

# 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. 495/2022

Giudice delegato:

**Dott. Stefano FRANCHIONI**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

OMISSIS

Esecutati:

OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato

NON NOMINATO

Con Studio in Via  
Comune di  
Tel + 39  
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in  
Via  
P.Iva  
C.f.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

Esperto incaricato

STASSALDI Geom. Pietro  
Via Monte Nero,23 - 25128 BRESCIA (BS)  
p. i.v.a. 01215620178  
Tel. 030-380011  
Fax 030-3387371  
E-MAIL: geomstassaldi@gmail.com  
info@geomstassaldi.com  
Pec: pietro.stassaldi@geopec.it  
Iscritto all'Albo Geometri e Geometri laureati di BRESCIA:  
n° 3341  
Iscritto all'Albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n° 65

ASTE  
GIUDIZIARIE.it**Date**

Nomina dell'esperto: 19 gennaio 2023  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 30 gennaio 2023  
Data della consegna del rapporto di valutazione: 2023  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **30 MAGGIO 2023 ore 8,45**

**Identificazione dei lotti****LOTTO NR. 01 (unico)**

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento con cantina e garage in fabbricato condominiale nel Comune di CASTELCOVATI (BS).

Comune di CASTELCOVATI (BS): codice catastale C072

Ubicazione: Via G. Matteotti,12 – 25030 CASTELCOVATI (BS)

Identificativi catastali: mapp. 292/sub. 22 e 14 - fg. 3 NCT

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: NO

Più probabile valore in libero mercato: Euro 120.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: Euro 109.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: discreto

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 39

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 40

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 41

Spese condominiali e/o comunali arretrate ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina 42-43

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

### Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

## Indice

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Fasi – accertamenti e date delle indagini.....                            | 5  |
| 2. Inquadramento dell'immobile .....                                         | 10 |
| 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione .....           | 14 |
| 4. Audit documentale e Due Diligence .....                                   | 32 |
| 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica .....                                 | 32 |
| 4.2 Rispondenza catastale .....                                              | 40 |
| 4.3 Verifica della titolarità.....                                           | 41 |
| 5. Formalità, vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....                    | 42 |
| 6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente. ....           | 43 |
| 7. Analisi estimativa .....                                                  | 44 |
| 8. Riepilogo dei valori di stima.....                                        | 46 |
| 9. Dichiarazione di rispondenza .....                                        | 47 |
| 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione ..... | 51 |
| 11. Bibliografia.....                                                        | 52 |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



## 1. Fasi – accertamenti e date delle indagini.

Premessa:

L'Ill.mo Dr. Stefano FRANCHIONI nominava il 19 gennaio 2023 il sottoscritto Stassaldi Geom. Pietro Brescia iscritto all'Abo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341 e all'Abo dei Consulenti tecnici del tribunale di Brescia al n°65, quale perito per la stima della proprietà indicata in epigrafe (ulteriore G.O.P. delegato Giudice dr. Liana ZACCARA).

Il quesito è il seguente:

### A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 cpc.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, II° comma cpc evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

### B) Identificazione e descrizione attuale dei beni.

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 depositandoli in originale

### -Identificazione pregressa dei beni.

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario;

riferisca in tutti i casi, altresì

lì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. In L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

### C) Stato di possesso.

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità)

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione –acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte,indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone,allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale,verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c.  
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura,relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

#### **D) Esistenza di formalità,vincoli o oneri anche di natura condominiale.**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito,sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti,le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie,enfiteusi ) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull' immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici,paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.
- Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;  
nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l' esistenza di beni condominiali (casa portiere,lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti,altresì,con controllo presso l'amministrazione condominiale,anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute e nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

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

- 1)Accerti,anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute,alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell' 1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati,allegandone copia.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile.
- In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.
- Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per lo sanatoria (se possibile) o per lo demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e lo loro trascrizione e lo loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.
- Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. , e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.
- Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingua l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.
- 5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

#### F) Formazione dei lotti.

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.: proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. , dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.
- 3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli edificabili, ecc.) individui e distingua i rispettivi valori.
- 4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenzialità ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari: vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n° 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n° 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

**G) Valore del bene e costi.**

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale): l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi: il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli art. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 - bis disp. Att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

**DISPONE**

che il perito depositi telematicamente la relazione di stima, e copia della stessa in "OMISSIS" dell'esecutato comproprietari e soggetti diversi, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3 disp. Att. cpc. Il G.E. pone a carico del creditore procedente o surrogante un anticipo di € 500,00 i.v.a. esclusa a favore dell'esperto;

**AUTORIZZA**

le parti a depositare note alla relazione, purché le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. Att. cpc.

**INVITA**

Il perito ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;

CTU. STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

### ORDINA

al debitore l'immediata presentazione del rendiconto.

### NOMINA

Quale Custode Giudiziario di tutti i beni pignorati in sostituzione del debitore il **NOTAIO Francesca CAPALDO**

### FISSA

**La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita,avanti al G.O.T. dr. Liana ZACCARA l'udienza del 30 MAGGIO 2023 ore 8,45**

Si espongono in modo sintetico gli accertamenti effettuati:

- 19 gennaio 2023 "Nomina del CTU".
- 30 gennaio 2023 disposizione del Tribunale di Brescia per giuramento di rito ON LINE.
- 1 febbraio 2023 recupero della documentaziione catastale ON LINE
- 2 febbraio 2021 agli uffici della Conservatoria –Brescia per colloqui vari e ricerche.
- 3 febbraio 2023 a CASTELCOVATI (BS) al Municipio:
  - all'ufficio tecnico per richiesta documentazione edilizia
  - ufficio tributi per: IMU - TARI - TASI
  - ufficio protocollo deposito Istanze.
  - sopralluogo per controlli sul luogo prima dell'invio della per inizio delle operazioni peritali".
- 17 febbraio 2023 a CASTELCOVATI (BS) al Municipio:
  - all'ufficio tecnico per consultazione documentazione edilizia
  - ufficio tributi per importi insoluti: IMU - TARI - TASI
- 18 febbraio 2023 Invio comunicazione alle Parti per prossime "inizio Operazioni peritali"
- 1 marzo 2023 a CASTELCOVATI (BS) ufficio tecnico per altra documentaione reperita,copie pratica c.a. e altre copie progetti.
- 3 marzo 2023 a CASTELCOVATI (BS) ore 9,00 per incontro col Custode Giudiziario incaricato dell'ANPE-Brescia; inizio accer-tamento della proprietà con aiutante tecnico.
- 22 marzo 2023 Al Comune di CASTELCOVATI (BS) ufficio tecnico per colloqui in merito alle difformità edilizie riscontrate.

## 2. Inquadramento dell'immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione:

X Provincia BRESCIA  
X Comune CASTELCOVATI  
X ISTAT 03017041

☐ Località

X ZONA SISMICA: 3 (TRE) AgMax 0,1368 – Zona con pericolosità sismica bassa, fabbricati soggetti a movimenti ondulatori modesti.  
(Ordinanza Presidente del Consiglio dei Ministri n°3274/2003 aggiornata dalla Giunta Regione Lombardia con delibera n° 2129 del 11.07.2014 e in vigore dal 10.04.2016).

X Via Via G. Matteotti  
X Civico n. 12  
X Coordinate dell'immobile: Latitudine 45,3014308  
Longitudine 9,5633621

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



PANORAMICA DEL TERRITORIO POSIZIONE DELL'IMMOBILE



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



## PARTICOLARE DELLA ZONA APPARTAMENTO IN CONDOMINIO



- X Destinazione urbanistica dell'immobile:** RESIDENZIALE, situata nella zona centrale del Comune di CASTELCOVATI (BS) .
- X Tipologia immobiliare:** fabbricato
- Stato di conservazione: USATO con qualche manutenzione da eseguire
- X Tipologia edilizia dei fabbricati:** condominio
- X Tipologia edilizia unità immobiliari:** appartamento con cantina, garage e lastrico solare.
- terrazza al III° piano.

CTU - STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

**X Caratteristiche generali dell'immobile:** l'immobile oggetto di valutazione è un appartamento in condominio al secondo piano con cantina e garage nell'interrato e lastrico-solare / terrazza superiore posiziona in corrispondenza dell'appartamento.

- Struttura in elevazione: pilastri in c.a.
- Solai: in laterocemento / travi
- Muri divisorii tra unità: in tavolati intonacati
- Infissi esterni: finestre in pvc con vetro camera 4/12/4
- Porta d'ingresso: semplice con unica serratura
- porte interne: cieche in legno tamburato
- porta-balcone a nord: in legno con vetro camera 4/6/4
- Pavimenti:
  - Rep. giorno: soggiorno-cucina corridoio in grès ceramico dim. 33x33 colore rosa-grigio posato in diagonale.
  - Rep. notte: in grès ceramico dim. 33x33 colore rosa-grigio posato in diagonale.
  - Bagno principale rep. notte:
    - pavimento in grès ceramico dim. 33x33 di colore azzurro posato in diagonale
  - II° servizio igienico (doccia)
    - pavimento in grès ceramico dim. 20x20 di colore beige posato in diagonale
  - balconi: ad Est uno con piastrelle in grès ceramica di colore rosa scuro dim. 30x14 pavimento deteriorato  
a Nord in grès ceramica di colore rosso dim. 7,5x15 pavimento deteriorato
- = GARAGE: pavimento marrone dim. 10x10
- = CANTINA: in battuto di cemento.
- = ASSENZA DI Zoccolino battiscopa per tutti i vani
- Rivestimenti:
  - soggiorno-cucina: porzione di rivestimento per la cucina in grès ceramico dim. ml. 4,35x0,85 di colore bianco solo una parete interessata al mobile
  - Bagno principale rep. notte: rivestimento in grès ceramico h.totale= 1,90 dim. 38x25 di colore azzurro per un'altezza da terra di cm. 75 il residuo di colore bianco.

- II° servizio igienico (doccia): rivestimento in grès ceramico h.totale= 2,00 dim. 20,20 di colore bianco sfumato marrone.
- impianto di riscaldamento: esistente autonomo con caldaia murale mod. Duval sottomarca della VAILLANT collocata nel II° servizio igienico
- caloriferi: in ghisa.
- Impianto elettrico: punti luce e presa
- Impianto sanitario: con tubazioni acqua calda-fredda
- Impianto climatizzazione: ASSENTE
- Impianto TV: esistente
- scarichi fognari esistenti: con tubazioni e scarico condominiale
- fonti rinnovabili: assenti
- finitura interna: intonaco al civile con idropittura lavabile
- X **Dimensione:** appartamento medio
- X **Caratteri domanda e offerta:**
  - Acquirente: Privato / Immobiliare
  - Venditore: Tribunale con Asta pubblica
- X **Forma di mercato** Concorrenza monopolistica
- X **Filtering** Assente
- X **Fase del mercato immobiliare** in ripresa

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

#### DATO IMMOBILIARE

**Descrizione sintetica dell'immobile staggito.** (vedasi disegni redatti dal CTU).

L'immobile oggetto di valutazione è situato nella zona centrale del Comune di CASTELCOVATI (BS) nelle vicinanze del Municipio in zona residenziale con urbanizzazioni completate e parcheggi esistenti; trattasi di un appartamento ben esposto e soleggiato rivolto verso Nord/Est, posizionato al II° piano di un condominio denominato "BERNA" realizzato sull'angolo tra le vie Matteotti e Gramsci.

