbricati possiedono le seguenti caratteristiche:

Struttura interrata  
Struttura in elevazione  
Solai e Copertura  
Scala e pianerottoli  
Tamponamenti  
Infissi  
Pavimentazioni aree esterne  
Coibentazioni involucro edilizio  
Isolamenti acustici  
Ascensore

- Cls armato.
- Murature perimetrali portanti in laterizio.
- Laterocemento.
- Cls. armato.
- Laterizio.
- Legno.
- Grès (marciapiedi) e Cls (aree comuni).
- Presenti ma non verificabili.
- Non verificabili.
- Assente.

### Stato di manutenzione generale dei fabbricati che ospitano gli immobili

#### ■ Media<sup>11</sup>

Il fabbricato che ospita i **BENI 1 e 2** è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci e tinteggiature, ripristino pavimentazioni esterne, ripristino parziale dell'impermeabilizzazione delle coperture in corrispondenza degli sporti di gronda).

### Caratteristiche generali delle unità immobiliari

#### **BENE 1**

Immobile residenziale di grandi dimensioni al Piano Seminterrato (**S1**) e Terra/Rialzato (**T**).

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione agricola edificata in data incerta ma antecedente al settembre 1967, è stato successivamente ristrutturato per ospitare l'attuale destinazione residenziale; ha accesso dal civico 45 di Viale Brescia, attraverso aree in comunione con altre unità residenziali ed è distribuito come segue:

- al **Piano Seminterrato (S1)**, impostato ad una quota inferiore di circa 170 cm rispetto al piano stradale, trova collocazione la **zona giorno**, formata da un **Portico di accesso**, un **Ingresso** con la scala che porta al piano superiore, una **Lavanderia** (ad una quota inferiore di circa 50 cm), una **Cucina** (con accesso alla scala che conduce al piano superiore) e un **Soggiorno**, con accesso diretto dal portico e comunicante con il **BENE 2**;
- al **Piano Terra/Rialzato (T)**, impostato ad una quota superiore di circa 190 cm rispetto al piano stradale, trova collocazione la **zona notte**, formata da un **Disimpegno** che serve **quattro Camere** (una con **Bagno dedicato** e due con **Terrazza a corredo**) ed un **Bagno**.

#### **BENE 2**

Immobile accessorio alla residenza (**Deposito**) al Piano Seminterrato (**S1**) impostato ad una quota inferiore di circa 200 cm rispetto al piano stradale.

L'immobile, derivante dall'originaria costruzione del 1988-1996, ha accesso dal civico 45 di Viale Brescia, attraverso aree in comunione con altre unità residenziali (le medesime del **BENE 1**) ed è costituito di due **Locali**; quello maggiore possiede due ampi portoni ed una finestra centrale, mentre quello minore ha ingresso autonomo ed è collegato direttamente al precedente, ad un **Bagno** di servizio ed al **BENE 1**.

#### **BENI 1 e 2**

- Dimensione<sup>12</sup>
- Caratteri domanda e offerta

- **Grande** (oltre 140 m<sup>2</sup>)<sup>13</sup>
- **Domanda** (ipotetico acquirente)
  - Privato o Investitore immobiliare
- **Offerta**

<sup>11</sup>Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

<sup>12</sup>Classi dimensionali delle Statistiche regionali del mercato residenziale OMI del 5 giugno 2024, Provincia di Brescia - anno 2023.

<sup>13</sup>Si considera il dato ininfluente per il **BENE 2**.



- Esecuzione immobiliare
- Motivo acquisto
  - Utilizzo diretto come prima abitazione, investimento per trasformazione in più unità immobiliari da vendere o dare in locazione.
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Presente
- Contrazione (*diminuzione transazioni con prezzi stabili o in leggero rialzo*)

- Forma di mercato
- Filtering
- Fase del mercato immobiliare<sup>14</sup>

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE<sup>15</sup>

##### Descrizione sintetica degli immobili staggiti

###### BENE 1

Abitazione civile al PIANO SEMINTERRATO (S1) e TERRA/RIALZATO (T) di 230 m<sup>2</sup> di Superficie Esterna Lorda (S.E.L.).

Il BENE 1, ha una Superficie Interna Netta (S.I.N.) di circa 185 m<sup>2</sup>, è distribuito su due piani e composto da:

##### PIANO SEMINTERRATO (S.I.N. zona giorno di circa 97 m<sup>2</sup>)

1. un Portico d'ingresso di circa 8,00 m<sup>2</sup> da cui si accede sia al Soggiorno che al Vano Scala che conduce al piano superiore;
2. un articolato Soggiorno di circa 63,00 m<sup>2</sup> comunicante con la Cucina, accessoriato di camino e aero illuminato da quattro finestre di differente forma e dimensione (due sul lato Ovest con oscuranti ciechi scorrevoli e due su quello Est prive di oscuranti e protette da grate);
3. un'ampia Cucina di circa 22,00 m<sup>2</sup>, comunicante con il Soggiorno e con la Scala di collegamento al Piano superiore, accessoriata di camino e di piccolo forno a legna e aero illuminata naturalmente da un'apertura priva di serramento e non direttamente comunicante con l'esterno<sup>16</sup>;
4. un Vano Scala di collegamento al Piano superiore in cui è distribuita la zona notte;
5. un Bagno di servizio ad uso lavanderia di circa 6,80 m<sup>2</sup>, ricavato nel sottoscala, ad una quota più bassa di circa 42 cm, aerato da una piccola finestra<sup>17</sup>, dotato di lavabo, Wc, doccia, attacco lavatrice e nel quale è posizionato il generatore dell'impianto idrosanitario,

##### PIANO TERRA/RIALZATO (S.I.N. zona notte di circa 88 m<sup>2</sup>)

6. una Superficie Distributiva a corridoio di circa 12,00 m<sup>2</sup>, che ha accesso dalla scala (entrambe sono aero illuminate naturalmente) e su cui prospettano quattro Locali e uno dei due Bagni;
7. un'ampia Camera di circa 18,00 m<sup>2</sup>, aero illuminata naturalmente da una portafinestra (pericolosamente priva di parapetto) con ante oscuranti cieche a battente;
8. un Bagno di circa 7,50 m<sup>2</sup>, dotato di doppio lavabo, wc, bidet e doccia priva di box e anch'esso aero illuminato naturalmente, dedicato alla Camera di cui al punto precedente;
9. una seconda Camera di circa 11,00 m<sup>2</sup> (attualmente utilizzata a guardaroba) aero illuminata da una portafinestra con ante cieche esterne di oscuramento;
10. un piccolo Terrazzo di circa 7,5 m<sup>2</sup> con accesso diretto dalla seconda e dalla terza Camera;

<sup>14</sup>Statistiche regionali del mercato residenziale OMI del 5 giugno 2024, Provincia di Brescia - anno 2023.

<sup>15</sup>Paragrafi R.3.2.4 e N.1.2.1 delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (dicembre 2024) e Scheda di rilevazione del Segmento di mercato di cui al "Protocollo d'intesa per la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni del Dato Immobiliare", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

<sup>16</sup>Sulla parete ovest della Cucina è presente un'apertura che affaccia sul Soggiorno dalla quale penetra indirettamente la luce, proveniente dalle finestre presenti sulla parete perimetrale ovest; la soluzione non appare conforme al Regolamento Edilizio Comunale vigente;

<sup>17</sup>La superficie della finestra corrispondente a 0,30 m<sup>2</sup> non raggiunge quella minima richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale vigente per il ricambio d'aria, corrispondente a 0,50 m<sup>2</sup>.

11. una terza **Camera** di circa **13,50 m<sup>2</sup>** aero illuminata da una portafinestra, con ante esterne cieche d'oscuramento, che consente l'accesso al medesimo **Terrazzo** della seconda **Camera**;
12. un quarto **Locale** di circa **14,50 m<sup>2</sup>** (attualmente inutilizzato) aero illuminato da una finestra<sup>18</sup> con ante esterne cieche d'oscuramento;
13. un **Bagno** di circa **5,30 m<sup>2</sup>** dotato di lavabo, wc, bidet e doccia priva di box e anch'esso aero illuminato naturalmente;

Tutti i **Locali** citati, ad eccezione del **Bagno di servizio al Piano seminterrato**, hanno altezza interna di circa **280 o 286 cm**.

Tutte le porte interne, ad eccezione dei portoncini d'ingresso con larghezza 90 cm, hanno una larghezza di 80 cm e tutte le finestre e portefinestre sono in legno e dispongono di doppi vetri.

Le pavimentazioni interne della zona giorno sono in grès porcellanato, mentre sono in listoncini di legno (probabile mogano africano) quelle della zona notte; per quanto possibile verificare, l'**impianto elettrico**, è apparso funzionante, così come quello **idrotermosanitario**<sup>19</sup> e l'impianto di **condizionamento**<sup>20</sup>.

I gruppi di misura delle forniture di energia elettrica e di gas metano sono posizionati nelle aree corrispondenti alla copertura del fosso che scorre ad est dei fabbricati e catastalmente identificate con una porzione del **Subalterno 10**, Bene Comune Non Censibile ai **Subalterni 7, 11, 12 e 13**, generando una servitù passiva a loro carico ed una attiva a favore dei **BENI 1 e 2**.

Sulle murature perimetrali della zona notte, in corrispondenza dell'appoggio del solaio sono presenti estese superfici coperte da muffa (probabile Cladosporium) verosimilmente dovute ai ponti termici delle strutture e alle basse temperature di esercizio dell'impianto termico.

Il **BENE 1** comprende una quota di proprietà delle parti comuni<sup>21</sup>.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla proprietaria e da uno dei figli.

**Confini catastali**

- Nord: Subalterni 11 e 14 stessa Particella
- Sud: Subalterno 6 stessa Particella e Particella 81 stesso Foglio
- Est: Subalterno 10 stessa Particella
- Ovest: Subalterni 6 e 9 stessa Particella

**Consistenza**  
Rilievo<sup>22</sup>

- Interno
- Diretto in loco e da elaborati grafici
- Sopralluogo del 24 aprile 2025
- SEL - Superficie Esterna Lorda

**Criterio di misurazione**

**Calcolo superfici di proprietà**

<sup>18</sup>La superficie delle finestre, corrispondente a 1,65 m<sup>2</sup>, soddisfa i soli requisiti dimensionali per l'aerazione naturale richiesti dal Regolamento Edilizio Comunale vigente; per l'illuminazione solare sarebbe necessaria una finestra con superficie di 1,81 m<sup>2</sup>.

<sup>19</sup>Il generatore di calore a gas metano **BAXI LUNA 3 310 FI** matricola **140943627**, iscritto al CURIT n. **LT9FA71495010603**, installato nel 2015, è stato oggetto di **Manutenzione** il **22/11/2024** con controllo fumi.

