

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecuzione Immobiliare n°497-2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SSA BRUNO SIMONETTA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

IMMOBILE RESIDENZIALE CON AUTORIMESSA

Siti a Brandico (BS) in Via Don Angelo Paracchini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Creditore procedente: **GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.**

C.F. 10581450961

Via Curtatone n° 3

00185 Roma

in qualità di mandataria

LEVITICUS SPV S.R.L.

C.F. 14978561000

Via Curtatone n° 3

00185 Roma

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esecutato:

"OMISSIS"

C.F.

Via

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Esperto Incaricato:

ARCH. MATTEO GORLANI

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

Peo: arch.matteogorlani@yahoo.it

Pec: matteo.gorlani@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





PREMESSA



Il sottoscritto Arch. Matteo Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via Armando Diaz n°13, iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Brescia, Sezione A al n°3072, iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Brescia al n°830, a seguito di ordinanza di nomina del 05/02/2025 del Tribunale di Brescia Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ha prestato giuramento in data 18/02/2025 in qualità di esperto per la stima dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n°497/2024.

In data 22/04/2025 il sottoscritto C.T.U. ha potuto accedere agli immobili ed eseguire il sopralluogo alla presenza di un collaboratore del Custode Giudiziario nominato, dell'esecutata e dal fratello di quest'ultima.

In data 08/05/2025 ha concluso le operazioni peritali e redatto il presente Rapporto di Valutazione.





RIEPILOGO SINTETICO



Descrizione generale delle unità immobiliari e identificazione del lotto di vendita

Gli immobili in oggetto sono ubicati nel Comune di Brandico (BS), in Via Don Angelo Paracchini n°21 e sono costituiti da:

- Appartamento residenziale posto al piano terra e primo con giardino di un edificio isolato quadrifamiliare, per la **quota di 1/1**;
- Autorimessa posta al piano interrato, per la **quota di 1/1**;

Gli immobili costituiscono un unico lotto di vendita come sotto riportato.



LOTTO UNICO



Descrizione sintetica:

[1] Appartamento al piano terra e primo con giardino e cantina

di circa 109 mq di superficie commerciale oltre locali accessori e area esterna

Ubicazione:

Brandico (BS) Via Don Angelo Paracchini n°21

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg.4, part. 370 sub.1 Cat. A/2 Cl. 5 Consist. 6 vani

Rendita € 371,85 Piano S1 - T - 1

Diritto di Proprietà e quota:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1

[2] Autorimessa interrata

di circa 27 mq di superficie commerciale

Ubicazione:

Brandico (BS) Via Don Angelo Paracchini

Identificativi catastali:

Sez. NCT, Fg.4, part. 370 sub.5 Cat. C/6 Cl. 3 Consist. 27 mq

Rendita € 37,65 Piano S1

Diritto di Proprietà e quota:

PIENA PROPRIETA' quota 1/1





Verifica di conformità:



[1] Appartamento al piano terra e primo - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: NO

Conformità titolarità: SI



[2] Autorimessa al piano interrato - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

Conformità edilizia: NO

Conformità catastale: SI

Conformità titolarità: SI



Formalità e vincoli rilevanti:

[1] Appartamento al piano terra e primo - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

Immobile occupato: SI

Vincoli (urbanistici, ambientali, paesaggistici): SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI



[2] Autorimessa al piano interrato - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

Immobile occupato: SI

Vincoli (urbanistici, ambientali, paesaggistici): SI

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI



Limitazioni:

Assunzioni e/o condizioni limitative: SI



Valore di stima ridotto arrotondato [1] +[2]: € 170.600,00 (euro centosettantamilaseicento/00)