Nel complesso condominiale con giardino privo di piante, tagliate circa 4 anni fa, sono inseriti 9 appartamenti con cantine e garages il cui accesso avviene dalla Via Gramsci verso Est, mentre l'accesso pedonale al fabbricato avviene dalla Via Matteotti.

Il condominio è stato realizzato nel periodo 1973-1975 ed è privo di ascensore; si accede alle cantine nell'interrato e all'appartamento dal vano scala comune; le pedate e le alzate sono rivestite in marmo di Botticino, i pianerottoli sono in gres porcellanato di color marrone dim. 10x20.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

Entrando nell'appartamento da una semplice porta non blindata, si presenta un vano soggiorno-cucina, ove nel muro di sinistra è stato ricavato uno spazio con relativa volta superiore sagomata; una porta-finestra realizzata di fronte all'ingresso permette di accedere ad un ampio balcone rivolto verso Est, il pavimento è in stato di degrado con di diverse piastrelle rovinate e rotte, così pure l'angolo in marmo di cornice, che è tutto da rifare (vedasi successiva pag. n° 31 calcolo lavori di rifacimento).

Adiacente verso Nord è esistente una cameretta con relativa finestra rivolta verso Est e un servizio igienico con sanitari completi e doccia da dim. 92x80; nel locale è posizionata una caldaia murale per il riscaldamento autonomo; qualche giorno prima della visita del CTU è stato sostituito lo scambiatore di calore.

Nel servizio igienico è stata realizzata una porta-finestra che permette di accedere ad un altro balcone il cui pavimento presenta alcune fratture e lesioni, ed è in stato di degrado, quindi da rifare.

Nel reparto notte posto a sinistra dall'ingresso abbiamo una camera matrimoniale sagomata con parete inclinata e adiacente un ampio bagno completo di tutti i sanitari con vasca da dim. 0,70x1,70; adiacente allo stesso è stata realizzata la III° camera con relativa finestra verso nord.

**Nell'ultima D.I.A. Prot. n° 7411 (pratica edilizia n° 412) del 20 luglio 2006 per modifiche interne risultano alcune difformità per n° 2 disimpegni non realizzati e porta-finestra del soggiorno modificata (vedasi disegni nelle pagine successive).**

#### **= LASTRICATO-SOLARE / TERRAZZA**

Dal vano scale si accede a un "Lastrico-solare / terrazza privata" in corrispondenza dell'appartamento e sono esistenti altre 2 spazi simili di altre proprietà private.

L'accesso avviene per mezzo di una semplice porta metallica dim. 0,70x 2,00H., sul solaio è stata stesa una guaina impermeabilizzante sormontata con un pavimento in lastre quadrate di cemento rimovibili con finitura in "ghiaietto lavato", molte tuttavia sono mancanti.

Gli occupanti l'immobile affermano che la situazione è esistente da molti anni, e che le lastre del pavimento erano state tolte dal proprietario precedente che aveva venduto l'immobile ai sigg. Covoran prima dell'anno 2006.

Le pareti perimetrali in c.a. del Lastricato solare sono rivestite con guaina ardesiata armata in poliestre e sulla sommità a protezione del muro, è posizionata una scossalina in lamiera preverniciata color marrone.

La superficie rilevata è superiore a mq. 60 riportati nell'Atto di compravendita del 20 luglio 2002 notaio dott. F. SANTOSUOSSO Rep. n° / Rac. n° con i sigg.

**= I 3 lastricati-solari /Terrazze non risultano nelle Pratiche edilizie esaminate e neppure nella pratica c.a., sono abusivi e realizzati senza alcuna autorizzazione.**

**= Le 2 rampe scale che accedono alle terrazze e l'ampliamento superiore del vano scale (Su 5,06x2,98= mq. 15,08) che genera un Volume totale di mc. 40,67 sono abusive e realizzate senza alcuna autorizzazione o Variante in corso d'opera, pur essendo stata rilasciata l'Abitabilità.**

**Vedasi disegni del lastricato-solare/terrazza e sezione della scala redatti dal CTU.**

#### **= CANTINA.**

Dal vano scale si accede nell'interrato ad un corridoio Comune verso le cantine, quest'ultimo è difforme rispetto al progetto e all'abitabilità condominiale rilasciata; la cantina altezza interna H.= ml. 2,00 ha la porta in semplice lamiera verniciata ed è dotata di una finestra dim. 95x45h.; il pavimento è in battuto di cemento, mentre le pareti ed il soffitto sono intonacate senza tinteggiatura.

#### **= GARAGE**

**Eseguito nell'interrato del condominio, risulta difforme rispetto al progetto e all'abitabilità condominiale rilasciata, non essendo mai stata presentata alcuna Variante in corso d'opera.**

Il garage le cui pareti sono intonacate e non tinteggiate, ha il pavimento color marrone da dim. 10x10 ed è dotato di semplice porta basculante senza apertura elettrica; una porta pedonale da dim. 0.80x1,90 H. collega lo stesso garage al corridoio delle cantine come sopradescritto.

**Vedasi disegni formato A2 di 2 Planimetrie "raffronto progetto con lo stato di fatto attuale" redatti dal CTU inseriti in fondo negli ALLEGATI; il fabbricato è spostato a nord di metri 1,50.**

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

Per le "PARTI COMUNI" risulta modificato il corridoio delle cantine e l'accesso carraio ai garages che attualmente avviene dalla Via Gramsci e risulta DIFFORME RISPETTO AL PROGETTO e all'abitabilità rilasciata, in quanto nel progetto l'accesso con relativa rampa era posizionato a Sud dalla Via Matteotti (erano poi esistenti ad Est altri n° 2 garages privati ricollocati ora da parte opposta a Nord /Ovest).

**La Sanatoria delle Parti comuni compete all'Amministrazione Condominiale.**

### Confini

### Indicazione dei confini catastali

- X Nord il mappale 506-507-291  
 X Sud la Via Matteotti  
 X Est la Via Gramsci  
 X Ovest il mapp. 436

### Consistenza

- X Rilievo  
 X Diretto in loco  
 X Data del sopralluogo  
☐ Desunto graficamente da:
- X Interno ed esterno (rilevate difformità)  
☐ Solo esterno  
 con collaboratore  
 3 e 13 marzo 2023

X Elaborati grafici di verifica per difformità fabbricato redatto in studio

X Redatta Planimetria per difformità

### Criterio di misurazione

- ☐ Elaborato grafico (generico)  
 X SEL - Superficie Esterna Lorda  
☐ SIL - Superficie Interna Lorda  
☐ SIN - Superficie Interna Netta

### Calcolo superfici di proprietà:

| Superficie principale                | Superficie           | 100%<br>indice mercantile | mq. 104,14                  |
|--------------------------------------|----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Destinazione                         |                      |                           |                             |
| garage                               | m <sup>2</sup> 15,00 | 50 %                      | mq. 7,50                    |
| cantina                              | m <sup>2</sup> 13,38 | 25 %                      | mq. 3,35                    |
| balconi                              | m <sup>2</sup> 17,50 | 35 %                      | mq. 6,13                    |
| Lastrico solare / terrazza superiore | m <sup>2</sup> 65,85 | 15%                       | mq. 9,88                    |
| <b>Superficie commerciale</b>        |                      |                           | <b>m<sup>2</sup> 131,00</b> |

### Caratteristiche qualitative

- Livello di piano: abitazione posizionata al II° PIANO
- Piano interrato: cantina dell'appartamento pavimento in battuto di cemento
- garage: posizionato nell'interrato del condominio accesso dalla Via Gramsci
- servizi igienici: n° 2 completi di lavabo, vasca / doccia, wc e bidet