<sup>20</sup>La sola zona notte è dotata di due unità interne (**MITSUI MKM12HN4A e MK09HN4A**) installate nel corridoio e servite da due unità esterne posizionate alla base delle murature del prospetto Est sulla pavimentazione a copertura del fosso interrato, identificata catastalmente come porzione del **Subalterno 10**, Bene Comune Non Censibile ai **Subalterni 7, 11, 12 e 13**.

<sup>21</sup>In assenza di un **Regolamento Condominiale** che ne identifichi le rispettive quote di proprietà e le modalità di utilizzo, per l'individuazione delle parti comuni corrispondenti al **Subalterno 9**, Bene Comune Non Censibile ai **Subalterni 5, 6, 14, 15 e 16** si rimanda all'**Elaborato Planimetrico** e all'**Elenco dei Subalterni** (**All.7.1 e 7.2**); si annota che nel **Decreto di Trasferimento** del **primo febbraio 2022**, Trascritto a Brescia il **28 febbraio 2022** ai nn. **7776/5338** dei Registri Generale/Particolare (**All.3.2**), relativo ai **Subalterni 4 e 8 della Particella 153**, successivamente soppressi e sostituiti dai **Subalterni 14, 15, 16 e 17**, si fa riferimento alle parti comuni spettanti ex 1117 cc senza specificare espressamente il **Subalterno 9**, a quel tempo, **Bene Comune Non Censibile** ai **Subalterni 4, 5, 6 e 8**.

<sup>22</sup>Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali e con quelli delle Pratiche Edilizie n. **39** e **58** del **1962** (**All.4.1 e 4.2**).

**Superficie principale**  
Superficie accessoria diretta  
(Portico e terrazza)  
**Superficie commerciale totale**

m<sup>2</sup> 225,00 con Rapporto Mercantile 1,00  
m<sup>2</sup> 16,00 con Rapporto Mercantile 0,30

**m<sup>2</sup> 230,00**

**Individuazione delle parti comuni**

**Caratteristiche qualitative**

Livello di piano

Accessibilità Legge 13/89

Ascensore

Servizi Igienici

Finiture

■ Presenti<sup>23</sup>

■ **SEMINTERRATO (S1) e TERRA/RIALZATO (T)**

■ No

■ No

■ Tre

■ **Medie**, in quanto le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

■ **Medio**<sup>24</sup>, in quanto il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci esterni, eliminazione mufte e ritinteggiatura interna ed esterna).

■ Riscaldamento

■ **Presente**<sup>25</sup>

■ **Autonomo, Gas Metano, Radiatori di ghisa  
(Piano S1) e alluminio (Piano T)**

■ Raffrescamento

■ **Presente**<sup>26</sup>

■ Elettrico

■ **Presente**

■ Idrosanitario

■ **Presente**

■ Allarme

■ **Non valutabile**

■ Telefonico/dati

■ **Presente**

■ Pannelli solari e/o fotovoltaici

■ **Assenti**

■ Antenna TV

■ **Presente**

■ **Sconosciuta**

■ **Media**, in quanto pur avendo un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste (Est-Ovest), le differenze di quota rispetto al contesto e la presenza di fabbricati contigui e/o ravvicinati, al piano inferiore (S1) ne limitano gli effetti positivi.

**Stato di manutenzione**

**Impianti**<sup>25</sup>

**Classe energetica**<sup>28</sup>

**Esposizione**<sup>29</sup>

■ Presenti<sup>23</sup>

■ **SEMINTERRATO (S1) e TERRA/RIALZATO (T)**

■ No

■ No

■ Tre

■ **Medie**, in quanto le finiture dell'unità immobiliare sono di tipo ordinario e realizzate in modo accettabile con l'utilizzo di materiali di media qualità.

■ **Medio**<sup>24</sup>, in quanto il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci esterni, eliminazione mufte e ritinteggiatura interna ed esterna).

■ Riscaldamento

■ **Presente**<sup>25</sup>

■ **Autonomo, Gas Metano, Radiatori di ghisa  
(Piano S1) e alluminio (Piano T)**

■ Raffrescamento

■ **Presente**<sup>26</sup>

■ Elettrico

■ **Presente**

■ Idrosanitario

■ **Presente**

■ Allarme

■ **Non valutabile**

■ Telefonico/dati

■ **Presente**

■ Pannelli solari e/o fotovoltaici

■ **Assenti**

■ Antenna TV

■ **Presente**

■ **Sconosciuta**

■ **Media**, in quanto pur avendo un orientamento completamente favorevole in relazione all'area geografica in cui esso insiste (Est-Ovest), le differenze di quota rispetto al contesto e la presenza di fabbricati contigui e/o ravvicinati, al piano inferiore (S1) ne limitano gli effetti positivi.

<sup>23</sup>Vedi Nota 21.

<sup>24</sup>Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

<sup>25</sup>Nota Impianti: Agli atti non sono presenti le Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario.

<sup>26</sup>Vedi Nota 19

<sup>27</sup>Vedi Nota 20

<sup>28</sup>Nella banca dati CENED non è presente alcun Attestato di Prestazione Energetica.

<sup>29</sup>Ubicazione di un luogo rispetto ai punti cardinali.



Luminosità<sup>30</sup>

■ **Media**, in quanto la maggior parte degli ambienti principali gode di illuminazione naturale diretta adeguata e conforme alle norme, mentre la Cucina al Piano seminterrato e un Locale al Piano Terra/Rialzato hanno un'insufficiente illuminazione naturale e non conforme alle norme.

Panorama<sup>31</sup>

■ **Minima**, in quanto non possiede visuali significative.

Funzionalità<sup>32</sup>

■ **Media**, in quanto la presenza della Cucina, priva dei requisiti aero-illuminanti previsti dal Regolamento Edilizio vigente, ne limita la funzionalità.

Vicinanza vie di comunicazione

■ **Presente** (l'immobile è prossimo a vie di grande comunicazione stradale)

Inquinamento

■ **Assente**

Presenza materiali nocivi

■ **Assenti alla vista**



<sup>30</sup>Capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione di uso.

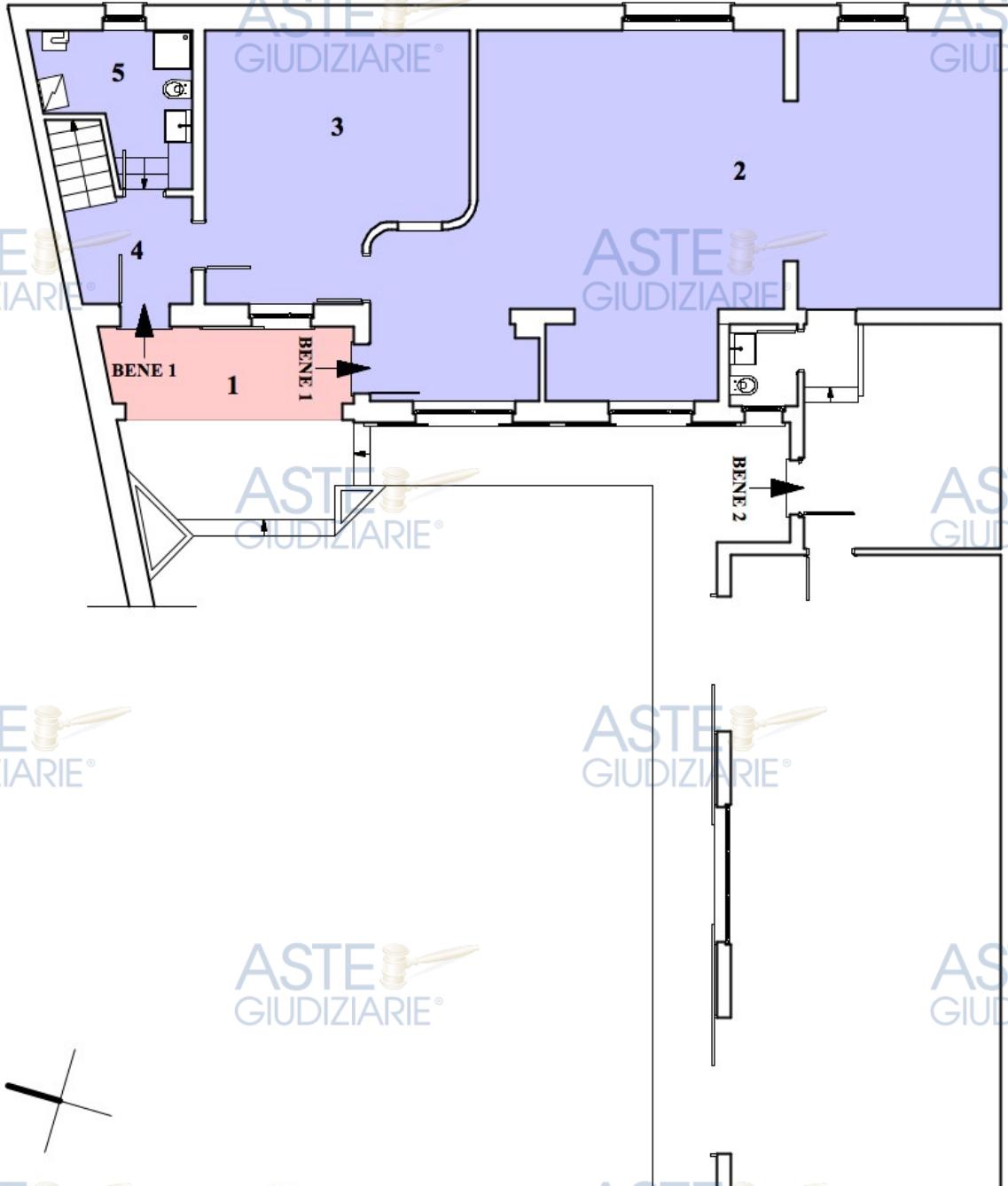
<sup>31</sup>Caratteristica tipologica e ambientale che mira a rappresentare la presenza di qualità nel contesto ambientale ove si colloca l'immobile, per la presenza di vedute, da uno o più ambienti, su aree di valore urbano, storico-architettonico o paesaggistico.