INDICE

PREMESSA	2
RIEPILOGO SINTETICO	3
1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	7
Localizzazione	7
Zona	7
Mappa geografica	7
Destinazione urbanistica dell'immobile	8
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	8
2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	12
Descrizione sintetica dell'unità immobiliare.....	12
Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari	16
Impianti in dotazione delle unità immobiliari.....	20
Classe energetica	21
Funzionalità delle unità immobiliari	21
Esposizione prevalente delle unità immobiliari	21
Luminosità delle unità immobiliari	21
Panoramicità delle unità immobiliari	21
Identificazione catastale delle unità immobiliari	22
Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:	27
Confine dell'unità immobiliare	27
Consistenza	27
Criterio di misurazione	27
Calcolo delle superfici di proprietà	28
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	30
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	30
Anno di costruzione	30
Titoli autorizzativi esaminati	30
Situazione urbanistica	37
Limitazioni urbanistiche	37
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali	38
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica	39
3.2 RISPONDEZZA CATASTALE	39
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti	39
Dichiarazione di rispondenza catastale	40
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	40
Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti	41
Contratti di locazione registrati	41
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE	42
Stato di occupazione dei beni	42
Oneri di natura condominiale	42
Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale	42
Vincoli connessi al carattere storico-artistico	43
Divisibilità dei beni e formazione dei lotti	44
5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI	45
6. ANALISI ESTIMATIVA	47

Utilizzo della valutazione	47
Assunzioni e condizioni limitative.....	47
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	47
Criterio di stima adottato.....	48
Analisi mercato locale.....	48
7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA.....	50
Rendimento locativo.....	52
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	54



1. INQUADRAMENTO DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Localizzazione

Provincia: Brescia Comune: Brandico Via: Don Angelo Paracchini n°21 / Via Enrico Fermi

Zona

Le unità immobiliari oggetto di perizia sono ubicate nella zona ovest del territorio urbanizzato del Comune di Brandico in un'area compresa tra via Don Angelo Paracchini e via Enrico Fermi. L'edificio è nelle vicinanze del centro storico ed è inserito in un tessuto edilizio a destinazione prevalentemente residenziale, formatosi principalmente negli ultimi 20-30 anni; nelle vicinanze sono inoltre presenti piccole attività commerciali di vicinato.

Mappa geografica



Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps



Figura 02: Indicazione della proprietà in cui è inserito l'immobile - fonte Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di immobile residenziale ricadente all'interno dell'Ambito "Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale (Art. 21 NTA)". Per le destinazioni d'uso ammesse sull'area e sugli immobili su di essa costruiti, si rimanda alle norme del P.G.T. vigente (**Allegato 2**).

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia fa parte, insieme al fabbricato adiacente al complesso denominato "Palazzine le Tortore" posto al civico 21 di via Paracchini.

Gli immobili risultano parti di un edificio principale libero sui quattro lati costruito all'interno di un lotto di area in zona residenziale di espansione: esso confina con vie pubbliche e con altri immobili simili per caratteristiche tipologiche e costruttive che caratterizzano questa porzione di tessuto urbanizzato del Comune di Brandico.

L'intero immobile è frutto di una costruzione ex-novo dell'intero edificio residenziale a partire dall'anno 2002 e completato nell'anno 2003. Negli anni a seguire non sono state eseguite ulteriori pratiche edilizie e lavori che abbiano alterato la generale conformazione attuale dell'immobile come visibile oggi, il tutto come descritto nei capitoli a seguire.

Dal punto di vista strutturale l'edificio principale è realizzato a due piani fuori terra con struttura portante in calcestruzzo armato e muratura, orizzontamenti in latero-c.a. e tamponamenti in laterizio.

Gli immobili che ne fanno parte non sono costituiti in condominio.

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima hanno le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: n° 2 fuori terra, n°1 interrato (autorimesse)
- Struttura in elevazione: Muratura, elementi in c.a.
- Solai: Latero-c.a
- Copertura: A falde in legno
- Murature perimetrali: Laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Assente
- Infissi esterni: Legno
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente



Fig. 03: Vista del complesso immobiliare a via Paracchini



Fig. 04: Vista del complesso immobiliare da via Enrico Fermi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 05: Vialetto comune di accesso alle unità immobiliari- cancellino d'accesso all'immobile in oggetto

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fig. 06: Corsello comune di accesso alle autorimesse

Oggetto della presente relazione di stima risultano essere due unità immobiliari, facenti parte del fabbricato sopra descritto e costituite da un appartamento ad uso residenziale su due piani fuori terra (p. terra e p. primo) ed uno interrato ove è presente una autorimessa ed una cantina, quest'ultima collegata al piano terra, oltre a spazi comuni, che risultano di proprietà del Sig. "OMISSIS" e ricadono nell'Esecuzione Immobiliare n°497-2024 per la quota di 1/1 della piena proprietà.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Di seguito si riporta una tabella riassuntiva degli identificativi degli immobili del presente lotto di vendita.