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

**IMPIANTI IN DOTAZIONE:**

Riscaldamento: autonomo con caldaia posizionata nel II° servizio igienico

caloriferi in ghisa

Condizionamento: assente

Solare termico: assente

Elettrico: presente sottotraccia e citofono semplice

Idraulico: esistente

Antifurto: assente

Pannelli fotovoltaici: assente

Geotermico: assente

Domotica: assente

Manutenzione fabbricato: sufficiente

Manutenzione dell'unità immobiliare: sufficiente / rifacimento pavimento balconi

Funzionalità dell'unità immobiliare: media

**INQUINAMENTO:**

Atmosferico: assente

Acustico: assente

Elettromagnetico: assente

Ambientale: assente

Esposizione prevalente dell'immobile: medio

Luminosità dell'immobile: medio / scarsa all'atrio ingresso

Panoramicità dell'immobile: discreta

Funzionalità dell'immobile: media

Finiture dell'immobile: discrete in alcune zone economiche

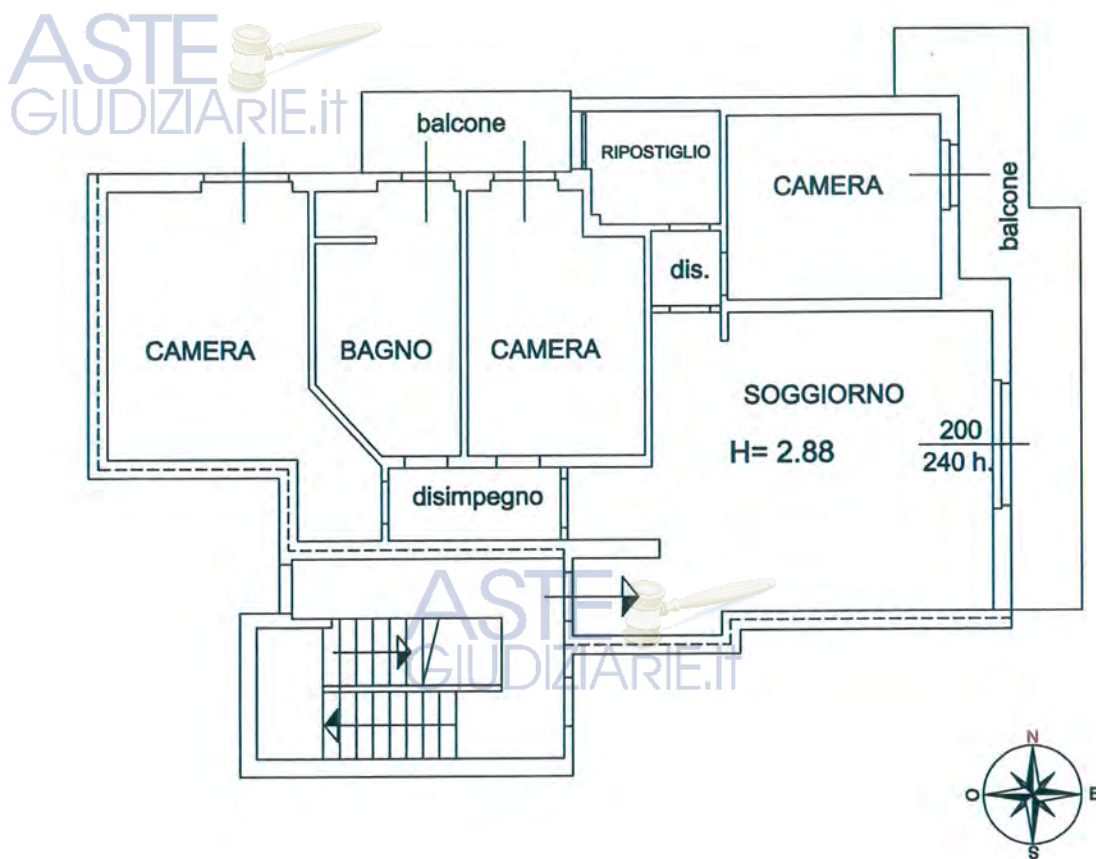
**= SEGUONO DISEGNI DELL'APPARTAMENTO CON MODIFICHE REDATTI DAL CTU.**

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 495/2022 G.I. dott. S. FRANCHIONI  
O M I S S I S  
mapp. 292/sub.22 e sub.14 - fg.3 NCT- CASTELCOVATI (BS) VIA MATTEOTTI,12

**APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO**  
**= PROGETTO ULTIMA D.I.A. Prot. n° 7411 del 28.07.2006 Sc. 1: 100 =**



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

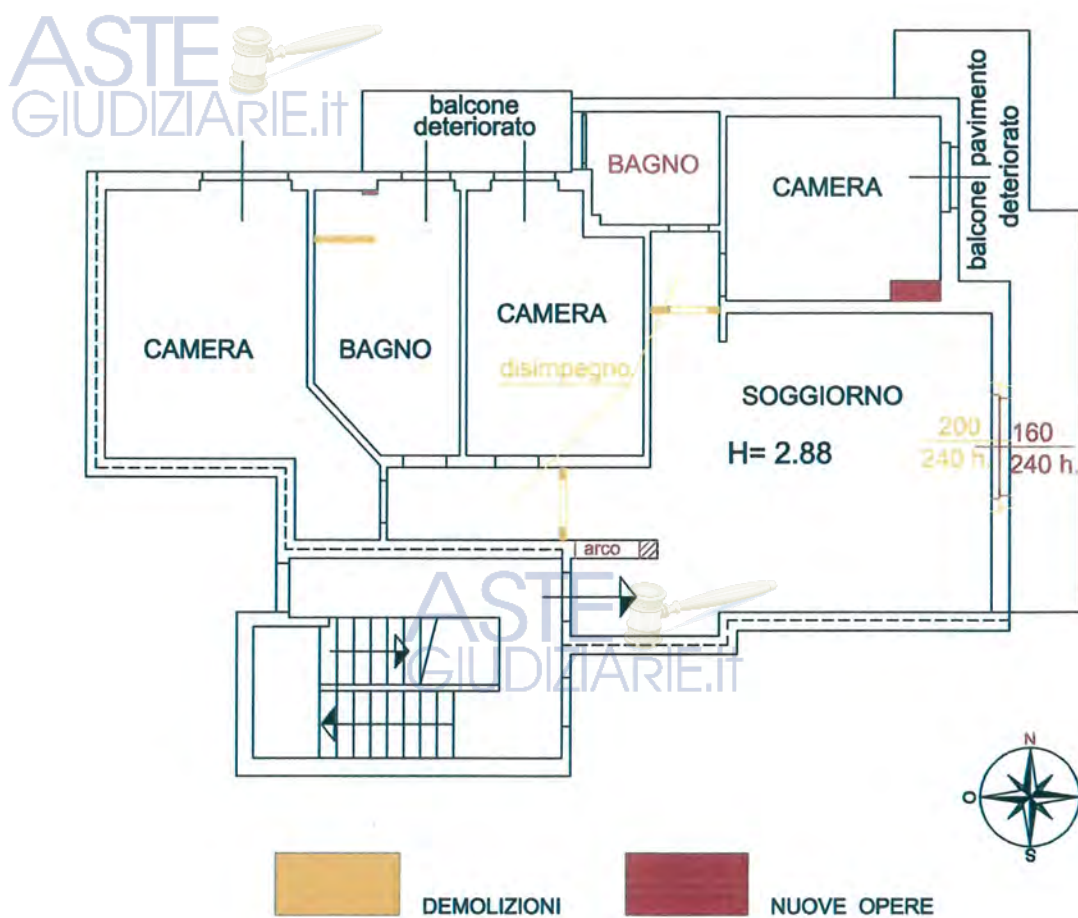
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 495/2022 G.I. dott. S. FRANCHIONI  
O M I S S I S  
mapp. 292/sub.22 e sub.14 - fg.3 NCT- CASTELCOVATI (BS) VIA MATTEOTTI,12

**APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO**  
**= SITUAZIONE DI RAFFRONTO Sc. 1: 100 =**



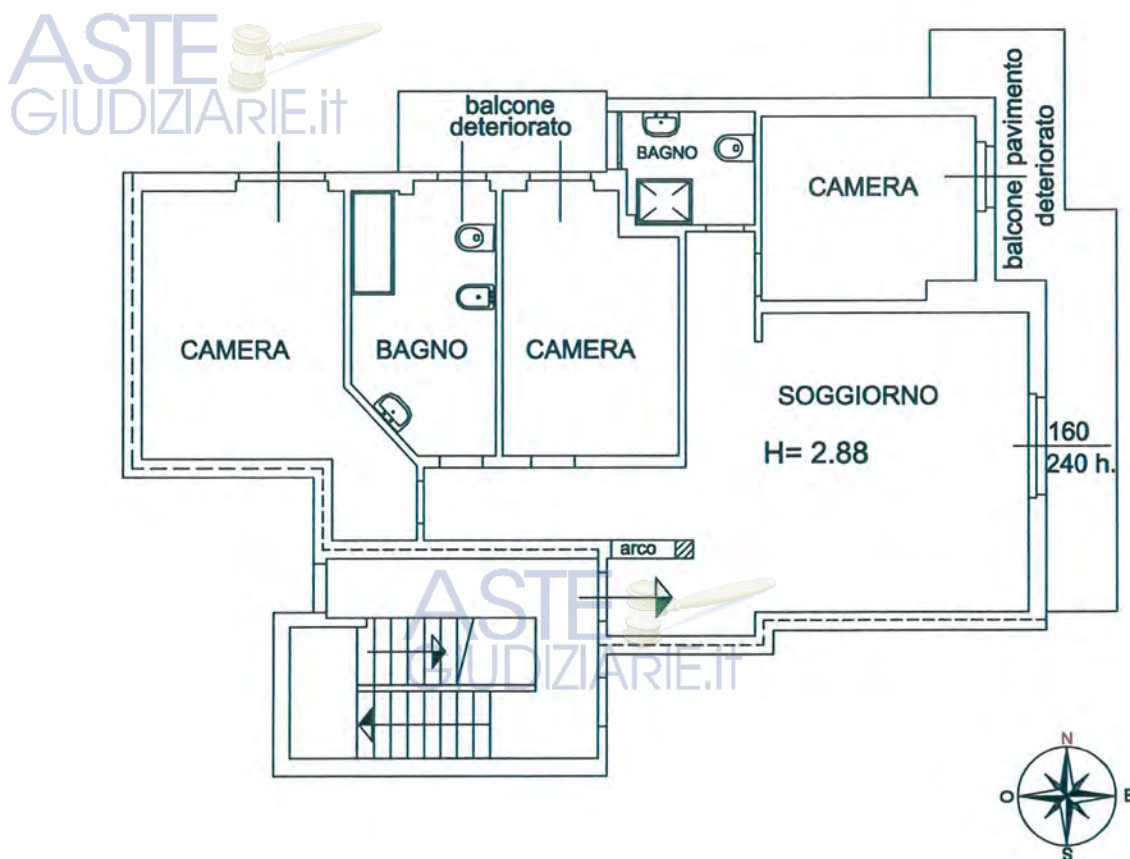
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

CTU STASSALDI geom. Pietro-Brescia

TRIBUNALE DI BRESCIA  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 495/2022 G.I. dott. S. FRANCHIONI  
O M I S S I S  
mapp. 292/sub.22 e sub.14 - fg.3 NCT- CASTELCOVATI (BS) VIA MATTEOTTI,12

**APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO**  
**= "STATO DI FATTO ATTUALE" Sc. 1: 100 =**



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

**= DIFFORMITA' EDILIZIE RISCOstrate / SANATORIE =****I° SANATORIA****= APPARTAMENTO.**

In relazione alla D.I.A. Prot. n° 7411 (pratica edilizia n° 412) del 20 luglio 2006 per modifiche interne all'appartamento eseguita dagli esecutari, sono state riscontrate piccole difformità con demolizione di 2 tramezze per due disimpegni, oggi non più esistenti, e allargamento della porta-finestra del balcone da dim. 2,00x2,40 h. realizzata invece da dim. 1,60x2,40 h.-.

**Le Opere sono Sanabili l'importo è Euro 516,00**

**= GARAGE.**

La superficie da progetto era mq. 23,00 ; la Superficie attuale realizzata è con sagoma diversa: mq. 3,00x 5,00= mq 15,00.

**Le Opere sono Sanabili l'importo è Euro 516,00**

**= LASTRICATO-SOLARE / TERRAZZA (SNR)**

Come esposto esaminate le uniche 2 pratiche edilizie originarie e la pratica c.a. la situazione è la seguente:

- nella pratica edilizia non erano state autorizzati n° 3 lastricati solari / le terrazze private posizionate sopra gli appartamenti al II° piano: la nostra interessata è posizionata sopra l'appartamento a Nord.
- il solaio dell'appartamento indicato nella pratica c.a. (TAV. n°4°) "non praticabile" è stato eseguito a portata,
- è stato prolungato il "vano scale" generando un Volume e realizzate 2 rampe scale con muro perimetrale per accedere al Lastrico-solare / terrazza privata – il Vano scale è utilizzato anche da altri 2 condomini proprietari di altre terrazze adiacenti.
- = Prima dell'Atto notarile notaio Francesco DURANTE Rep. n°28501 / Rac. n° 10167 del 15 dicembre 1980 è stata eseguita la pratica Castatale nel 1976 inserendo il lastricato solare / terrazza oggetto della Sanatoria.
- = Il Lastricato solare /Terrazza (SNR) realizzata sopra l'appartamento (mapp. 292/sub.22) è Sanabile (vedasi calcoli della SANATORIA a pag. n°25):

|                                           |                         |
|-------------------------------------------|-------------------------|
| - importo SANATORIA:                      | € 2.375,17+             |
| - importo precedente (€ 516,00+€ 516,00): | “ 1.032,00+             |
| - per Diritti di Segreteria               | “ 100,00+               |
| - Spese tecniche:                         | € 4.000,00+cassa+i.v.a. |

importo Totale I° SANATORIA: € 7.507,17 (diconsi Euro settemilacinquecentosette/17)  
+cassa+i.v.a.