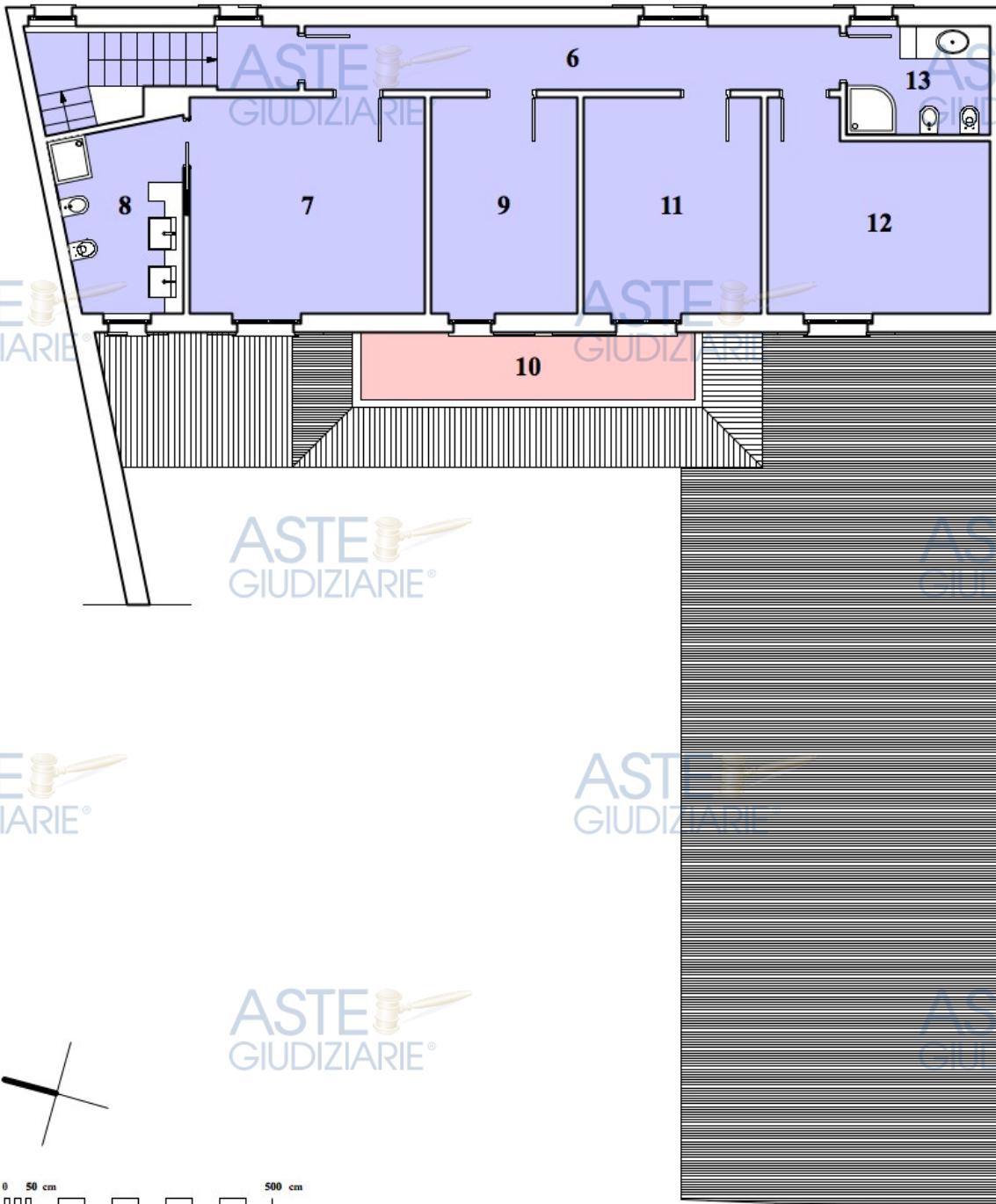
<sup>32</sup>Disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione.



### Planimetrie

Per una migliore comprensione si rimanda alle sottostanti planimetrie di massima non probatorie del **BENE 1**, eseguite sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **24 aprile 2025**.





BENE 1 - PIANTA PIANO TERRA (T)



## BENE 2

Deposito al PIANO SEMINTERRATO (S1) di **91 m<sup>2</sup>** di Superficie Esterna Lorda (S.E.L.).

Il BENE 2, ha una Superficie Interna Netta (S.I.N.) di cica **79 m<sup>2</sup>** ed è accessibile anche dal BENE 1.

L'immobile è distribuito su un unico piano e composto da:

14. un **Portico** di circa **3,00 m<sup>2</sup>** a protezione della porta a vetri dell'ingresso;
15. un primo **Locale** di circa **15,00 m<sup>2</sup>**, attualmente arredato ad uso Ufficio, aero illuminato dalla porta a vetri dell'ingresso<sup>33</sup> e comunicante con il BENE 1, posto ad una quota più alta di circa 30 cm, tramite un portoncino blindato;
16. un **Bagno di servizio** di circa **2,00 m<sup>2</sup>** privo di antibagno, aerato da una piccola finestra<sup>34</sup>, dotato di lavabo e Wc e accessibile da un pianerottolo posto ad una quota più alta di circa 30 cm su cui affaccia anche il portoncino di cui al punto precedente;
17. un ampio secondo **Locale** di circa **60,00 m<sup>2</sup>**, accessibile dalle aree esterne mediante due portoni scorrevoli con larghezza e altezza di **250 cm**, aero illuminato naturalmente<sup>35</sup> da una finestra a nastro di **2,50 m<sup>2</sup>** e dalle porzioni a vetri dei portoni e comunicante con il precedente **Locale** tramite una porta cieca.

Tutti i Locali citati, ad eccezione del **Bagno di servizio**, hanno altezza interna di circa **270 cm**.

Tutte le pavimentazioni interne sono in grès porcellanato; per quanto possibile verificare, l'**impianto elettrico**, è apparso funzionante, mentre non è stato possibile verificare gli **impianti idrotermosanitario<sup>36</sup>** e **di condizionamento<sup>37</sup>**.

I gruppi di misura delle forniture di energia elettrica e di gas metano sono i medesimi del BENE 1.

Il BENE 2 comprende una quota di proprietà delle parti comuni<sup>38</sup>.

L'immobile è attualmente utilizzato dalla proprietaria e da uno dei figli ed è urbanisticamente da intendersi come accessorio alla residenza

**Confini catastali**

- Nord: Subalterno 9 stessa Particella
- Sud: Particella 81 altra proprietà
- Est: Subalterno 5 stessa Particella
- Ovest: Subalterno 9 stessa Particella

**Consistenza**

Rilievo<sup>39</sup>

- Interno
- Diretto in loco
- Sopralluogo del 24 aprile 2025
- SEL - Superficie Esterna Lorda

**Criterio di misurazione**

**Calcolo superfici di proprietà**

**Superficie principale**

**Superficie commerciale**

m<sup>2</sup> 91,00

**m<sup>2</sup> 91,00**



<sup>33</sup>Per i locali accessori ove non sia prevista permanenza di persone il Regolamento Edilizio Comunale vigente consente l'illuminazione artificiale.

<sup>34</sup>La superficie della finestra corrispondente a 0,35 m<sup>2</sup> non raggiunge quella minima richiesta dal Regolamento Edilizio Comunale vigente per il ricambio d'aria, corrispondente a 0,50 m<sup>2</sup>.

<sup>35</sup>Vedi Nota 33.

<sup>36</sup>Il solo Locale 15 è dotato degli impianti a dispetto del divieto di riscaldamento e raffrescamento dei locali accessori a servizio della residenza imposto dalla Normativa Regionale in materia di contenimento energetico; l'impianto termico consta di un autonomo Radiatore Convettivo a Gas **Fondital Gazelle** di potenza non rilevabile e di un radiatore in ghisa alimentato dal generatore di calore del BENE 1 (Vedi Nota 19).

<sup>37</sup>Il solo Locale 15 è dotato di unità interna (**FUJIAMA BY SARIGAS R410A** da 3,75 Kw) installata a parete e servita da analoga unità esterna posizionata alla destra del portoncino d'ingresso.

<sup>38</sup>Vedi Nota 21.

<sup>39</sup>Trattasi di rilievo speditivo le cui risultanze sono state verificate con gli elaborati planimetrici catastali e con quelli delle Concessioni Edilizie n.70/88 del 14 giugno 1988 (P.E. 37/88) (All.4.3) e successivo rinnovo n. 11/96 del 29 gennaio 1996 (P.E. 37a/88) (All.4.4).

Individuazione delle parti comuni

Caratteristiche qualitative

Livello di piano

Finiture

**Stato di manutenzione**

**Impianti<sup>42</sup>**

■ Presenti<sup>40</sup>

■ **PIANO SEMINTERRATO (S1)**

■ **Minimo**, in quanto l'unità immobiliare ha finiture coerenti con la funzione e portoni scorrevoli manuali.

■ **Medio<sup>41</sup>**, in quanto il fabbricato è in condizioni normali di conservazione, seppur sono presenti manifestazioni di degrado che richiedono interventi di manutenzione ordinaria specifici (ripresa intonaci esterni e ritinteggiatura interna ed esterna).

■ Riscaldamento

■ **Presente<sup>43</sup>**

■ **Autonomo e/o in comune con il BENE 1**

■ Raffrescamento

■ **Presente<sup>44</sup>**

■ Elettrico

■ **Presente**

■ Idrostanitario

■ **Presente**

■ Allarme

■ **Non valutabile**

■ Telefonico/dati

■ **Presente**

■ Pannelli solari e/o fotovoltaici

■ **Assenti**

■ Antenna TV

■ **Assente**

■ **Massima** in quanto la dimensione e tale da consentirne il reale utilizzo come locali accessori all'abitazione (cantina e/o autorimesse).

■ **Assenti alla vista.**

**Funzionalità<sup>45</sup>**

**Presenza materiali nocivi**

<sup>40</sup>Vedi Nota 21.

<sup>41</sup>Le Classi ordinali utilizzate sono quelle delle schede di rilevazione dei "Dati immobiliari" di cui al "Protocollo d'intesa per "la raccolta, l'archiviazione e l'utilizzo di dati ed informazioni per le valutazioni immobiliari", del 29 novembre 2013 sottoscritto da ABI, Tecnoborsa e dagli Ordini e Collegi professionali.

<sup>42</sup>Nota Impianti: Agli atti non sono presenti le Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrico e idrotermosanitario.