LOTTO	TIPOLOGIA IMMOBILE	POSIZIONE	DATI CATASTALI	PROPRIETA'	STATO (*)
UNICO	[1] APPARTAMENTO RESIDENZIALE CON CANTINA	PIANO INTERRATO PIANO TERRA E PIANO PRIMO	Sez. NCT, Fg.4, part. 370 sub.1 Cat. A/2 Cl. 5 Consist. 6 vani Rendita € 371,85 Piano S1 – T – 1	PIENA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS"	OCCUPATO
	[2] AUTORIMESSA	PIANO INTERRATO	Sez. NCT, Fg.4, part. 370 sub.5 Cat. C/6 Cl. 3 Consist. 27 mq Rendita € 37,65 Piano S1	PIENA PROPRIETA' SIG. "OMISSIS"	OCCUPATO

(*) L'immobile così come visionato alla data del sopralluogo risulta occupato dalla Sig.ra "OMISSIS", ex moglie dell'esecutato, che vi risiede con i due figli; nello specifico come riportato nella Relazione di primo accesso del Custode Giudiziario a cui si rimanda integralmente e come riportato al successivo paragrafo relativo allo stato di occupazione.

2. DESCRIZIONE DELLE UNITA' IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Descrizione sintetica dell'unità immobiliare

Trattasi di edificio plurifamiliare isolato (n°4 unità residenziali) e collocato all'interno di un lotto d'area che confina a nord e sud su vie pubbliche sulle quali sono presenti gli accessi pedonali e l'accesso carraio. Quest'ultimo, comune a tutte le unità immobiliari, è presente su via Don Angelo Paracchini e immette direttamente nello scivolo che porta alle autorimesse al piano interrato. Sempre su via Don Angelo Paracchini è presente l'accesso pedonale comune che conduce al vano scala e un altro di ingresso ad altra proprietà. L'immobile oggetto di perizia, occupando la porzione nord del fabbricato ha un ingresso pedonale esclusivo su via Enrico Fermi, oltre ad un secondo dall'ingresso comune.

[1] Appartamento al piano terra e primo con cantina al p. interrato- NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

L'appartamento è collocato di fatto nella metà circa a nord dell'edificio. Esso si sviluppa principalmente al piano terra dell'edificio, dove è presente sui tre lati un giardino esclusivo. Una scala a chiocciola interna porta al piano primo dove è presente un locale non abitabile di sottotetto e altrettanto al piano interrato dove sono presenti due locali cantina. Dal locale cantina principale è inoltre possibile accedere direttamente all'autorimessa di pertinenza tramite una porta di collegamento esclusiva.

In particolare l'immobile ha superficie commerciale complessiva di circa 109 mq, oltre locali accessori e area esterna ed è costituito da:

- piano terra:

locale soggiorno-cucina [01] di circa 34,74 mq dove sono presenti due finestre e una portafinestra di accesso; locale disimpegno [02] di circa 2,54 mq tramite il quale si accede alla zona notte composta da una camera da letto matrimoniale [03] di circa 15,87 mq munita di portafinestra, da un locale bagno [04] di circa 6,50 mq munito di finestra, ed infine da un locale guardaroba [05] di circa 10,96 mq munito di portafinestra.

All'esterno sono inoltre presenti due portici, il primo posto in lato ovest [06] di circa 8,05 mq protegge l'ingresso all'appartamento, mentre il secondo [07] di circa 22,05 mq occupa interamente il prospetto nord dell'edificio. L'immobile di proprietà è inoltre circondato da un giardino esclusivo sui tre lati a cui si può accedere sia dal soggiorno sia dalla camera da letto.

- piano primo:

la scala a chiocciola presente in angolo nord-ovest del soggiorno conduce al p. primo/sottotetto dove è presente una camera da letto matrimoniale [08] di circa 12,28 mq con copertura in legno a vista e con h media pari a circa 3,00 m e un bagno [09] di circa 3,18 mq. È presente una portafinestra in lato nord che conduce esternamente sulla loggia esclusiva [10] di circa 11,45 mq.