# TRIBUNALE DI BRESCIA

G.I. Dott. Stefano FRANCHIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 495/2022

OMISSIS

IMMOBILE rif. catastale mapp. 292 sub. 22 - 14  
fg.3 NCT in via Matteotti,12 – CASTELCOVATI (BS)

CALCOLO DELLA SANATORIA

LASTRICATO - SOLARE/ TERRAZZA

DELLE OPERE PER DIFFORMITA'  
EDILIZIA RISPETTO ALL'AUTORIZZAZIONE

= APRILE 2023 =

CTU

STASSALDI Geom. Pietro – Brescia

|                    |                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ALBO DI<br>BRESCIA | STASSALDI PIETRO                                                |
| n. 3341            | GEOMETRA<br>BRESCIA                                             |
| n. 161<br>65       | PERITI TECNICI<br>TRIBUNALE DI BRESCIA<br>CAT. VII° INDUSTRIALE |

CTU, STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Comune di : CASTELCOVATI (BS)

Tribunale di Brescia Esec. Imm. N°495/2022

**LASTRICO-SOLARE/TERRAZZA****I° Calcolo determinazione Classe Edificio****P.di C.****SANATORIA****Tabella 1**

| Classi sup.  | alloggi | S.u.a. mq | colonna riservata all'ufficio | Sua / Su | i  | Increment. |
|--------------|---------|-----------|-------------------------------|----------|----|------------|
| <= 95        | 9       | 790,95    |                               | 1,000    | 0  | € -        |
| > 95 <= 110  |         |           |                               |          | 5  | € -        |
| > 110 <= 130 |         |           |                               |          | 15 |            |
| > 130 <= 160 |         |           |                               |          | 30 | € -        |
| > 160        |         |           |                               |          | 50 | € -        |

S.u. = 790,95

i1=

**Tabella 2**

| accessori                   | S.n.r. mq |
|-----------------------------|-----------|
| Cantine, soffitte, lavatoi, | 131,65    |
| locali termici e simili     |           |
| autorimesse                 |           |
| androni e porticati liberi  | 53,36     |
| logge e balconi             | 212,58    |
| S.n.r. =                    | 397,59    |

**Tabella 3**

| Snr / Su     | X | Increment. |
|--------------|---|------------|
| <= 50        |   | 0          |
| >50<= 75     | X | € 10,00    |
| >75<=100     |   | € 20,00    |
| >100         |   | € 30,00    |
| Snr/Su x 100 |   | i2= 10     |
|              |   | 50,27% %   |

**Tabella 4**

| parte RESIDENZIALE              | in mq. | n. caratt. | X | Increment. |
|---------------------------------|--------|------------|---|------------|
| S.u. = Superficie utile abitab. |        | 0          |   | € 10,00    |
| S.n.r. = Superf. non residenz.  |        | 1          |   | € 10,00    |
| 60 % di S.n.r. = Superf. ragg.  |        | 2          |   | € 20,00    |
|                                 |        | 3          |   | € 30,00    |
|                                 |        | 4          |   | € 40,00    |
|                                 |        | 5          |   | € 50,00    |
| S.c. = Superf. Complessiva      |        |            |   |            |

i3=

10

| parte COMMERCIO/TERZIARIO    |  |
|------------------------------|--|
| S.n.=Superficie netta        |  |
| S.a.=Superficie accessoria   |  |
| 60 % di S.a. = Superf. ragg. |  |
| S.t.= Superficie totale      |  |

☐ S.t. <= S.u. x 25 %☐ S.t. > S.u. x 25 %

Classe M.% maggiorazione

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| i1+i2+i3= i= | 2 | 5 |
|--------------|---|---|

S.c. + S.t. = mq

(solo se S.t. &lt;= S.u. x 25 %)

|            |           |      |
|------------|-----------|------|
| Eventuali  | RESIDENZA | R= L |
| Preventivi | TERZIARIO | T= L |

**B COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.)****€ 490,90****C COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)****€ 515,45****D COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C**

contributo su base tabella ministero

D) x aliquota

6,0 %

contributo su Preventivo (RESIDENZA)

R) x aliquota

contributo su Preventivo (TERZIARIO)

T) x aliquota

**CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE**

**DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE**

Comune di : CASTELCOVATI (BS)

Tribunale di Brescia Esec. Imm. N°495/2022

**LASTRICO-SOLARE/TERRAZZA**

II° Calcolo per la SANATORIA

P.di C.

**SANATORIA**

Tabella 1

| Classi sup. | alloggi | S.u.a. mq | colonna riservata all'ufficio | Sua / Su | i  | Increment. |
|-------------|---------|-----------|-------------------------------|----------|----|------------|
| <= 95       |         |           |                               | 1,000    | 0  | € -        |
| > 95 <=110  |         |           |                               |          | 5  | € -        |
| >110 <=130  |         |           |                               |          | 15 |            |
| >130 <=160  |         |           |                               |          | 30 | € -        |
| >160        |         |           |                               | #DIV/0!  | 50 | #DIV/0!    |
| S.u. =      |         |           |                               | i1=      |    |            |

Tabella 2

| accessori                   | S.n.r. mq |
|-----------------------------|-----------|
| Cantine, soffitte, lavatoi, |           |
| locali termici e simili     |           |
| autorimesse                 |           |
| androni e porticati liberi  |           |
| logge e balconi             |           |
| S.n.r. =                    |           |

Tabella 3

| Snr / Su     | X | Increment. |
|--------------|---|------------|
| <= 50        |   | 0          |
| >50 <= 75    | X | € 10,00    |
| >75 <=100    |   | € 20,00    |
| >100         |   | € 30,00    |
| Snr/Su x 100 |   | i2= 10     |
| #DIV/0! %    |   |            |

| parte RESIDENZIALE             | in mq. |
|--------------------------------|--------|
| S.u. =Superficie utile abitab. |        |
| S.n.r. =Superf.non residenz.   | 64,00  |
| 60 % di S.n.r. = Superf. ragg. | 38,40  |
| S.c. = Superf. Complessiva     | 38,40  |

Tabella 4

| n. caratt. | X | Increment. |
|------------|---|------------|
| 0          |   | € 10,00    |
| 1          |   | € 10,00    |
| 2          |   | € 20,00    |
| 3          |   | € 30,00    |
| 4          |   | € 40,00    |
| 5          |   | € 50,00    |
| i3=        |   | 10         |

| parte COMMERCIO/TERZIARIO    |  |
|------------------------------|--|
| S.n.=Superficie netta        |  |
| S.a.=Superficie accessoria   |  |
| 60 % di S.a. = Superf. ragg. |  |
| S.t.= Superficie totale      |  |

- ☐ S.t. <= S.u. x 25 %  
☐ S.t. > S.u. x 25 %

| i1+i2+i3= | Classe | M.% maggiorazione |
|-----------|--------|-------------------|
|           | 2      | 5                 |

S.c. + S.t. = mq 38,40

(solo se S.t. &lt;= S.u. x 25 %)

| Eventuali  | RESIDENZA | R= L |
|------------|-----------|------|
| Preventivi | TERZIARIO | T= L |

B COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.)

€ 490,90

C COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)

€ 515,45

D COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C

€ 19.793,09

contributo su base tabella ministero

D) x aliquota

6,0 %

contributo su Preventivo (RESIDENZA)

R) x aliquota

contributo su Preventivo ( TERZIARIO )

T) x aliquota

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE

€ 1.187,59

Totale costo di costruzione

€ 1.187,59

Sanzione quota costo costruzione

€ 1.187,59

Totale

€ 2.375,17

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

**II° SANATORIA****= VANO SCALA SUPERIORE COMUNE A 3 CONDOMINI PER L'ACCESSO ALLE 3 TERRAZZE PRIVATE.**

Il Vano scale superiore con muri, n° 2 rampe realizzate e 3 terrazze private non erano presenti nella Pratica edilizia originaria, verificata anche la pratica c.a., le opere sono abusive e non risulta alcuna Variante in corso d'opera depositata.

Nel rilievo del Condominio BERNA sia per gli accessi carrai, le cantine e varie, s'è riscontrato che l'altezza laterale in gronda è ml. 10,45; l'attuale del vano scale è ml. 12,70, tale altezza eccede quella max consentita nel PGT nella zona di riferimento B1; inoltre il Vano scale non è neppure considerato Volume tecnico e non è contemplato a pag. 2 del PGT norme NTA Piano delle regole.

La Cassazione con sentenza n° 6257/2020 ribadisce il volume tecnico: "il torrino-scala che mette in comunicazione due livelli differenti di un fabbricato non rientra nella casistica di volume tecnico."

Tale vano dovrebbe essere demolito, tuttavia sarebbe possibile redigere una relazione tecnica strutturale inoltrata all'ufficio tecnico comunale, che valuterà l'Istanza, in quanto l'eventuale demolizione comporterebbe una criticità statica al fabbricato compromettendo le travi, ed inconvenienti anche alle altre unità immobiliari.

= Si ritiene possibile adottare il D.P.R. n°380 art.33 comma 2, che recita: "Qualora sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge n°392 del 27 luglio 1978".

**SUPERFICIE ABUSIVA DEL VANO SCALE CONDOMINIO BERNA  
CHE ACCEDE A 3 LASTRICATI-SOLARI/TERRAZZE PRIVATE  
APPLICAZIONE DELLA FISCALIZZAZIONE  
(art.33 comma 2 D.P.R. 380/2001 e art. 15 Legge 392/78)**

**A) SUPERFICIE del VANO SCALE SUPERIORE (Abusiva) che compete a 3 proprietari in quanto in possesso di Lastrico-solare/Terrazza:**

$$\text{mq } 5,06 \times 2,98 = \underline{\text{mq. } 15,08}$$

\*\*\*\*\*

**B) Elementi per i COSTO di COSTRUZIONE, dato da COSTO BASE più Coefficiente correttivi (art. 15 Legge 392/78)**

1) **COSTO BASE** (comunicato dal Comune di Castelvetro - Aprile 2023) € 490,90 /mq.  
+ aumento stabilito dal Comune, previsto del 7% € 34,36 /mq.