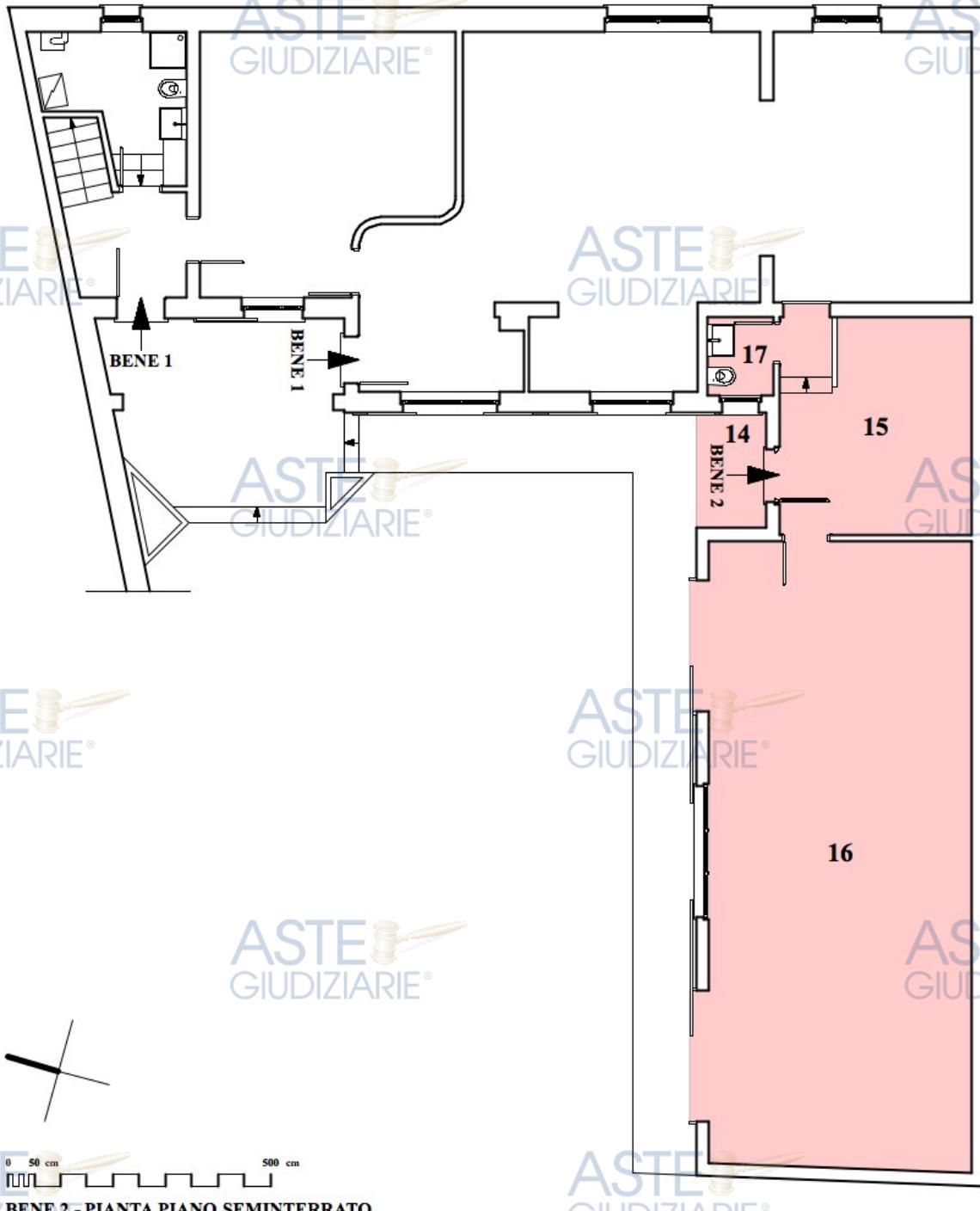
<sup>43</sup>Vedi Nota 32.

<sup>44</sup>Vedi Nota 33.

<sup>45</sup>Vedi Nota 32.

### Planimetria

Per una migliore comprensione si rimanda alla sottostante planimetria di massima non probatoria del **BENE 2**, eseguita sulla base del rilievo speditivo effettuato durante il Sopralluogo del **24 aprile 2025**.



BENE 2 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO

#### 4. Audit documentale e Due Diligence

##### 4.1 Legittimità edilizio – urbanistica

###### BENI 1 e 2

###### Anno di costruzione

###### BENE 1

- Fabbricato anteriore allo 01/09/1967

- Inizio Lavori in data sconosciuta

###### BENE 2

- Fabbricato posteriore allo 01/09/1967

- Inizio Lavori in data sconosciuta

###### Titoli autorizzativi esaminati

###### BENE 1

- Pratica Edilizia n.39/62<sup>46</sup>

- dello 02/07/1962----- (All.4.1)

Costruzione stalla e magazzino agricolo in Via Roma

- Pratica Edilizia n.58/62<sup>47</sup>

- in data non precisata----- (All.4.2)

Costruzione abitazione dietro negozio in Via Roma

###### BENE 2

- Concessione Edilizia n.70/88<sup>48</sup>

- del 14/06/1988----- (All.4.3)

Ristrutturazione locali accessori di pertinenza all'attività artigianale di servizio

Pratica Edilizia n.37/88

- Concessione Edilizia n.11/96<sup>49</sup>

- del 29/01/1996----- (All.4.4)

Rinnovo Concessione Edilizia n.70/88

Pratica Edilizia n.37a/88

###### BENI 1 e 2

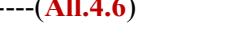
- Licenza di Costruzione n.47/74

- del 31/07/1974----- (All.4.5)

Muro di cinta

Pratica Edilizia n.18/74

- Registro delle Pratiche Edilizie a nome del [REDACTED]



- Fonte documentazione visionata:

- Comune di Bedizzole

Situazione urbanistica

AREA TECNICA – SPORTELLO UNICO EDILIZIA

Strumenti urbanistici

- 09/09/2025

Convenzione Urbanistica

- PGT Vigente

Cessioni diritti edificatori

- NO

- NO

###### Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

- SI (Fascia di rispetto a tutela del Reticolo Idrico Minore)

Vincoli ambientali

- NO

Vincoli paesaggistici

- NO

Vincoli culturali

- NO

<sup>46</sup>Con concessione di parere favorevole del 19/11/1962 privo di riferimenti agli obblighi derivanti dall'applicazione delle Disposizioni per la conservazione delle opere di bonificamento e loro pertinenze, di cui al Capo I del Titolo VI del REGIO DECRETO 8 maggio 1904, n. 368, che prevedevano, per l'edificazione, una fascia di rispetto (dai 4 ai 10 m a seconda dell'importanza del corso d'acqua) dalla Roggia Monfana, a quel tempo gestita dal locale Consorzio Irriguo Roggia Monfana, appartenente al Consorzio Università del Naviglio Grande Bresciano.

<sup>47</sup>Nell'archivio Comunale è presente la sola copia, peraltro incompleta, dell'elaborato grafico originario, mentre sono indisponibili e/o irreperibili l'eventuale formale Domanda di costruzione e/o Denuncia dell'opera e l'eventuale parere favorevole.

<sup>48</sup>Rilasciata con la prescrizione di destinare i locali da ristrutturare quali accessori al fabbricato principale (residenziale).

<sup>49</sup>Rilasciata con specifico richiamo alla prescrizione di cui alla Nota 48.

## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA EDILIZIO - URBANISTICA

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Mazzano ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** edilizio-urbanistica dei **BENI 1 e 2**.

### ■ BENE 1

Premesso che:

- a. il **22/06/1962** il [REDACTED], ha presentato **Domanda di Licenza di costruzione** di un **fabbricato con destinazione agricola** (stalla e magazzino agricolo), corredata dall'Elaborato grafico n.4360 dello 07/02/1962 a firma del [REDACTED], in cui il fabbricato è identificato come "**Costruzione immediata**";
- b. sul modulo della Domanda, archiviata come **Pratica Edilizia 39/62**, nelle annotazioni riservate all'Ufficio Tecnico è presente sia la **Proposta di Parere Favorevole** del 22/06/1962 (a firma del Tecnico Comunale), sia l'esplicita **Concessione di Parere Favorevole** del 19/11/1962 (ad altra firma);
- c. la **Licenza di costruzione**, eventualmente rilasciata, risulta agli Uffici Comunali attualmente irreperibile così come lo risultano le eventuali **Comunicazioni di Inizio e di Fine dei lavori**;
- d. negli Archivi Comunali, a nome del [REDACTED], è archiviata anche la **Pratica Edilizia 58/62** relativa alla **costruzione di un fabbricato residenziale** presentata nel **1962** (in data sconosciuta) della quale risulta attualmente reperibile la sola copia fotostatica dell'Elaborato grafico n.4360 dello 07/02/1962, di cui al punto precedente, in cui, a differenza di quello a corredo della **Pratica Edilizia 39/62**, è rappresentato, con sezione, prospetti e pianta, anche il fabbricato trasformato a residenza, identificato come "**Costruzione futura**";
- e. il **31/07/1974** è stata rilasciata al [REDACTED] la **Licenza di Costruzione 47/74** per l'edificazione della porzione ovest del muro di cinta, corredata di Elaborato grafico (**Pratica Edilizia 18/74**);
- f. una parziale rappresentazione del **BENE 1** è presente negli elaborati grafici della **Concessione Edilizia 70/88** del **14/06/1988** per la Ristrutturazione locali accessori di pertinenza all'attività artigianale di servizio (**Pratica Edilizia 37/88**) e della **Concessione Edilizia 11/96** del **29/01/1996** per il Rinnovo della Concessione Edilizia n.70/88 (**Pratica Edilizia 37a/88**), entrambe relative al **BENE 2**, ma che interessano anche una parete del **BENE 1**;
- g. negli Archivi Comunali, oltre a quella citata, non è presente altra documentazione relativa al **BENE 1**.

Verificato che:

- h. il fabbricato è inserito all'interno del perimetro abitato a partire dal **10/10/1968**;
- i. il Comune di Mazzano ha adottato il primo Programma di fabbricazione e il primo Regolamento Edilizio il **12/07/1965**;
- j. gli stessi hanno subito numerose modifiche fino alla Delibera regionale n.**14168** dello **02/02/1982** di approvazione del primo Piano Regolatore Generale.

Considerato che:

- k. il fabbricato è presente sia sul **Foglio 18** della Mappa Particellare del **1964**<sup>50</sup>, sia in un'**ortofotografia** del **1967**<sup>51</sup>;
- l. anche se edificato **antecedentemente al primo settembre 1967**, data di entrata in vigore della **LEGGE 6 agosto 1967, n. 765**, in un ambito territoriale esterno al Centro abitato ed in assenza di uno strumento di Pianificazione, le **Pratiche Edilizie** elencate ai precedenti punti **a. e c.**, in quanto presenti in archivio, possono ritenersi principi di prova di titoli abilitativi e pertanto concorrono a determinarne lo **stato legittimo** previsto dal **D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**;

<sup>50</sup> **Allegato 4.8.**

<sup>51</sup> La scansione dell'immagine aerea con risoluzione di 1200 DPI, in cui non compare il **BENE 2**, è disponibile presso **Rossi s.r.l.**, Via San Zeno 40, Brescia - <https://www.rossibrescia.it>.