• piano interrato:

sempre dalla scala a chiocciola presente in angolo nord-ovest del soggiorno si accede al p. interrato dove è presente un locale cantina [11] di superficie di circa 22,34 mq, munito di finestre all'interno di bocca di lupo. Si precisa che non vi è alcuna porta di separazione che divide la cantina dai locali di abitazione del piano terra. Dalla cantina, tramite una porta REI, si accede direttamente all'autorimessa.

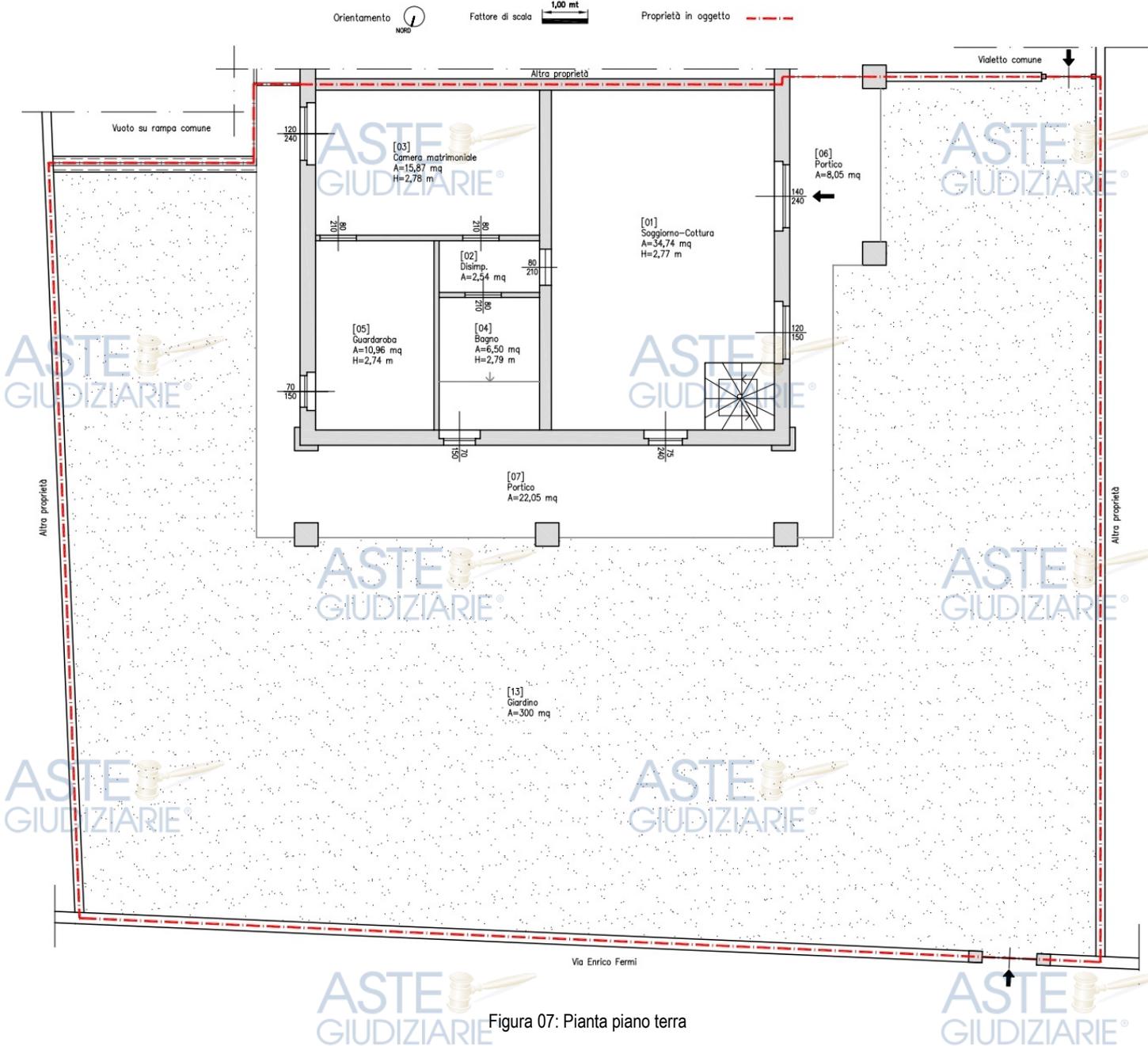
[2] Autorimessa al piano interrato - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