-----  
Costo base € 525,26 /mq.

2) **COEFFICIENTI correttivi del costo base:**

|                                                                  |      |
|------------------------------------------------------------------|------|
| a) Tipologia A/2:                                                | 1,25 |
| b) Classe demografica Comuni inferiori a 10.000 abitanti:        | 0,80 |
| c) Ubicazione Comuni con popolazione inferiore a 20 000 ab:      | 1,00 |
| d) Livello di piano Ultimo:                                      | 1,00 |
| e) Vetustà: anno di costruzione 1975                             |      |
| - Dal 1975 al 1981 nessun abbattimento da 1981 al 1996 si toglie |      |
| 1% ogni anno, totale 15%: 100% - 15% = 85%                       | 0,85 |
| - dal 1996 al 2023 si toglie 0,5% ogni anno, totale 13%          |      |
| 100% - 13% = 87%                                                 | 0,87 |
| f) Stato di conservazione Normale:                               | 1,00 |

**C) DETERMINAZIONE DEL COSTO DI COSTRUZIONE** con i correttivi previsti:

$$€ 525,26 \times 1,25 \times 0,80 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,85 \times 0,87 \times 1,00 = € 388,43$$

**Importo Totale della SANZIONE:** € 388,43 x mq. 15,08 = € 5.857,52

**L'importo va raddoppiato:** € 5.857,52 x 2 = **Totale € 11.715,04**

L'importo viene diviso per i tre proprietari delle 3 terrazze realizzate:

$$€ 11.715,04 / 3 = € 3.905,01 \text{ arrotondato a: } € 3.905,00 \text{ (Quota per l'attuale esecuzione)}$$

- importo II° SANATORIA: € 3.905,00 (Quota di competenza del futuro acquirente)

- Spese tecniche TOTALI II° SANATORIA:

€ 3.000,00+cassa+i.v.a

- Spese tecniche quota di competenza

attuale proprietà: € 3.000,00/3= € 1.000,00 +cassa+i.v.a

- per Diritti di Segreteria: “ 100,00 =

importo Totale II° SANATORIA

a carico futuro acquirente: € 5.005,00 (diconsi Euro cinquemilacinque/00  
+cassa+i.v.a.)

**= SANATORIA DELLE PARTI COMUNI.**

Riguarda come già contemplato la modifica del corridio delle cantine e l'accesso ai garages con relativa rampa che avviene attualmente ad Est dalla Via Gramsci.

La SANATORIA verrà istruita dall'amministrazione condominiale con relativa assemblea.

**= VEDASI N°2 PLANIMETRIE DEL FABBRICATO REDATTI DAL CTU ai punti 3 e 4  
“ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE”.**

**= SEGUE DISEGNO RELATIVO ALLA II° SANATORIA REDATTO DAL CTU.**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



# TRIBUNALE DI BRESCIA

G.I. Dott. Stefano FRANCHIONI

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 495/2022

O M I S S I S

IMMOBILE rif. catastale mapp. 292 /sub. 22  
fg.3 NCT in via Matteotti,12 – CASTELCOVATI (BS)

## COMPUTO METRICO DELLE OPERE PER RIFACIMENTO BALCONI DETERIORATI E CON ROTTURE

= APRILE 2023 =

|                    |                                                                 |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ALBO DI<br>BRESCIA | STASSALDI PIETRO                                                |
| n. 3341            | GEOMETRA                                                        |
| n. 161<br>65       | BRESCIA                                                         |
|                    | PERITI TECNICI<br>TRIBUNALE DI BRESCIA<br>CAT. VII° INDUSTRIALE |

CTU

STASSALDI Geom. Pietro – Brescia

CTU. STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

CTU Stassaldi Geom. Pietro-Brescia

Riferimento PREZZARIO COLL.COSTRUTTORI BRESCIA del I°  
trimestre 2023

## COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LAVORI

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

|                                 |                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Cliente</b>                  | TRIBUNALE DI BRESCIA ESEC. IMMOBILIARE<br>n°495/2022 OMISSIS                                   |
| <b>Lavori</b>                   | LAVORI DI RIFACIMENTO PAVIMENTI DEI BALCONI<br>OPERE COMPLETE.                                 |
| <b>Direttore<br/>dei lavori</b> | COMUNE DI CASTELCOVATI (BS) Via Matteotti,12<br>appartamento al II° piano del CONDOMINIO BERNA |
| <b>Impresa Edile</b>            | <div style="text-align: center;"> </div>                                                       |
| <b>Data</b>                     | 06/04/2023                                                                                     |

|                               |                                                                 |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| ALBO DI<br>BRESCIA<br>n. 3341 | STASSALDI PIETRO<br>GEOMETRA<br>BRESCIA                         |
| n. 161                        | PERITI TECNICI<br>TRIBUNALE DI BRESCIA<br>CAT. VII° INDUSTRIALE |

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



Elaborato : TRIBUNALE DI BERSCIA

Cliente : Esec. Imm. N° 495/2022 O M I S S I S

Data : giovedì 6 aprile 2023

| Numero d'ordine<br>e nr. della voce | DESCRIZIONE DEI LAVORI | DIMENSIONI                                                                                                                                                                                                                                                                       |        |        |         | PREZZO   |        |
|-------------------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------|---------|----------|--------|
|                                     |                        | Q.tà                                                                                                                                                                                                                                                                             | Lungh. | Largh. | Altezza | Prodotti | Totale |
| 1                                   | 1.1.2                  | LAVORO DI LIEVE ENTITA' PER RIFACIMENTO BALCONI = Operaio qualificato per demolizione e rifacimento di n° 2 balconi.                                                                                                                                                             |        |        |         |          |        |
|                                     |                        | Considerate ore per le demolizioni                                                                                                                                                                                                                                               | 10,000 |        |         | 10,000   |        |
|                                     |                        | <b>SOMMANO</b> ore                                                                                                                                                                                                                                                               |        |        |         | 10,000   | 39,66  |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |        |         |          | 396,60 |
| 2                                   | 1.1.4                  | Operaio comune (manovale) aiutante per le assistenze varie durante i lavori.                                                                                                                                                                                                     |        |        |         |          |        |
|                                     |                        | Considerate ore per le demolizioni                                                                                                                                                                                                                                               | 10,000 |        |         | 10,000   |        |
|                                     |                        | <b>SOMMANO</b> ore                                                                                                                                                                                                                                                               |        |        |         | 10,000   | 33,19  |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |        |         |          | 331,90 |
| 3                                   | 1.2.18.h               | Nolo di macchinario vario funzionante, compreso consumo di forza motrice o carburante e manutenzione, escluso personale di manovra (inserite l'economie): MARTELLO DEMOLITORE con motore ELETTRICO incorporato.                                                                  |        |        |         |          |        |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 10,000 |        |         | 10,000   |        |
|                                     |                        | <b>SOMMANO</b> ora                                                                                                                                                                                                                                                               |        |        |         | 10,000   | 2,24   |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |        |         |          | 22,40  |
| 4                                   | 1.5.1.2.c              | Rimozione per pavimenti in ceramica, escluse le operazioni necessarie per l'abbassamento dei materiali fino al piano di carico, il carico, il trasporto delle macerie alle discariche e l'onere di accesso alle stesse, compreso il sottostante strato di malta di allettamento. |        |        |         |          |        |
|                                     |                        | = Balcone ad Est:                                                                                                                                                                                                                                                                |        |        |         |          |        |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 5,530  | 1,170  |         | 6,470    |        |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,000  | 1,030  |         | 2,060    |        |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 1,850  | 1,150  |         | 2,128    |        |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 2,000  | 1,150  |         | 2,300    |        |
|                                     |                        | = Balcone a Nord:                                                                                                                                                                                                                                                                |        |        |         |          |        |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 3,420  | 1,330  |         | 4,549    |        |
|                                     |                        | <b>SOMMANO</b> -m2                                                                                                                                                                                                                                                               |        |        |         | 17,507   | 6,43   |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |        |         |          | 112,57 |
| 5                                   | 1.5.2.5                | TRASPORTO ALLE DISCARICHE di materiali non compatti, MACERIE GIACENTI IN CANTIERE, escluso l'onere di accesso alla discarica, misurati prima del carico, compreso il carico effettuato a mano.                                                                                   |        |        |         |          |        |
|                                     |                        | quantità macerie                                                                                                                                                                                                                                                                 | 17,500 |        | 0,050   | 0,875    |        |
|                                     |                        | <b>SOMMANO</b> m3                                                                                                                                                                                                                                                                |        |        |         | 0,875    | 230,00 |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |        |         |          | 201,25 |
| 6                                   | 1.4.1.11.c             | Accesso alle discariche (COMPRESA ECOTASSA) del materiale dei balconi per conferimento (prezzo medio rilevato dagli operatori).                                                                                                                                                  |        |        |         |          |        |
|                                     |                        | a corpo                                                                                                                                                                                                                                                                          | 1,000  |        |         | 1,000    |        |
|                                     |                        | <b>SOMMANO</b> a corpo                                                                                                                                                                                                                                                           |        |        |         | 1,000    | 100,00 |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |        |         |          | 100,00 |
| 7                                   | 3.3.12                 | Fornitura e posa in opera di Mapelastick impermeabilizzante a protezione dei balconi ed ogni onere.                                                                                                                                                                              |        |        |         |          |        |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 17,500 |        |         | 17,500   |        |
|                                     |                        | <b>SOMMANO</b> m2                                                                                                                                                                                                                                                                |        |        |         | 17,500   | 32,00  |
|                                     |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                  |        |        |         |          | 560,00 |
| 8                                   | 6.3.16                 | PAVIMENTO in piastrelle di KLINKER TRAFILATO, posato con fuga, spessore mm. 13-15, posato diritto fugato su sottofondo cementizio eseguito con idoneo collante e sigillante, compresa pulitura a                                                                                 |        |        |         |          |        |