- m. facendo riferimento al **quinto comma dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380**, nella particolare circostanza “*in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi*”, lo **stato legittimo** “*è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare*”, così come prevede il **quarto comma** del medesimo articolo;
- n. la congiunzione **e** utilizzata al **quarto periodo dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** (“*...è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto... e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare*”) è di tipo copulativo e quindi esclude un criterio di prevalenza tra le due informazioni;
- o. le **planimetrie catastali** (*informazioni catastali di primo impianto*) che rappresentano un’unità immobiliare che, ad eccezione della posizione e dimensione di alcune aperture, è pressoché corrispondente a quella visitata in fase di sopralluogo, sono state protocollate il **primo dicembre 2004** (ovvero a distanza di oltre 42 anni dal primo titolo abilitativo), mentre gli **elaborati grafici** disponibili della **Pratica Edilizia 58/62** (*titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'unità immobiliare e del quale non è disponibili la copia*) ne rappresentano una con una differente impronta a terra ed una differente distribuzione interna;
- p. l’ultima **ortofotografia** che ritrae una sagoma del fabbricato con un’impronta a terra assimilabile a quella rappresentata negli elaborati della **Pratica Edilizia 58/62** è quella del **1975**<sup>52</sup> appartenente all’archivio regionale, mentre gli elaborati della **Concessione Edilizia 70/88** del **14/06/1988**<sup>53</sup> ne rappresentano una con un’impronta a terra riconducibile a quella attuale, ma con una distribuzione interna differente;
- q. sul geoportale nazionale è disponibile una **ortofotografia** del **1994**<sup>54</sup> che ritrae una sagoma del fabbricato assimilabile a quella attuale;
- r. il confronto tra le **ortofotografie** del **1974** e del **2021**<sup>55</sup>, reperibile sul geoportale regionale, evidenzia chiaramente la differenza tra le due diverse sagome del fabbricato,

il sottoscritto ritiene che:

- a. lo **stato legittimo** sia quello indicato al **primo periodo dell'art.9-bis comma 1-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** ovvero “*...quello previsto dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione...*” e corrisponda a quello della citata **Pratica Edilizia 58/62**<sup>56</sup>;
- b. mediante i documenti reperiti (Ortofotografia del **1975**, Concessione Edilizia **70/88** e Variazione Catastale del **2004**)<sup>57</sup> non sia possibile determinare la data di realizzazione della modifica dell’impronta a terra del fabbricato, che ne determina l’aumento volumetrico rispetto allo **stato legittimo**, né quella di realizzazione dell’attuale distribuzione interna su entrambi i piani con l’aggregazione in un’unica unità immobiliare rispetto alle due dello **stato legittimo** e la nuova realizzazione e/o traslazione di finestre e portefinestre sulle facciate, ma sia solamente possibile circoscrivere il periodo (fra il **1975** ed il **1988**) in cui potrebbe essere stata eseguita la prima e il periodo (dopo il **1988** e prima del **2004**) in cui potrebbero essere state realizzate le seconde;
- c. sia possibile escludere che le difformità dallo **stato legittimo** di cui al punto precedente rispetto siano state eseguite congiuntamente e che le opere di finitura, sia interne che esterne, le opere impiantistiche e le gronde faccia a vista del portico d’ingresso e dei tetti possano essere, per tipologia e materiali, considerate originarie.

<sup>52</sup> **Allegato 4.9.**

<sup>53</sup> **Allegati 4.3 e 4.4.**

<sup>54</sup> **Allegato 4.10.**

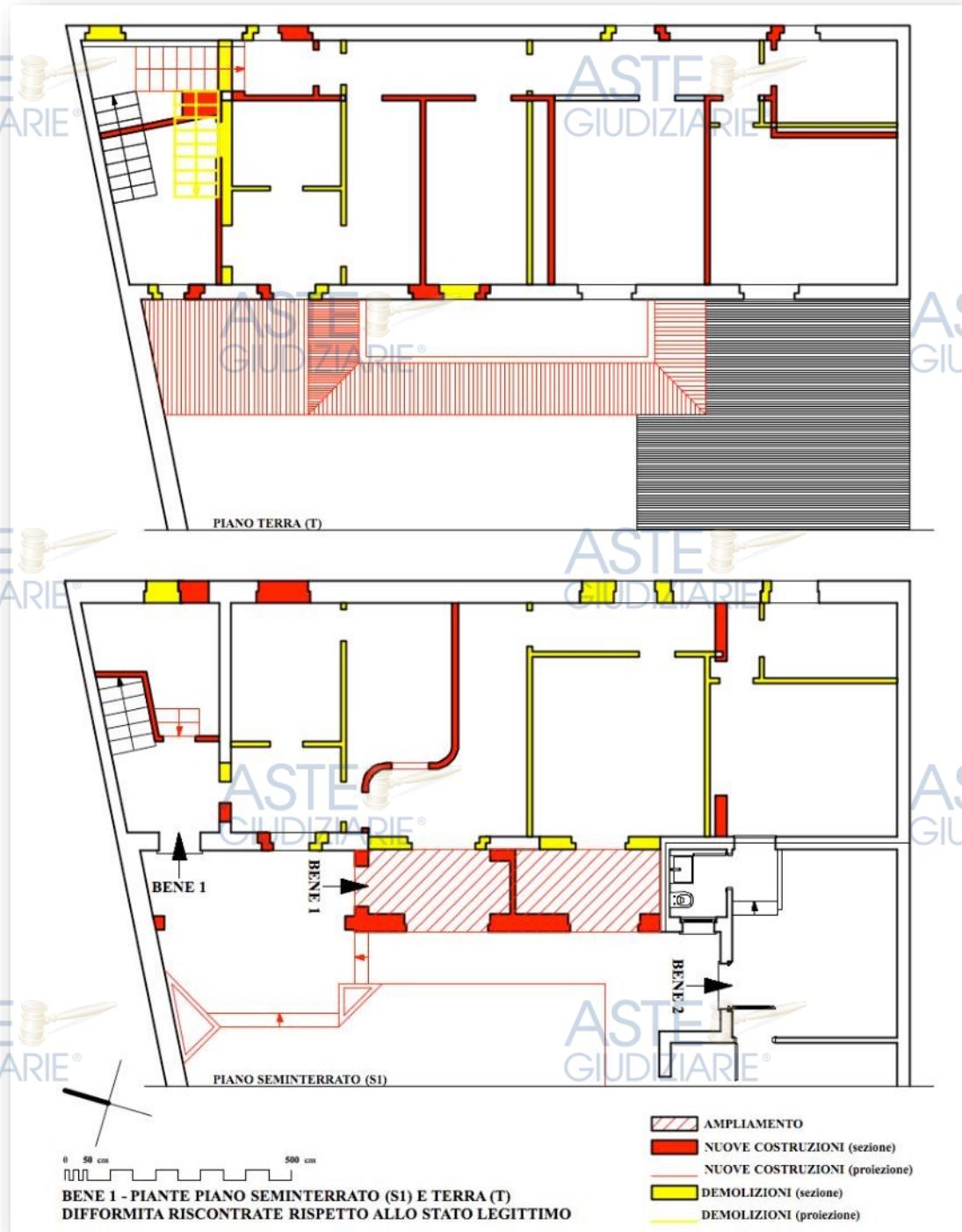
<sup>55</sup> **Allegato 4.11.**

<sup>56</sup> **Allegato 4.2.**

<sup>57</sup> **Allegati 4.9, 4.3, 4.4, e 7.5.**

**Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto allo stato legittimo, così come evidenziato nella sottostante Planimetria, consistono:**

1. nell'aggregazione delle due unità abitative previste in un'unica unità abitativa;
2. nella differente distribuzione interna di entrambi i piani con la realizzazione degli impianti idrotermosanitario ed elettrico;
3. nella differente geometria della scala interna;
4. nella traslazione di alcune aperture sulle facciate est ed ovest;
5. nell'introduzione di nuove aperture sulle facciate est ed ovest e la chiusura di altre;
6. nella riforma della struttura e delle gronde del tetto, originariamente previste in legno e realizzate in muricci e tavelloni (struttura) e in cls (gronde);
7. nell'ampliamento del soggiorno del piano seminterrato verso ovest con formazione di portico e sovrastante terrazza;
8. nelle sistemazioni esterne delle superfici antistanti il prospetto ovest, attualmente insistenti sull'area comune anche ad altre proprietà.



L'insieme delle difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5., 6. e 8., con modifica dei prospetti non finalizzata a “...mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso...”, è riconducibile ad opere di “**Manutenzione straordinaria e/o Ristrutturazione edilizia**” ex art.3, comma 1, lettere b) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 subordinate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art.22, comma 1, lettere a) e c) del medesimo D.P.R. che, se realizzate in assenza del previsto **Titolo**, costituiscono violazione edilizia ex art.37 comma 1.

Per tale insieme di difformità, è possibile “...ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria se l’intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.” mediante accertamento di conformità ex art.36-bis commi 1, 2, 3 e 5 del medesimo D.P.R., subordinati al pagamento, a **titolo di oblazione**, di un importo pari al doppio dell’aumento del valore venale dell’immobile valutato dai competenti uffici dell’Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, **non inferiore a € 1.032** e non superiore a € **10.328**, come previsto dal **comma 5, lettera b) del citato art.36-bis**; diversamente, nel caso in cui l’intervento dovesse risultare conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda, l’oblazione verrebbe determinata dal responsabile del procedimento in misura non inferiore a € **516** e non superiore a € **5.164**, come previsto dalla successiva **lettera b) del medesimo comma**.

Come riportato nelle *Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull’attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti*, il “**comma 2 del citato art.36-bis**, attribuisce poteri conformativi agli uffici comunali che possono essere esercitati sia in caso di richiesta di **Permesso di Costruire in Sanatoria** che in caso di **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria**, condizionando, in quest’ultimo caso, la formazione del titolo. Si prevede, in particolare, che lo sportello unico possa condizionare il titolo:

- a) alla realizzazione, indicata d’ufficio, anche su proposta del tecnico abilitato nell’ambito della presentazione dell’istanza, degli interventi edili, anche strutturali, necessari per assicurare l’osservanza della normativa tecnica di settore relativi ai requisiti di sicurezza;
- b) alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi dell’articolo 36-bis e che precluderebbero il rilascio o la formazione del titolo.

Nel primo caso, si è, in sostanza, dinanzi a difformità che non consentono di accettare la conformità dell’opera sotto il profilo edilizio, avendo, quindi, riguardo all’epoca di realizzazione del manufatto. Si tratta di una situazione che non viene considerata - ex se - preclusiva all’ottenimento del titolo, essendo, quindi, possibile eseguire interventi che consentano di allineare la costruzione a tale normativa.

La seconda ipotesi consente, invece, di scindere gli interventi, richiedendo la sanatoria per le opere rientranti nei presupposti di legge e rimuovendo opere non sanabili. Tale regola opera sia per le difformità edili che per quelle urbanistiche. Pertanto, la rimozione potrà interessare sia opere non conformi alla normativa tecnica che opere non conformi alla disciplina urbanistica, consentendo di sanare rimanenti interventi rientranti invece nella sanatoria”.

La richiesta del **Permesso di Costruire** o la **Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria**<sup>58</sup> devono esser accompagnate dalle **Dichiarazioni** di un professionista abilitato che attestino:

- I la conformità edilizia, con riferimento alle norme vigenti al momento della realizzazione dell’intervento. L’epoca di realizzazione dell’intervento è provata mediante la documentazione di cui all’**art.9-bis, comma 1-bis, secondo e terzo periodo del citato D.P.R.** Nei casi in cui sia impossibile accettare l’epoca di realizzazione dell’intervento mediante la documentazione indicata nel terzo periodo, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità;
- II il rispetto delle norme tecniche per le costruzioni vigenti al momento della realizzazione dell’intervento secondo le modalità previste dall’**art.34-bis comma 3-bis del citato D.P.R.** per le unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche (il Comune di Mazzano ricade in **Zona Sismica 2**).