Essa, come anticipato, è accessibile direttamente dalla cantina adiacente [11] e pertanto è collegata direttamente ai piani superiori. L'autorimessa [12] ha superficie commerciale di circa 23,50 mq e con altezza pari a circa 2,40 m; è dotata di basculante metallica, mentre non sono presenti finestrate. L'ingresso carraio avviene dallo spazio di manovra comune del corsello interrato il quale conduce al cancello carraio posto su via Don Angelo Paracchini.

Spazi e aree comuni

Gli spazi esterni comuni consistono nel vialetto pedonale di ingresso (sub.11) e del corsello di accesso alle autorimesse interrate (sub.10).

Di seguito viene riportato il rilievo generale degli immobili eseguito durante il sopralluogo del 22/04/2025.

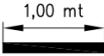


Firmato Da: MATTEO GORLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c8c45ee1ac5ed6796a7dc6319005ba3





Orientamento 

Fattore di scala 

Proprietà in oggetto 

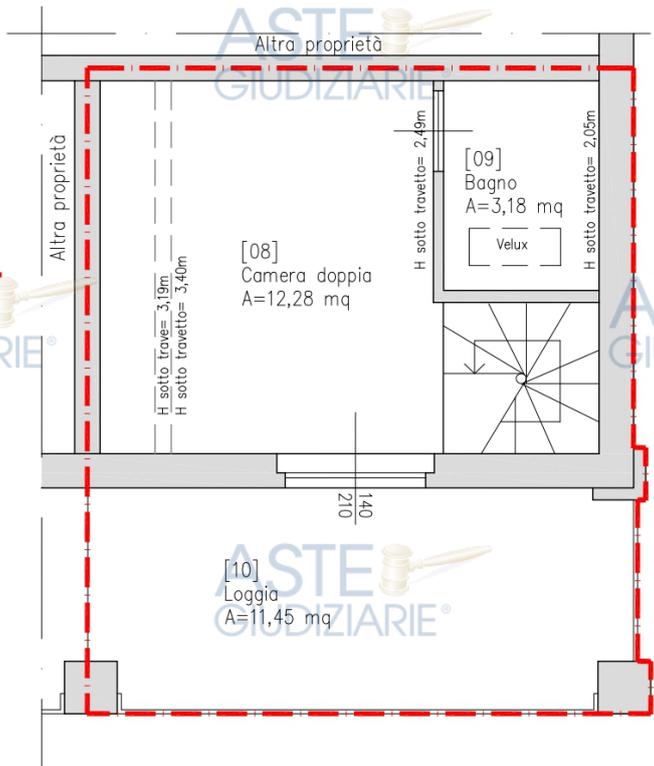
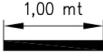
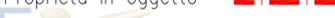