Ctu N° 65 Tribunale Di Brescia Stassaldi Pietro - -Brescia

Foglio n. 1 di 2

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

Elaborato : TRIBUNALE DI BERSCIA  
 Cliente : Esec. Imm. N° 495/2022 OMISSIS  
 Data : giovedì 6 aprile 2023

| Numero d'ordine<br>e nr. della voce | DESCRIZIONE DEI LAVORI                                                                                                                                                                                                                                             | DIMENSIONI |        |        |         | PREZZO               |                |
|-------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------|--------|---------|----------------------|----------------|
|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                    | Q.tà       | Lungh. | Largh. | Altezza | Prodotti<br>Unitario | Totale         |
|                                     | posa ultimata: dimensioni cm. 24x11,5 d<br>ogni onere                                                                                                                                                                                                              | 17,500     |        |        |         | 17,500               |                |
|                                     | <b>SOMMANO</b> m                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |        |         | 17,500               | 70,16 1.227,80 |
| 9                                   | 6.3.42.b Solo posa di zoccolino a pavimento /<br>protezione da infiltrazioni,dello stesso tipo<br>di pavimento utilizzato con piastrelle in<br>grès da cm. 24x11,5 ed ogni onere.<br>Posato sulle pareti.<br>balcone ad Est (5,33+0,85+2,88)                       | 9,060      |        |        |         | 9,060                |                |
|                                     | balcone a Nord                                                                                                                                                                                                                                                     | 3,450      |        |        |         | 3,450                |                |
|                                     | <b>SOMMANO</b> m                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |        |         | 12,510               | 11,00 137,61   |
| 10                                  | 1.7.5.1.c Assistenze murarie alla posa in opera di<br>pavimenti in ceramica,comprese<br>sigillature,segatura per pulizie, gombero<br>dei detriti (materiali e malta forniti al piano<br>di lavoro), manovalanza in aiuto al<br>posatore.                           | 17,500     |        |        |         | 17,500               |                |
|                                     | <b>SOMMANO</b> m2                                                                                                                                                                                                                                                  |            |        |        |         | 17,500               | 11,62 203,35   |
| 11                                  | 4.4.3.e Fornitura e posa in opera di SCOSSALINA<br>/ GOCCIOLATOIO perimetrale protettiva ai<br>balconi in lamiera preverniciata banco-<br>grigio spess. 8/10<br>sviluppo cm. 33 sagomata compersi rivetti<br>ed ogni relativo onere.<br>Balcone a nord (1,33+3,42) | 4,750      |        |        |         | 4,750                |                |
|                                     | Balcone ad Est<br>(1,12+2,20+9,55+0,85+1,12)                                                                                                                                                                                                                       | 14,840     |        |        |         | 14,840               |                |
|                                     | <b>SOMMANO</b> m                                                                                                                                                                                                                                                   |            |        |        |         | 19,590               | 20,00 391,80   |

**Totale 3.685,28 + I.V.A.**

**= IMPORTO TOTALE arrotondato a Euro 3.700,00+I.V.A.**  
 (diconsi Euro tremilasettecento/00+I.V.A.)

CTU  
STASSALDI Pietro



Ctu N° 65 Tribunale Di Brescia Stassaldi Pietro - -Brescia

Foglio n. 2 di 2

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

#### 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

##### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale.

Il sottoscritto ha inoltrato domanda all'ufficio tecnico comunale il 3 febbraio 2023 prot.n°1640 per la documentazione edilizia da visionare e all'ufficio tributi col prot. n° 1641; oltre a colloqui successivi.

Il Complesso residenziale è costituito da unico fabbricato cielo terra sopradescritto:

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati:**

= 30 dicembre 1973 **Prima autorizzazione:** licenza di Costruzione del Condominio n° 721 - Prot. 3669.

- 16 ottobre 1975 Certificato di prevenzione incendi (unica caldaia da 140.000 K/cal.)  
(poi negli anni successivi non viene utilizzata la caldaia comune, ma tutti i condomini installano caldaie autonome)

- 20 dicembre 1975 Domanda di abitabilità,

- 30 dicembre 1975 Ispezione da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Castelvoti (BS) :

- In 2° pagina al punto 1) si scrive:” **Le opere sono state eseguite in conformità del progetto approvato dal Sindaco ? si scrive: SI**

- In 3° pagina al punto 12) Osservazioni si scrive però:

“ Vi sono lievi modifiche alle cantine; l'altezza delle medesime e dei garages è ridotta a m. 2,00 anziché 3,10; la quota al piano terra è a + 1,05 circa; le distanze dai confini sono variate ma inferiori a m. 4,00.  
**Attendere collaudo.**

- 20 gennaio 1976 Denuncia c.a. al prot n° 167,

- 21 febbraio 1976 si rilascia il Certificato di Abitabilità del fabbricato condominiale Prot. n° 01886

= 23 luglio 1983 Certificato del numero dei vani nell'interrato condominiale.

= 20 luglio 2006 presentazione D.I.A. Prot. n° 7411 (pratica edilizia n° 412) per modifiche interne all'appartamento eseguita dagli esecutari.

☒ Elenco

☐ Indicare la documentazione visionata

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

☐ Fonte documentazione visionata

X Data verifica urbanistica: presso l'ufficio tecnico comunale 17 febbraio 2023 per recupero della documentazione della pratica edilizia.  
- altro recupero il 1 marzo 2023.

**Situazione urbanistica:**

X Strumento urbanistico: attuale PGT

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Piano delle regole: zona B1 Edilizia Residenziale contemporanea

NTA Piano delle Regole art. 25.1

☐ Convenzione Urbanistica

X Cessioni diritti edificatori ASSENTI

**Limitazioni urbanistiche:** ASSENTI

☐ Vincoli urbanistici:

☐ Vincoli ambientali:

☐ Vincoli paesaggistici:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



**P G T COMUNE DI CASTELCOVATI (BS)**  
**ZONA B 1**

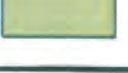
ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

## LEGENDA P G T COMUNE DI CASTELCOVATI (BS)

|                                                                                     |                |                                                                                              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | <b>ZONA A1</b> | <b>CENTRO STORICO</b>                                                                        |
|    |                | <b>PIANI DI RECUPERO OBBLIGATORI NEL CENTRO STORICO</b>                                      |
|    | <b>ZONA A2</b> | <b>EDIFICI CON VALENZA TIPOLOGICA E ARCHITETTONICA</b>                                       |
|    | <b>ZONA B1</b> | <b>EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA (S.l.p. 0,50 mq/mq)</b> |
|    |                | <b>P.R. RESIDENZIALI PROGETTO / IN ATTO</b>                                                  |
|   | <b>ZONA B2</b> | <b>EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO ESTENSIVA (S.l.p. 0,40 mq/mq)</b>    |
|  | <b>ZONA B3</b> | <b>EDILIZIA RESIDENZIALE RADA CON VERDE PRIVATO</b>                                          |
|  | <b>ZONA C</b>  | <b>EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE IN ATTO</b>                                           |
|  | <b>ZONA D1</b> | <b>COMMERCIALE TERZIARIA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO</b>                                  |
|  | <b>ZONA D2</b> | <b>PRODUTTIVA CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO</b>                                             |
|  | <b>ZONA D3</b> | <b>PRODUTTIVA DI ESPANSIONE IN ATTO</b>                                                      |
|  |                | <b>PIANI DI RECUPERO DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA COMMERCIALI - TERZIARI</b>              |
|  | <b>ZONA E1</b> | <b>ZONA AGRICOLA STRATEGICA</b>                                                              |
|  | <b>ZONA E2</b> | <b>AGRICOLA DI SALVAGUARDIA</b>                                                              |
|  | <b>ZONA E3</b> | <b>ZONA A SERRE</b>                                                                          |

## TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

### ART. 25 – ZONE “B”

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico

Si articolano in zona “B1”, “B2” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui non sono individuabili nuove potenzialità edificatorie se non di minima entità, oltre ad una zona “B3” rada con verde privato. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee. Tali tipologie di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione.

#### 1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 - Commerciale: (vedi art. 15)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

d<sub>2</sub>) Attività di esposizione

e) Attività di ristorazione, bar

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca;

n) palestre, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico;

o) scuole da ballo, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le destinazioni d'uso 2 - 3 - 6 - 8 per le tipologie previste sono ammissibili nella misura massima del 30% della Slp prevista per ogni singolo lotto o immobile di proprietà all'atto di adozione del P.G.T.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

#### 2 – Tipologie edilizie

Le zone “B” sono costituite da edifici contraddistinti da diverse tipologie contemporanee così classificate:

a) **edifici plurifamiliari con giardino:** sono immobili su singoli lotti che possono avere o prevedere al massimo quattro (4) unità familiari

b) **edifici a schiera:** sono immobili costituiti dalla ripetizione in addossamento di moduli residenziali comunque disposti (lineare, ad elle, etc.) con giardino di pertinenza

c) **edifici a palazzina:** sono immobili costituiti da edifici plurifamiliari di forma regolare rettangolare con tipologia e pertinenze condominiali

d) **edifici a corte:** sono immobili costituiti da schiere e da palazzine con giardini sia di pertinenza che condominiali



e) **edifici con altre tipologie:** sono immobili di forma e destinazioni diverse che non sono individuabili con le tipologie usuali; possono essere uni e plurifamiliari  
 f) **fabbricati per attività produttive:** sono immobili di una certa dimensione che sono stati costruiti per fini produttivi e che sono adibiti a magazzini e ad attività produttive anche in disuso.

### 3 – Modalità di intervento

Nella zona "B" qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all'art. 7 delle presenti norme.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e/o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali relativi a interventi che comportino un incremento o prevedano un numero di unità abitative superiore a quattro, deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio all'esterno della recinzione accessibile da via pubblica, oltre quanto previsto dalla L. 122/1989 in merito ai parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto.

Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati. Tali parcheggi nel caso del permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d'obbligo, sono inclusi nei 9 mq/abitante richiesti e non sono monetizzabili.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

I corpi di fabbrica dei vari lotti non possono superare in lunghezza mt. 30,00.

E' possibile realizzare costruzioni a confine con il permesso del confinante da formalizzare con atto notarile trascritto e registrato.

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione; la loro trasformazione deve essere preceduta da P.R.

### ART. 25.1 – ZONA "B1" – EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO SEMINTENSIVA

Sono le zone residenziali esistenti di vecchio e nuovo impianto.

#### Modalità di intervento

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 4 con riferimento alle destinazioni d'uso ammesse.

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

Le ristrutturazioni e le demolizioni e ricostruzioni di tipologie a) , b) sono consentite solo con la riconferma della tipologia esistente; per tipologie esistenti c) , d) , e) , f) sono ammesse tutte le tipologie residenziali.

I lotti liberi prevedono solo le tipologie a) , b) , c) , d) , e) .

RC – Rapporto di copertura: max 0,60 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: per tipologia a) e b): max mt. 7,50; per tipologia c) , d) , e) = mt. 10,50 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza minima dai confini; uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca. Nel caso di ampliamento di fabbricati esistenti è consentito l'allineamento purché la distanza dai confini sia di minimo mt. 5,00. Tra pareti fronteggianti il distacco non può essere inferiore all'altezza della parete più alta e mai inferiore a mt. 10,00.

E' ammesso costruire garage e accessori a confine nel caso esistano già costruzioni attigue a confine in modo da attuare l'edificazione in addossamento, o nel caso due confinanti facciano domanda con convenzione di addossamento, con altezza massima misurata all'intradosso della soletta di m. 2,60 per una superficie max di mq. 30 per alloggio, qualora l'alloggio alla data di adozione del P.G.T. ne sia sprovvisto.

Nell'edificazione di tali costruzioni accessorie devono osservarsi gli indici RC e UF della zona.