Allo stato delle conoscenze, in difetto della possibilità di accettare l’epoca della realizzazione delle violazioni edilizia (è possibile solamente supporre l’arco temporale in cui potrebbero essere state commesse), si può ipotizzare che, in considerazione della tipologia delle opere realizzate in difformità (**Manutenzione straordinaria e/o Ristrutturazione edilizia**) che non alterano i parametri edili e le destinazioni d’uso, nonché del fatto che la zonizzazione degli strumenti urbanistici, dal primo Regolamento Edilizio al P.G.T.

<sup>58</sup> Per cui, anche se con termini temporali differenti, vige il principio del silenzio-assenso.

vigente, abbia sempre inserito il **Bene 1** in Zona omogenea B, le stesse possano risultare conformi sia alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione, sia a quella attuale, mentre non è possibile supporre né il rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni al momento della realizzazione, né di quelle attuali.

Il PdC o della SCIA in Sanatoria sono condizionati al preliminare superamento della **Verifica di compatibilità idraulica**, prevista dall'*art.5.3.2. del Documento di Polizia Idraulica del Reticolo Idrico Minore del Comune di Mazzano (Bs)* per fabbricati e opere esistenti all'interno delle fasce di rispetto e di tutela idraulica, da effettuarsi a cura degli Uffici del **Consorzio di bonifica Chiese**<sup>59</sup>.

I costi per la sanatoria dell'insieme delle difformità di cui ai punti **1., 2., 3., 4., 5., 6. e 8.** sono stimati in € **20.678,00** (Euro ventimilaseicentosettantotto//00, oneri fiscali e contributivi esclusi) con le seguenti causali:

- 1. € 6.000,00**<sup>60</sup> (Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo, la predisposizione del PdC o della SCIA in Sanatoria, la richiesta del **Parere di compatibilità idraulica e la Dichiarazione**, di cui al precedente punto **I**);
- 2. € 4.000,00**<sup>61</sup> (Oneri professionali per il reperimento della documentazione necessaria, il rilievo, la verifica statica secondo le Norme Tecniche vigenti al momento dell'intervento e la Dichiarazione Asseverata, di cui al precedente punto **II**);
- 3. € 10.328,00**<sup>62</sup> (Oblazione PdC o SCIA in Sanatoria);
- 4. € 250,00**<sup>63</sup> (Diritti di Segreteria SCIA in Sanatoria e Deposito ex art.93 D.P.R. 380/2001);
- 5. € 100,00**<sup>64</sup> (Rilascio dell'Autorizzazione del Consorzio di bonifica Chiese)

Le difformità di cui al punto 7., che generano “...modifiche della volumetria...”, sono riconducibili ad opere di “**Ristrutturazione**” ex *art.3, comma 1, lettera c) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380* subordinate a Permesso di Costruire ex *art.10, comma 1, lettera d) del medesimo D.P.R.* o a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex *art.23, comma 01, lettere a) del medesimo D.P.R.*, che, se realizzate in assenza del previsto **Titolo**, costituiscono violazione edilizia ex *art.33 comma 1*.

Per tali difformità, è possibile “...ottenere il permesso in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda.” mediante accertamento di conformità ex *art.36 commi 1 e 2 del medesimo D.P.R.*, subordinato al pagamento, a **titolo di oblazione**, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'*art.16 del medesimo D.P.R.*

Anche l'eventuale Permesso di Costruire in Sanatoria<sup>65</sup> è condizionato al preliminare superamento della medesima **Verifica di compatibilità idraulica**, di cui sopra<sup>66</sup>.

La modifica della volumetria realizzata con la violazione edilizia, risulta essere inferiore al **6% (5,24%)**, in quanto l'ampliamento di circa **12 m<sup>2</sup>** di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), con altezza di interpiano di **308 cm**, corrisponde a **37 m<sup>3</sup>** di Volume (V) contro i circa **706 m<sup>3</sup>** di Volume (V) dello **Stato legittimo**, derivanti da circa **227 m<sup>2</sup>** di Superficie Lorda di Pavimento (SLP), con altezza di interpiano di **311 cm**.

L'Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) delle Norne Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del vigente Piano di Governo del Territorio consente l'edificazione di **0,40 m<sup>2</sup>** di Superficie Lorda di Pavimento

<sup>59</sup>Alla Verifica positiva consegue il rilascio dell'**Autorizzazione a titolo precario/temporaneo della durata di 19 anni dell'occupazione della fascia di rispetto idraulico della Roggia Monfana** (Vedi Nota 10); l'Autorizzazione comporta un **Canone annuo** al momento non quantificabile.

<sup>60</sup>I costi tecnici sono stimati prudenzialmente e non comprendono gli oneri professionali di Progettazione e/o Direzione dei Lavori delle opere che si dovessero rendere necessarie a seguito delle eventuali prescrizioni, che al momento non è possibile ipotizzare, derivanti dall'applicazione del potere conformativo conferito agli Uffici Comunali.

<sup>61</sup>Vedi Nota 59.

<sup>62</sup>In considerazione di quanto esposto per le conformità edilizia e urbanistica delle opere ed in relazione alla discrezionalità attribuita ai soggetti deputati alla valutazione dell'aumento del Valore Venale e della misura dell'oblazione, si stima l'importo massimo previsto per l'**Oblazione** pecuniaria.

<sup>63</sup>Escluse le imposte indirette per eventuale Permesso di Costruire e Diritti di Segreteria per altri accertamenti strutturali (vedi Tabella approvata con Delibera di Giunta n.138 del 04/12/2024).

<sup>64</sup>Escluse le imposte indirette.

<sup>65</sup>Per cui vige il principio del silenzio-diniego.

<sup>66</sup>Vedi Nota 58.

(SLP) ogni **m<sup>2</sup>** di Superficie Fondiaria (SF); pertanto, sull'attuale SF di **880 m<sup>2</sup>** la massima SLP edificabile risulta essere di **352 m<sup>2</sup>**. Se si considera che, sommando la SLP del **BENE 1** (circa **227 m<sup>2</sup>**), a quella del **BENE 2** (circa **91 m<sup>2</sup>**) si ottiene una SLP di circa **318 m<sup>2</sup>**, si può immediatamente dedurre che, pur non potendo conoscere con esattezza la SLP dell'altro fabbricato residenziale e commerciale che insiste sul lotto e che pur ospita otto unità immobiliari (un negozio, tre appartamenti, un box e tre locali adibiti a deposito), i restanti **34 m<sup>2</sup>** di SLP non siano sufficienti a “coprire” l'intera SLP dell'altro fabbricato e che, allo stato delle conoscenze, anche in difetto della possibilità di accertare l'epoca della realizzazione delle violazioni edilizie (è possibile solamente supporre l'arco temporale in cui potrebbero essere state commesse), si possa ipotizzare che l'ampliamento eseguito in assenza di titolo abilitativo non sia conforme alla disciplina urbanistica attuale e che non sia verificata la richiesta “doppia conformità”.

Nello specifico caso, si ritiene quindi che possa essere necessario il ricorso alla **rimozione o alla demolizione delle opere difformi al fine di rendere il fabbricato conforme alle prescrizioni degli strumenti urbanistici**; in alternativa alla demolizione, il **comma 2 dell'art.33 del citato D.P.R.** prevede la sua cosiddetta “fiscalizzazione”, “*Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile...*”, mediante l'applicazione di “...una **sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere...**”.

Come riportato nelle **Linee di indirizzo e criteri interpretativi sull'attuazione del decreto-legge 29 maggio 2024, n. 69, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 luglio 2024, n. 105 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti**, “L'articolo 9-bis, comma 1-bis, del Testo unico opera una semplificazione sostanziale dei titoli abilitativi rilevanti ai fini della dimostrazione dello stato legittimo degli immobili, che alla luce del DL Salva Casa comprendono anche:

a) ...

b) il pagamento delle sanzioni previste nei seguenti casi:

- interventi di ristrutturazione edilizia eseguiti in assenza di permesso di costruire o in totale difformità da esso, ovvero interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 23, comma 01;
- eseguiti in assenza di segnalazione certificata di inizio attività alternativa al permesso di costruire (cd. Super-SCIA) o in totale difformità da essa (pagamento delle sanzioni ex **articolo 33, commi 2, 4 e 6-bis, del Testo unico**);
- ...

*La ratio delle disposizioni in esame è quella di consentire che lo stato legittimo degli immobili ovvero delle singole unità immobiliari possa essere comprovato non solo attraverso i titoli “tradizionali”, assentiti dall'amministrazione competente o formatisi implicitamente per silenzio assenso (come la SCIA e il permesso di costruire, ordinari o in sanatoria), ma anche attraverso strumenti di “regolarizzazione” degli abusi sanabili o delle irregolarità (come il pagamento delle sanzioni e le dichiarazioni asseverate).*

*Tale obiettivo risulta coerente con le esigenze di certezza del diritto, che impongono di definire chiaramente l'impatto dei singoli procedimenti disciplinati dal Testo unico sullo stato legittimo di un immobile o di una unità immobiliare.”*

I costi per la **demolizione e il ripristino dello stato dei luoghi sono stimati in € 15.000,00 (Euro quindicimila//00**, oneri fiscali e contributivi esclusi) con le seguenti causali:

1. € 2.000,00<sup>67</sup> (Oneri professionali per il progetto e la Direzione dei Lavori delle opere di demolizione e ripristino dello stato dei luoghi);
2. € 13.000,00<sup>68</sup> (Opere edili).

La **sanzione pecuniaria ex art.33, comma 2 D.P.R 6 giugno 2001, n. 380**, alternativa alla demolizione, è stimata in € 28.484,47<sup>69</sup> (Euro ventottomilaquattrocentoottantaquattro//47).

<sup>67</sup> I costi tecnici sono stimati prudenzialmente.