E' ammesso costruire garage e accessori a mt. 1,50 dai confini e dalle strade purché l'estradosso del solaio di copertura sia posto a max quota +1,20 con riferimento alla quota 0,00 e abbiamo altezza interna fra pavimento e soffitto max pari a mt. 2,60. Tali fabbricati sono esclusi dal computo della Slp.

In caso di sopraelevazione consentita dalla legge e dalle norme di Piano, è autorizzabile il mantenimento della dimensione d'ingombro planimetrico nel rispetto comunque della distanza di mt. 10,00 fra fabbricati e della distanza dai confini, a condizione che la sopraelevazione non vada oltre l'altezza massima di zona.

RP – Rapporto di permeabilità: minimo 30% - SP/SF ammissibile.

#### Disposizioni particolari

Per il P.R. n. 2 già approvato dal Consiglio Comunale valgono le norme e la convenzione stipulata.

Una volta ultimati gli interventi previsti dal piano attuativo approvato o scaduto il termine di validità della convenzione urbanistica, troveranno applicazione le norme della zona "B1".

#### P.R. 1 –

Gli immobili interessati riguardano la Cascina Nodari posta in via Chiari

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso

principali:

- modalità di intervento:

vedi zone "B"

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-tipologiche, architettoniche ed ambientali degli antichi edifici inclusi nel P.R., gli interventi edilizi previsti su detti edifici possono prevedere la ristrutturazione edilizia con mantenimento della sagoma e delle strutture portanti.

Per eventuale nuova edificazione si fa riferimento ai parametri della zona "B1"

In assenza di P.R. sono consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria.

- slp

- standard:

definita – mq. 1.200

.vedi Piano dei Servizi

**P.R. 3 -**

Gli immobili interessati riguardano l'area Turrini, posta in via Roma - via Giotto.

Il P.R. prevede:

- destinazioni d'uso principali:

- modalità di intervento:

vedi zone "B"

Sono escluse tutte le altre destinazioni d'uso principali.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche storico-tipologiche, architettoniche ed ambientali degli antichi edifici inclusi nel P.R., gli interventi edilizi previsti su detti edifici debbono essere contenuti nel risanamento conservativo e della straordinaria manutenzione con possibilità di modifica delle facciate.

Per eventuale nuova edificazione si fa riferimento ai parametri della zona "B1"

In assenza di P.R. sono consentite solo la manutenzione ordinaria e straordinaria.

definita - mq. 3.000

vedi Piano dei Servizi.

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

- sip  
- standard:

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto STASSALDI Geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di CASTELCOVATI (BS), ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio-urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, come già esposto e motivato a pag. n° 21 e 26:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

☒ SI per le Opere descritte.

I costi per "le SANATORIE comprese spese tecniche sono così quantificate in:

= Permesso di Costruire I° SANATORIA (pag. n° 21): Euro 7.507,17+

= Permesso di Costruire II° SANATORIA (quota parte) (pag. n° 26): " 5.005,00=

Totale Euro 12.512,17

Brescia Li, 21 APRILE 2023



(CTU-STASSALDI geom. Pietro)

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

## 4.2 Rispondenza catastale

Immobile residenziale identificato in mappa nel Comune di CASTELCOVATI (BS):

- APPARTAMENTO: Foglio 3 particella 292 sub. 22  
(nella scheda inserita cantina e terrazza al piano III°)  
categoria A/2 - classe 5 - consistenza 6,0 vani - Rendita € 356,36

- GARAGE: Foglio 3 particella 292 sub. 14  
categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 12 - Rendita € 22,93

Elenco documentazione visionata:

- Visura per soggetto,
- Planimetrie catastali complete,
- Estratto mappa NCTR.

Data verifica catastale (gg/mm/aa) : 1 febbraio 2023

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al nr. 3341, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia Territorio Servizi catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

#### DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Difformità:

La scheda catastale dell'appartamento presenta opere non realizzate riguardanti le tramezze dei disimpegni.

- per aggiornamento pratica catastale completa che comporta la redazione delle schede dell'appartamento, della cantina (C/2), del lastricato-solare/terrazza e del garage € 1.400 oltre a cassa ed i.v.a., compresi oneri catastali.

Brescia li, 21 APRILE 2023



(CTU STASSALDI geom. Pietro)

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

### 4.3 Verifica della titolarità



#### Inquadramento della titolarità

**Titolo di provenienza:** Atto di Compravendita notaio dott.  
 del Rep. n° / Rac. n° ;  
 Trascrizione del - al n° Reg. gen. n° / Reg. part. n°

X Quota di proprietà 1/2

X Usufrutto NO

X Nuda proprietà NO

#### Condizioni limitanti

X Servitù NO

X Vincoli NO

X Oneri RESIDUI (vedi pagina successiva)

X Pesì NO

X Gravami SI Atto di Pignoramento immobiliare rep.n° del a favore  
 di -  
 - Trascrizione del - Reg. par. n° ; Reg. Gen.

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

X **Occupato:** da un inquilino straniero di nazionalità in possesso di contratto di Locazione

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

X Tipo di contratto: LOCAZIONE

X €/anno 5.760,00 (Euro cinquemilasettecentosessanta/00)

X Rata: MENSILE anticipata di Euro 480,00  
 (Euro quattrocentootanta/00)

unicamente al canone di Locazione è obbligata a versare Euro 20,00 a titolo di spese condominiali forfettarie.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



- X Durata in anni: 4 (quattro) / inizio dal 1 GENNAIO 2022  
 X Scadenza contratto: 31 DICEMBRE 2025 (anno duemilaventicinque)  
 X Estremi registrazione: n° - n° serie  
 registrato all'Agenzia delle Entrate Brescia ufficio  
 (BS)

L'ADDEBITO SU CONTO CORRENTE BANCARIO RISULTA  
 NON PRESENTE.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- X Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile  
☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

- Comune di CASTELCOVATI (BS)

= Si sono riscontrati **ULTERIORI ONERI DA SALDARE per Totali Euro 4.046,00** (diconsi Euro quattromilaquarantasei/00) escluso interessi – AGGIORNATE: 28 febbraio 2023

= Sig.ra COVORAN Cristina

- I.M.U. Anni dal 2015 al 2022 Euro 1.911,00  
 - TASI Anni dal 2015 al 2022 Euro 112,00

= Sig.ra COVORAN Adrian

- I.M.U. Anni dal 2015 al 2022 Euro 1.911,00  
 - TASI Anni dal 2015 al 2022 Euro 112,00

= La TARI risulta pagata regolarmente dall'inquilino.

= "CONTRATTO DI LOCAZIONE ATTUALE" importo annuale Euro 5.760,00 (diconsi Euro cinquemilasettecentosessanta/00)

- ulteriori Euro 20,00 al mese per spese Condominiali forfettarie

- DURATA dal 1 gennaio 2022 al 31 dicembre 2025 (ANNO DUEMILAVENTICINQUE)

- registrato il al n° e al Prot. n° codice identificativo  
 n° all'Agenzia delle Entrate – in Via telematica (contratto recuperato dal CTU e non dall'Agenzia delle Entrate che non era in possesso).

= Amministrazione condominiale:

- Denominazione CONDOMINIO BERNA (c.f. 91014030174) costituito da:

n° 9 appartamenti con accesso pedonale da Sud e accesso carraio a Est oltre a 9 cantine e 9  
 garages

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

- Gestione annuale del condominio: dal 1 gennaio al 31 dicembre di ogni anno
- **Si sono riscontrati insoluti per SPESE CONDOMINIALI per Totali Euro 3.501,69**  
(diconsi Euro tremilacinquecentouno/69) esclusi interessi - AGGIORNATE: al 16 MARZO 2023.
- = **SPESE CONDOMINIALI** medie annuali della proprietà rilevate negli ultimi 3 anni sono variabili:  
da Euro 1.620 ad Euro 2.000.
- = **MILLESIMI di Proprietà: 116,601/1000**
- = **NOTE RIGUARDANTI IL FUTURO ACQUIRENTE =**  
**Il futuro acquirente dell'immobile dovrà considerare la spesa (quota millesimale) per SANATORIA derivante da Delibera assembleare per le "Parti Comuni": interrato corridoio zona cantine, l'accesso carraio ai garages verso Est dalla Via Gramsci.**
- = **OBBLIGO per il futuro acquirente dell'immobile di interpellare l'Ufficio tecnico del Comune di CASTELCOVATI (BS) per espletare le PRATICHE di SANATORIA ENTRO 120 GIORNI DALLA DATA DI AGGIUDICAZIONE.**

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

= Accertamenti:

### - 15 dicembre 1980

Atto d'acquisto della proprietà notaio dott. (BS) Rep. n° / Rac. n°  
il sig. vende ai sigg. e  
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

### - 3 dicembre 1983

Atto di cessione quota proprietà 1/2 notaio dott. Rep n° /  
Rac. n°1 vende la propria quota.  
- Trascrizione del - Reg. gen. - Reg. part. n°

### - 20 luglio 2006

Atto d'acquisto della proprietà notaio dott. Rep. n° / Rac. n°  
il sig. vende la proprietà ai sigg. (quota 1/2) e  
(quota 1/2) gli acquirenti in  
- Trascrizione del - Reg. gen. n° / Reg. part. n°

### - 20 luglio 2006

IPOTECA volontaria per Contratto di Mutuo durata n° notaio  
Brescia Rep. n° ; Rac. n° a favore capitale Euro iscritta  
per Euro  
- Trascrizione del - Reg. gen. n° ; Reg. part. n°

### - 20 ottobre 2022

PIGNORAMENTO IMMOBILE rep.n° mapp. 292/sub. 22 e 14 fg. 3 NCT- CASTELCOVATI (BS).  
- Trascrizione del a favore di Reg. gen.  
n° ; Reg. part. n°

## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in 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 e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **"più probabile valore in libero mercato"** e del **"più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

### Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

*"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene 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 alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

*"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."*

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

*"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

### MOMENTO DELLA VALUTAZIONE.

La data di riferimento è rigorosamente a quella attuale.

### Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione.

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

= **Il risultato della Stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla finalità stabilita e alla data in cui sono state effettuate le indagini, in quanto il valore previsionale medio ordinario può discostarsi dal prezzo conseguente ed ad una eventuale effettiva compra-vendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.**

La relazione di stima riguarda l'indagine eseguita sul luogo con visita all'immobile sia interna che esterna e sull'analisi dei dati reperiti presso gli uffici pubblici e privati del settore.

L'attendibilità pertanto è legata alla veridicità degli elementi messi a disposizione del perito.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato e delle sue peculiarità:

- condizioni di mercato,
- tempi di marketing,
- margini di guadagno atteso dall'acquirente.

### Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico.

= Non vi sono condizioni limitative che possano influire sul risultato finale della perizia.