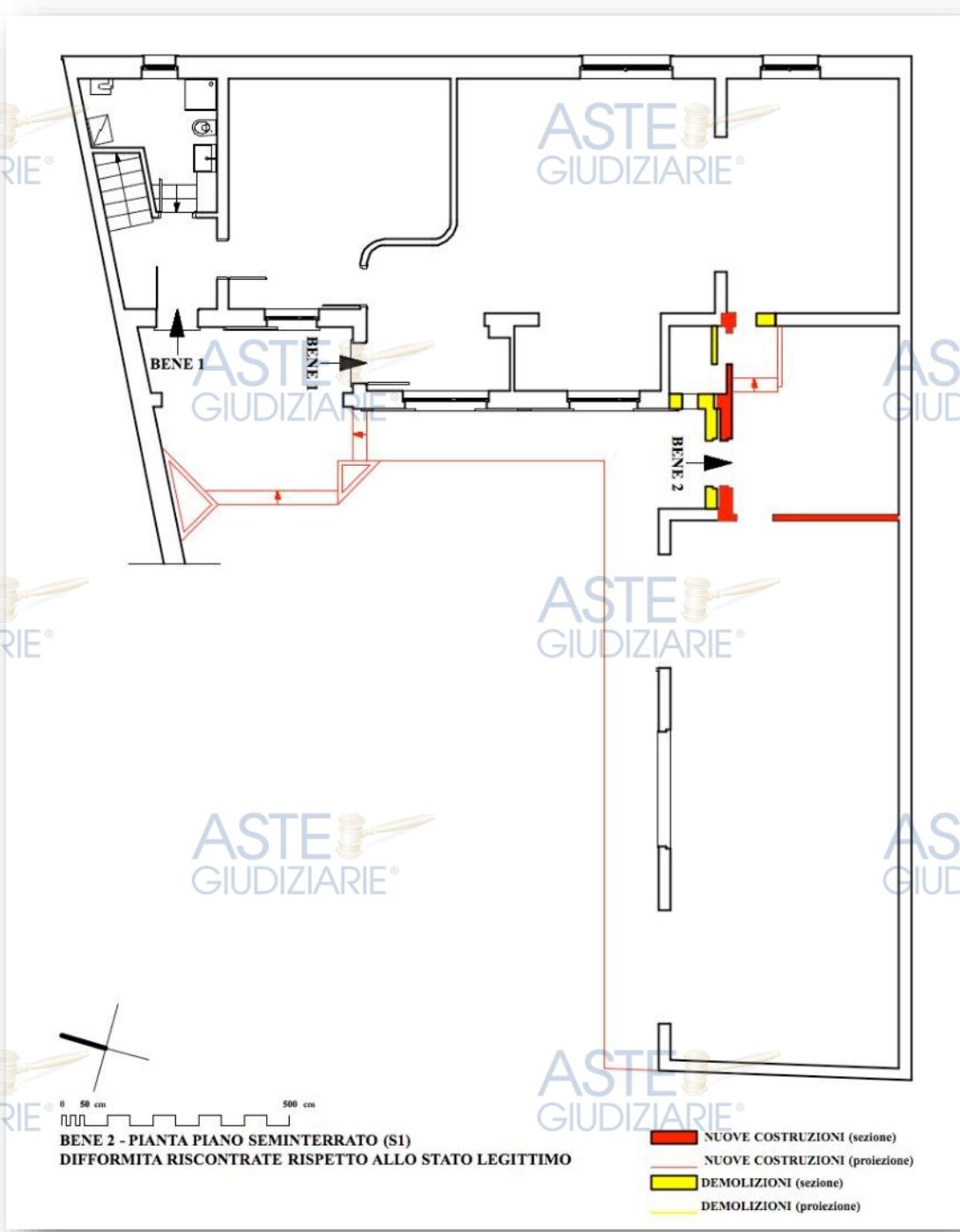
<sup>68</sup> Stima sommaria per la demolizione di circa **60 m<sup>3</sup>** di fabbricato vuoto per pieno, lo smaltimento delle macerie e la ricostruzione della muratura perimetrale con il riposizionamento degli infissi esistenti come da Pratica Edilizia 58/62.

<sup>69</sup> Stimati, con riferimento ad un'ipotetica data di ultimazione dei lavori coincidente con la fine del 1994 (anno della ripresa ortofotografica di cui all'**Allegato 4.10**) in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392 e con riferimento al costo di produzione determinato per il 1994 con decreto ministeriale, attualizzato in base all'indice dei prezzi al consumo per famiglie, operai e impiegati (dall'ultimazione lavori alla richiesta di applicazione sanzione). Per la stima analitica vedi **Allegato 1**.

## ■ BENE 2

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo rispetto alla Concessione Edilizia n.11/96 del 29/01/1996 a Rinnovo della Concessione Edilizia n.70/88 (Pratica Edilizia n.37a/88), così come evidenziato nella sottostante Planimetria, consistono:

1. nella presenza di una tramezza divisoria non prevista;
2. nella traslazione verso sud della parete nord del portico d'ingresso;
3. nella traslazione verso nord del bagno;
4. nella traslazione e nel ridimensionamento della finestra del bagno;
5. nella presenza di alcuni gradini di raccordo tra le quote interne dei **BENI 1 e 2**;
6. nelle sistemazioni esterne delle superfici antistanti il prospetto Nord, attualmente insistenti sull'area comune anche ad altre proprietà.



L'insieme delle difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6., con modifica dei prospetti non finalizzata a “...mantenere o acquisire l’agibilità dell’edificio ovvero per l’accesso...”, è riconducibile ad opere di “Manutenzione straordinaria e/o Ristrutturazione edilizia” ex art.3, comma 1, lettere b) e d) del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 subordinate a Segnalazione Certificata di Inizio Attività ex art.22, comma 1, lettere a) e c) del medesimo D.P.R. che, se realizzate in assenza del previsto **Titolo**, costituiscono violazione edilizia ex art.37 comma 1.

Come per il **BENE 1**, anche per il **BENE 2**, in difetto della Comunicazione di fine dei lavori, non essendo possibile accettare l'epoca della realizzazione delle violazioni edilizie (è possibile solamente supporre l'arco temporale in cui potrebbero essere state commesse), si può ipotizzare che, in considerazione della tipologia delle opere realizzate in difformità (**Manutenzione straordinaria e/o Ristrutturazione edilizia**) che non alterano i parametri edilizi e le destinazioni d'uso, nonché del fatto che la zonizzazione degli strumenti urbanistici, dal primo Regolamento Edilizio al P.G.T. vigente, abbia sempre inserito il **Bene 1** in Zona omogenea B, le stesse possano risultare conformi sia alla disciplina urbanistica al momento della realizzazione, sia a quella attuale, mentre non è possibile supporre né il rispetto delle Norme tecniche per le costruzioni al momento della realizzazione, né di quelle attuali.

Per l'insieme delle difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. del **BENE 2**, così come per l'insieme delle difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5., 6. e 8. del **BENE 1**, mediante accertamento di conformità ex **art.36 commi 1 e 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380** è possibile ottenere il **PdC** o la **SCIA in Sanatoria**, sempre e comunque condizionati al preliminare superamento della **Verifica di compatibilità idraulica** prevista dall'**art.5.3.2. del Documento di Polizia Idraulica del Reticolo Idrico Minore del Comune di Mazzano (Bs)** per fabbricati e opere esistenti all'interno delle fasce di rispetto e di tutela idraulica, da effettuarsi a cura degli Uffici del **Consorzio di bonifica Chiese**<sup>70</sup>.

In caso di riunione in un unico procedimento edilizio **i costi per la sanatoria** dell'insieme delle difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5., 6. e 8. del **BENE 1** stimati in € 20.678,00 (Euro ventimilaseicentosettantotto//00, oneri fiscali e contributivi esclusi), **potrebbero assorbire anche quelli per l'analogia sanatoria** dell'insieme delle difformità di cui ai punti 1., 2., 3., 4., 5. e 6. del **BENE 2**, che quindi vengono stimati in € 4.200,00 (Euro quattromiladuecento//00, oneri fiscali e contributivi esclusi), corrispondenti ad una quota di circa il **20%** di quelli totali.

**Note:** La verifica edilizio-urbanistica dei beni oggetto di stima si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli abilitativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende accertamenti sul rispetto delle norme tecniche di costruzione vigenti e/o degli elaborati tecnici esecutivi conseguenti ai titoli abilitativi nella loro costruzione. La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

<sup>70</sup>Alla Verifica positiva consegue il rilascio dell'Autorizzazione a titolo precario/temporaneo della durata di 19 anni dell'occupazione della fascia di rispetto idraulico della Roggia Monfana (Vedi Nota 10); l'Autorizzazione comporta un Canone annuo al momento non quantificabile.

## 4.2 Rispondenza catastale

**BENE 1**

Immobile edificato nel Comune di Mazzano (**F063**)

al Catasto Terreni

■ Foglio **18**, Particella **153**, Categoria **ENTE URBANO**, Superficie **880 m<sup>2</sup>**

e identificato al Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana **NCT**

Foglio **18**, Particella **153**, Subalterno **5**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **9 vani**, Superficie Catastale Totale **230 m<sup>2</sup>**, Rendita € **697,22**

**Derivante da:**

Sezione urbana **NCT**

Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **5**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **9 vani**, Rendita € **697,22**

a seguito di **MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE**  
del 31/07/2007 BS0348359 (n.126637.2/2007).

La variazione ha:

costituito: Foglio **18**, Particella **153**, Subalterno **5**

soppresso: Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **5**

Sezione urbana **NCT**

Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **5**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **9 vani**, Rendita € **697,22**

a seguito di **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO**

dello 01/12/2005 BS0373441 (n.112701.1/2005).

Sezione urbana **NCT**

Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **5**

Categoria **A/2<sup>a</sup>**, Classe **4**, Consistenza **9 vani**, Rendita € **697,22**

a seguito di **AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**

del 01/12/2004 BS0424484 (n.90637.1/2004)

Data di presentazione della planimetria 01/12/2004, BS0424484.

La variazione ha:

costituito, tra gli altri: Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **5**

soppresso: Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterni **1, 2 e 3**



**BENE 2**

Immobile edificato nel Comune di Mazzano (**F063**)



al Catasto Terreni

■ Foglio **18**, Particella **153**, Categoria **ENTE URBANO**, Superficie **880 m<sup>2</sup>**

e identificato al Catasto Fabbricati

■ Sezione urbana **NCT**

Foglio **18**, Particella **153**, Subalterno **6**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **79 m<sup>2</sup>**, Superficie Catastale **91**, Rendita € **175,44**



**Derivante da:**

Sezione urbana **NCT**

Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **6**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **79 m<sup>2</sup>**, Rendita € **175,44**

a seguito di **MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE**  
del 31/07/2007 BS0348359 (n.126638.3/2007).

La variazione ha:

costituito: Foglio **18**, Particella **153**, Subalterno **6**

soppresso: Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **6**

Sezione urbana **NCT**

Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **6**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **79 m<sup>2</sup>**, Rendita € **175,44**

a seguito di **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO**

dello 01/12/2005 BS0373441 (n.112701.1/2005).

Sezione urbana **NCT**

Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **6**

Categoria **C/2<sup>a</sup>**, Classe **3**, Consistenza **79 m<sup>2</sup>**, Rendita € **175,44**

a seguito di **AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI**

del 01/12/2004 BS0424484 (n.90637.1/2004)

Data di presentazione della planimetria 01/12/2004, BS0424484.