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

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

X Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

### 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 seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. \_\_\_\_ comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_ dati campione

X Altro MCA mediante comparazione con Listino immobiliare, altre informazioni ed aggiustamento della stima.

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.*

*In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

= Scelta di valutazione.

Il criterio scelto per la valutazione in libero mercato dell'immobile da stimare, consiste nel valutare lo stesso comparando il prezzo desunto dal Listino immobiliare ultimo n°2/2022 della Prov. di Brescia, con ulteriori informazioni in loco nell'aprile 2023, con altre di professionisti ed altri operatori del settore, tenendo conto della caratteristiche costruttive intrinseche, estrinseche, alla vetustà dell'immobile, e della zona urbanistica in cui è inserito.

## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO UNICO

Per quanto concerne l'immobile in CASTELCOVATI (BS) identificato in mappa:

- APPARTAMENTO: Foglio 3 mappale 292 sub. 22

(nella scheda catastale attuale è inserita la cantina e il lastricato-solare/terrazza al piano III°)

X categoria A/2 - classe 5 - consistenza 6,0 vani - Rendita € 356,36

- GARAGE: Foglio 3 mappale 292 sub. 14

X categoria C/6 - classe 3 - consistenza mq. 12 - Rendita € 22,93

Il più probabile **valore in libero mercato**, dopo le detrazioni derivanti dall'immobile, viene di fatto quantificato in € 120.000,00 (diconsi Euro centoventimila/00) **(vedasi analisi estimativa all'allegato I).**

Il prezzo di Libero mercato viene decurtato del 5% circa in relazione a 2 anni considerati per ottenere il valore di mercato in condizioni di forzata vendita (**€ 108.843,54**) **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato arrotondato in € 109.000,00 (diconsi Euro centonovemila/00) **vedasi analisi estimativa all'allegato II.**

### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*

## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto STASSALDI geom. Pietro incaricato dal Tribunale: Iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della Prov. di Brescia al n°3341, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (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

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

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 21 APRILE 2023

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

## ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO (Allegato I°)

- Premessa:

Le indagini di mercato si rivolgono in genere ad informazioni dei dati che emergono da ricerche nel mercato locale, dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate e dal Listino dei valori degli Immobili rilevati dalla Borsa immobiliare di Brescia e C.C.I.A.A. di Brescia.

L'unità di misura è il metro quadrato (mq.) ove sono comprese le superfici principali e accessorie ragguagliate con un coefficiente in relazione all'utilizzo, allo stato di conservazione e deprezzamento per vetustà. La consistenza in mq. commerciali delle unità immobiliare è riferita con la superficie esterna lorda (SEL).

- Con sentenza della Cassazione n°3197 del 9 febbraio 2018 le quotazioni OMI possono essere prese in considerazione per individuare un valore presunto, ribadendo che sono idonee solamente a "condurre ad indicazioni di valori di larga massima, quindi mere elaborazioni statistiche".

= Si considerano pertanto:

- Valori listino degli immobili per Brescia e provincia rilevati per la Borsa Immobiliare - C.C.I.A.A. di Brescia per CASTELCOVATI (BS):

Comune: CASTELCOVATI (BS)

Destinazione: residenziale

Tipologia: residenziale (oltre 40 anni)

Valore: min. Euro 950/ max Euro 1.100 al mq.

- "Indagini da fonti fiduciarie"

Le ricerche svolte con contatti di operatori del settore immobiliare locale e di altri professionisti per la domanda e l'offerta degli immobili nella zona centrale, con vetustà oltre 40 anni hanno consentito di individuare per la zona interessata del Comune di CASTELCOVATI (BS) valori di mercato seguenti:

= Immobili con caratteristiche simili all'immobile eseguito:

valore di mercato per misure similari: min. Euro 1.000 / max Euro 1.150 al mq.

**Criterio di misurazione:** SEL - Superficie Esterna Lorda misurata sul posto

### Calcolo superfici di proprietà:

| Superficie principale                | 100%                 |                   | mq.                         |
|--------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------------------|
| Destinazione                         | Superficie           | indice mercantile |                             |
| garage                               | m <sup>2</sup> 15,00 | 50 %              | mq. 7,50                    |
| cantina                              | m <sup>2</sup> 13,38 | 25 %              | mq. 3,35                    |
| balconi                              | m <sup>2</sup> 17,50 | 35 %              | mq. 6,13                    |
| Lastrico solare / terrazza superiore | m <sup>2</sup> 65,85 | 15%               | mq. 9,88                    |
| <b>Superficie commerciale</b>        |                      |                   | <b>m<sup>2</sup> 131,00</b> |



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



**= CONSIDERAZIONI.**

In relazione alle recenti ricerche è risultato che nel mese di marzo 2023 per gli immobili residenziali in vendita nel Comune di CASTELCOVATI (BS) sono stati richiesti in media € 1.393 al mq, contro quelli del mese di marzo dell'anno 2022 per € 1.260/mq., quindi con un aumento di circa il 11% in un anno.

Negli ultimi 24 mesi il prezzo medio richiesto sempre nel Comune di CASTELCOVATI (BS) per immobili residenziali, è stato raggiunto nel mese di febbraio 2023 con un valore di € 1.350/mq. (al metro quadrato); il prezzo più basso s'è registrato nel mese di maggio 2021 ove la richiesta è stata di Euro 1.227/mq.

Il più probabile valore in libero mercato VR (quota di proprietà 100/100) dell'immobile è dato da:

$$VR = sc * vu * cm$$

- sc = superficie commerciale
- vu = valore unitario commerciale espresso in €/mq.
- cm = coefficiente di merito dell'immobile in percentuale (%).

Considerato che l'immobile oggetto di stima in condominio è in zona centrale con stato di conservazione sufficiente, per la sua vetusta, per l'accessibilità al luogo e per condizioni intrinseche ed estrinseche costruttive, si ritiene equo attribuire un valore medio di: Euro 1.050/mq.

L'immobile (quota di proprietà: 100/100) viene quantificato in:

$$VR = mq. 131,00 \times € 1.050/mq. = € 137.550,00$$

(diconsi Euro centotrentasettemilacinquecentocinquanta/00)

= VALORE STIMATO DELLA PROPRIETA': € 137.550,00-

(-) DETRAZIONE A) per SANATORIE (pag.n°21 e 26):

Oneri al Comune e costi per le pratiche edilizie € 12.512,17 (-)

(-) DETRAZIONE B) per BALCONI con rotture da rifare

Computo metrico (pag.n°31): € 3.700,00 (-)

(-) DETRAZIONE C) per costi pratica catastale (pag.n°40): € 1.400,00 (-)

€ 17.612,17=

**VALORE FINALE DELL'IMMOBILE € 119.937,83**

(diconsi Euro centodiciannovemilanovecentotrentasette/83)

= VALORE DI TUTTA LA PROPRIETA' ARROTONDATO AD € 120.000,00

(diconsi Euro centoventimila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 - 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

## ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (Allegato II°).

Per determinare il valore di “vendita forzata di un immobile in Asta” rispetto ad un immobile in libero mercato, necessita considerare 2 fattori:

- tempi di vendita,
- margine di guadagno atteso dall'acquirente.

In genere l'immobile soggetto ad esecuzione immobiliare con futura vendita è suscettibile di svalutazione del prezzo di mercato rispetto ad un IMMOBILE LIBERO, per: mancate aggiudicazioni d'asta, proroga del tempo di vendita, aumento di spese per pubblicità immobiliari, con conseguenti mancate opere di manutenzioni ordinarie.

Considerato che il mercato immobiliare è in fase di ripresa, si ritiene tuttavia che il tempo medio di vendita di una unità immobiliare si assesti in circa 2 anni, in quanto occupato con Contratto di Locazione le procedure giudiziarie.

Pertanto il minore valore di vendita dovuto ai tempi di attesa per la vendita forzata è stabilito calcolando il Valore Attuale di una vendita senza costrizioni al valore di mercato fra 2 anni, ritenendo di optare per una componente di rischio sul prezzo di vendita pari all'5% (cinque per cento).

= Si ritiene quindi equo che il valore dell'immobile stimato, da attribuire in condizioni di forzata vendita venga deprezzato del 5% (cinque per cento) annuo.

Ne consegue che il valore di vendita forzata risulta pari a:

$$VA: \text{Euro } 120.000,00 / (1+0,05)^2 = \text{Euro } 108.843,54$$

= Il più probabile VALORE DI MERCATO in condizioni di vendita forzata, viene quantificato arrotondato in € 109.000,00 (diconsi Euro centonovemila/00)

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011



## 10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

RIDOTTA RISPETTO ALLA NUMEROSA REDATTA

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)**
2. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)**
3. DISEGNO formato A2 Planimetria del fabbricato condominiale con modifiche.
4. DISEGNO formato A2 Planimetria del fabbricato condominiale attuale con inserito il garage e la cantina.
5. Richiesta del Prot.n° ufficio tecnico di Castelvoti (BS) per documentazione edilizia
6. Richiesta del Prot.n°1 ufficio tributi per la situazione contabile arretrata.
7. PEC all'Agenzia Entrate del 4 febbraio 2023 (n° 6 pagine con ricevute)
8. Risposta dell'Agenzia Entrate del 14 febbraio 2023 (n° 7 pagine con ricevute)
9. CONTRATTO DI LOCAZIONE appartamento recuperato dal CTU(n° 6 pagine) e supplemento 3 pagine
10. Istanza al Giudice del 17 febbraio 2023 di come verrà eseguito il sopralluogo con altro straniero. (n° 2 pagine).
11. Raccomandata UNO r.r. del 17 febbraio 2023 per dare inizio alle Operazioni Pritali con ricevute. (n° 4 pagine).
12. PEC del CTU del 10 marzo 2023 inviata all'amministrazione (n° 6 pagine con ricevute)
13. Risposta del da parte di con allegato ove prevedono le dimissioni. (n° 4 pagine con ricevute)
14. Estratto mappa CASTELCOVATI con indicato il condominio BERNA.
15. Scheda catastale appartamento- terrazza – cantina.
16. Scheda catastale garage.
17. Visura catastale del 1 febbraio 2023 (n° 4 pagine).
18. Visura catastale del 1 febbraio 2023 (n° 4 pagine).
19. Visure alla Conservatoria di BRESCIA (n° 9 pagine)
20. Atto d'acquisto dell'immobile con allegati (n° 9 pagine)
21. Licenza di Costruzione Prot. n° del (n°4 pagine)

CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

22. Certificato di Abitabilità del

23. Certificato del numero dei vani sotterranei.

24. n° 29 FOTOGRAFIE VARIE della proprietà immobiliare esterna ed interna.



## 11. Bibliografia

*IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.*

*Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.*

*Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie*

*Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.*

*Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone*

*Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche*

*La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti*



CTU STASSALDI geom. Pietro Via Monte Nero,23 – 25128 BRESCIA TEL. (030) 380011