La variazione ha:

costituito, tra gli altri: Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterno **6**

soppresso: Foglio **11**, Particella **2072**, Subalterni **1, 2 e 3**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto **Antonio Pampani**, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n.1156, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione reperita presso Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente,

Premesso che:

- a. attualmente entrambi i **BENI 1 e 2** sono intestati al defunto [REDACTED]
- b. il **Tipo Mappale del 17/11/2004**, con cui il fabbricato allo stato attuale è stato inserito nella Mappa Particellare, richiesto all'Agenzia delle Entrate il **18 aprile 2025** alla Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Provinciale - Territorio, non è stato ancora fornito;
- c. nella visura storica della Particella **153** del Foglio **18** del Catasto Terreni non c'è traccia della variazione di superficie apportata con il Piano di esproprio per la sistemazione di Viale Brescia, di cui alla Delibera di Giunta n.**108** del **30 marzo 1998** (**All.3.3**);  
a. dalla documentazione fornita dall'Agenzia Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia Territorio - Servizi Catastali il **27 maggio 2025** relativa alla **VARIAZIONE AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI BS0424484 del 01/12/2004** in atti dal 01/12/2004 (**All.7.5**) si evince che, a quella data, il **Subalterno 10** fosse **Bene Comune Non Censibile** ai soli **Subaltri 4 e 7**;
- b. nel **Decreto di Trasferimento del primo febbraio 2022**, Trascritto a Brescia il **28 febbraio 2022** ai nn.**7776/5338** dei Registri Generale/Particolare (**All.3.2**), relativo ai **Subaltri 4 e 8 della Particella 153**, si fa riferimento alle parti comuni spettanti ex 1117 cc senza specificare espressamente il **Subalterno 9**, a quel tempo, **Bene Comune Non Censibile** ai Subaltri 4, 5, 6 e 8;
- c. successivamente al **Decreto di Trasferimento**, di cui al punto precedente, i **Subaltri 4 e 8 della Particella 153** sono stati soppressi e sostituiti dai **Subaltri 14, 15, 16 e 17**, con **VARIAZIONE - DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI RISTRUTTURAZIONE BS0258236 del 14/11/2022**, in atti dal 15/11/2022;
- d. congiuntamente alla **VARIAZIONE**, di cui al punto precedente, sono stati protocollati un **Elenco** ed un **Elaborato planimetrico dei Subaltri** (**All.7.1 e 7.2**) in cui il **Subalterno 9** è **Bene Comune Non Censibile** ai Subaltri 4, 5, 6 e 8 e il **Subalterno 10** è **Bene Comune Non Censibile** ai soli **Subaltri 4 e 7**;
- e. sull'Estratto della Mappa Particellare del Foglio **18** (**All.5**) la **Particella 153** risulta graffata al terreno in lato Est, incongruamente da quanto riportato nei dati identificativi dei **BENI 1 e 2** sulle visure catastali storiche (**All.6.1 e 6.2**), in cui non c'è alcun riferimento ad alcuna graffatura;
- f. che le planimetrie catastali rappresentano un'unità immobiliare che, ad eccezione della posizione e dimensione di alcune aperture, è pressoché corrispondente a quella attuale,

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** catastale dei **BENI 1 e 2** rispetto allo stato attuale ma non rispetto allo **Stato Legittimo**, a causa delle difformità elencate precedentemente; successivamente all'eventuale ottenimento della sanatoria e/o alla demolizione delle opere non sanabili, sarà pertanto necessario depositare le opportune variazioni catastali.

**Note:** La verifica è stata effettuata in base alla documentazione fornita dall'Agenzia Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi catastali che si assume come aggiornata, completa, corretta e che, come tale, è stata utilizzata.

#### 4.3 Verifica della titolarità catastale

##### BENI 1 e 2

###### Inquadramento della titolarità

###### Titoli di provenienza

Proprietà

■ Successione ereditaria<sup>71</sup>

■ [REDACTED]<sup>72</sup>

###### Condizioni limitanti

Servitù

■ SI

■ Apparenti e non apparenti

Vincoli

■ NO

Oneri

■ NO

Pesi

■ NO

Gravami

■ NO

###### Stato del possesso dei BENI 1 e 2 alla data della valutazione

■ Occupati dalla proprietaria e da uno dei figli

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

Si segnalano le limitazioni derivanti dalle reciproche servitù impiantistiche dello stato attuale insistenti sulle aree comuni, tra gli altri, ai BENI 1 e 2 (Subalterno 9) e su quelle comuni ad altri Subalterni della medesima Particella (Subalterno 10).

<sup>71</sup> La cui Denuncia non risulta trascritta.

La [REDACTED], alla morte del marito [REDACTED], avvenuta il primo giugno 2016, ha ricevuto in Successione ereditaria i BENI 1 e 2 secondo quanto disposto con Testamento Olografo del 25 maggio 2016 e successivo Atto di Accettazione di eredità con beneficio di inventario del 26 luglio 2016 nn.78081/33313 del [REDACTED] Notaio, trascritto a Brescia il 27 luglio 2016 ai nn.30003/18328.

A sua volta, il [REDACTED], alla morte del [REDACTED], avvenuta il 7 agosto 1975, aveva ricevuto unitamente alle sorelle [REDACTED] e alla madre [REDACTED], tra gli altri, i Subalterni 1, 2 e 3 della Particella 2072 del Fg. 11 del Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Mazzano, edificati sulla Particella 626b del Fg 18 del Catasto Terreni di 705 m<sup>2</sup> e la Particella 627a del Fg 18 del Catasto Terreni di 225 m<sup>2</sup>; a loro volta le due Particelle al Catasto terreni erano state acquistate dal [REDACTED] con Atto di compravendita dello 08 giugno 1961 nn.10543/5006 del [REDACTED] Notaio, trascritto a Brescia il 4 luglio 1961 ai nn.9163/6715. (All.3.1).

<sup>72</sup> I BENI 1 e 2 risultano ancora intestati al defunto [REDACTED].

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

Dalla certificazione notarile fornita ai sensi dell'art.567 comma 2 c.p.c. risulta che a carico dei **BENI 1 e 2** gravano le seguenti formalità<sup>73</sup>:

### ISCRIZIONI

**Ipoteca volontaria** iscritta a Brescia il 30/01/2013 nn.3697/450 a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/01/2013 nn.73497/30301 del [REDACTED] Notaio

a favore di:

[REDACTED] creditore ipotecario

contro:

e gravante sulla **proprietà** dei Subalterni **5 e 6** della Particella **153** del Foglio **18** del Catasto Fabbricati di Mazzano.

Capitale € **120.000,00**, Somma iscritta € **240.000,00**

### TRASCRIZIONI

Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia lo 07/02/2025 nn.5308/3638 in forza del verbale di pignoramento dello 02/01/2025 n. 11072/2025 a favore di:

[REDACTED]

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

e gravante sulla **proprietà** dei Subalterni **5 e 6** della Particella **153** del Foglio **18** del Catasto Fabbricati di Mazzano



<sup>73</sup>Le Ispezioni ipotecarie T126443 e T126701 dello **08/09/2025** effettuata per immobile ha confermano quanto certificato in data **07/02/2025**, mentre, con i dati della [REDACTED] l'ispezione non è andata a buon fine.

## Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del “*più probabile valore in libero mercato*”.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato**, secondo gli standard internazionali (IVS 2022 – IVS 104 Bases of Value, § 30.1) ripresa dal Codice di Tecnoborsa (V edizione, Capitolo 3), è così testualmente definito:

*“Market value is the estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm's length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without compulsion”*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (dicembre 2024 – R.1.2.1) il valore di mercato è così definito:

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

### Assunzioni speciali

- Ricorso a stime parametriche per la stima del Costo di ricostruzione e il suo successivo deprezzamento, in assenza di comparabili con cui svolgere un confronto diretto con i **BENI 1 e 2**;
- Ricorso al criterio della ripartizione in base al rapporto complementare dell'area edificata per la stima del valore dell'area edificata;
- Ricorso a stime sommarie indicative e non probanti per la determinazione delle opere necessarie alla riduzione in pristino delle difformità non sanabili del **BENE 1**;

### Condizioni limitanti

- Valori di stima subordinati al superamento della **Verifica di compatibilità idraulica** per entrambi i **BENI**.

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU - Highest and Best Use)

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

- Si

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il **Metodo dei costi** mediante:

- **Valore di ricostruzione eventualmente deprezzato**<sup>74</sup>.

<sup>74</sup> Paragrafi R.3 e N.3 delle Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (dicembre 2024).

## 7. Riepilogo dei valori di stima

### BENE 1

Per quanto concerne la proprietà dell'immobile identificato al Foglio 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano (FO63) con il:

Subalterno 5 della Particella 153,

Categoria A/2<sup>a</sup>, Classe 4, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale Totale 230 m<sup>2</sup>, Rendita € 697,22

il più probabile valore in libero mercato, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie e assenza di garanzie, viene di fatto quantificato in:

€ **204.736,00** diconsi Euro duecentoquattromilasettecentotrentasei//00

(vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella A)

### BENE 2

Per quanto concerne la proprietà dell'immobile identificato al Foglio 18 del Catasto Fabbricati del Comune di Mazzano (FO63) con il:

Subalterno 6 della Particella 153,

Categoria C/2<sup>a</sup>, Classe 3, Consistenza 79 m<sup>2</sup>, Superficie Catastale 91, Rendita € 175,44

il più probabile valore in libero mercato, al netto di arrotondamenti e decurtazioni per irregolarità edilizie, viene di fatto quantificato in:

€ **48.292,00** diconsi Euro quaratottomiladuecentonovamtdue//00

(vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella A)

### BENI 1 e 2 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO

Il più probabile valore in libero mercato dei BENI 1 e 2 riuniti in un UNICO LOTTO, al netto di correzioni e decurtazioni per irregolarità edilizie e assenza di garanzie, viene di fatto quantificato in

€ **253.028,00** diconsi Euro duecentocinquantatremiladuecentoventotto//00

(vedasi Analisi Estimativa All.I e sottostante Tabella A)

A LOTTO UNICO	
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AL BENE 1 A SEGUITO DELLE DECURTAZIONI	€ 204.736,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AI BENE 2 A SEGUITO DELLE DECURTAZIONI	€ 48.292,00
VALORE DI MERCATO ATTRIBUITO AI BENI 1 e 2 RIUNITI IN UN UNICO LOTTO	€ 253.028,00

## 8. Giudizio di divisibilità

I BENI 1 e 2 non necessitano di divisione.

## 9. Dichiara di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Antonio Pampani Architetto

Iscritto all'Ordine degli Architetti, PPC della Provincia: Brescia n.1156

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

DICHIARA

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

09 settembre 2025

Antonio Pampani Architetto

**10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato (All.I)
2. Elaborati fotografici di esterni e interni
3. Atto di provenienza
4. Titoli abilitativi esaminati
5. Estratto mappa particellare
6. Visure storiche catastali
7. Elaborati planimetrici catastali
8. Ispezioni Ipotecarie