Figura 08: Pianta piano primo/sottotetto



Orientamento 

Fattore di scala 

Proprietà in oggetto 

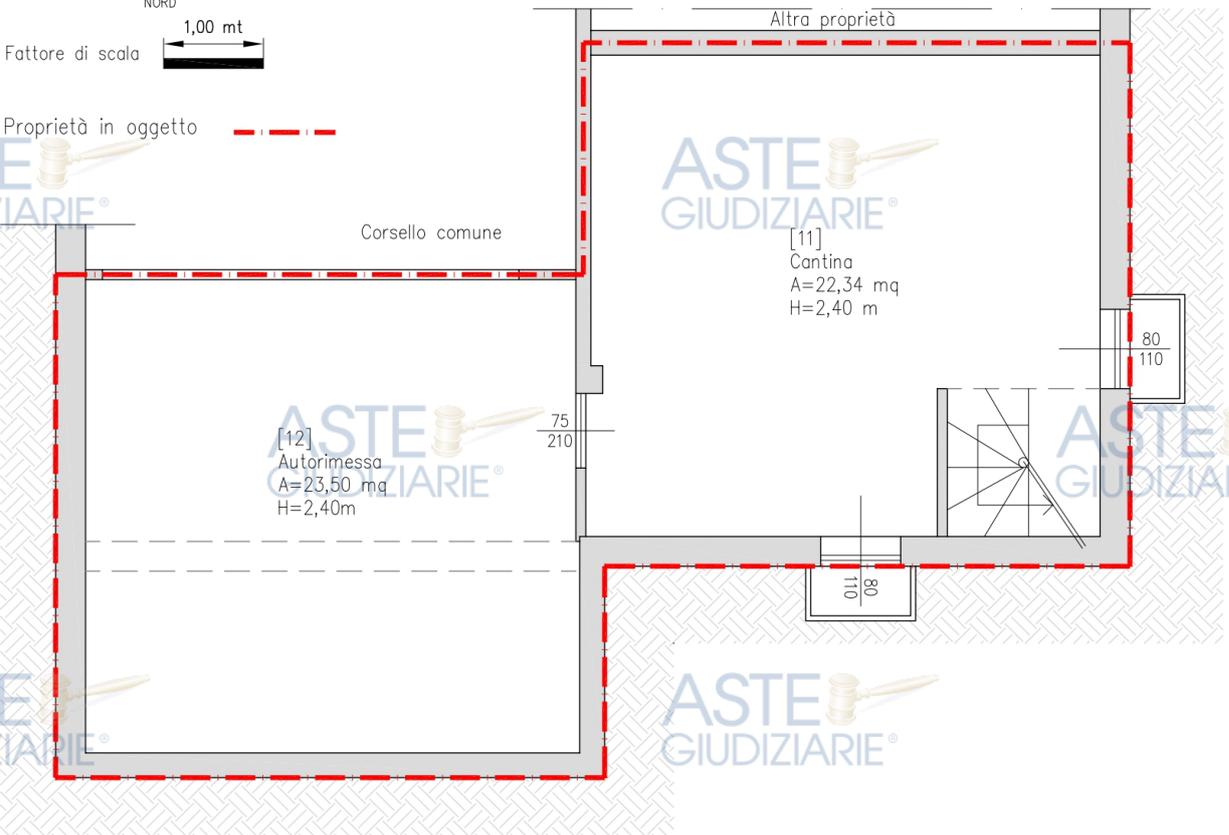


Figura 09: Pianta piano interrato



Stato di manutenzione e finiture delle unità immobiliari

L'immobile è stato realizzato e completato nel biennio 2002-2003 e le finiture dell'appartamento, dell'autorimessa sono tutte coeve al periodo della costruzione generale.

- piano terra:

Le pavimentazioni dei locali sono in gres, per il bagno le pavimentazioni ed i rivestimenti sono in materiale ceramico. I serramenti esterni hanno struttura in legno e sono dotati di vetrocamera; ad essi sono abbinati scuri in legno. Le porte interne sono in legno tamburato semplice. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo ed è garantito da una caldaia a metano posizionata in una nicchia esterna accanto alla porta d'ingresso con distribuzione a radiatori. L'impianto elettrico e idro-termo-sanitario sono realizzati sotto traccia. I bagni sono dotati di sanitari standard, quello al piano terra è dotato di vasca mentre in quello al piano primo è installata la doccia. La scala interna è di tipo "a chiocciola" ed è realizzata in legno.

I portici hanno struttura in legno con travetti ed assito a vista e sono completati da pilastri con rivestimento in mattoni facciavista, la pavimentazione è in cotto. Il giardino risulta inerbito e lungo la recinzione è presente una siepe.

- piano primo:

La pavimentazione dei locali sottotetto è in ceramica. Il serramento esterno ha struttura in legno e dotato di vetrocamera. La loggia ha anch'essa struttura in legno a vista come il portico sottostante, ha una pavimentazione in cotto ed è completata da una ringhiera in ferro a disegno semplice. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate.

- piano interrato:

Il locale cantina è dotato di pavimentazione in ceramica, serramenti esterni sulle bocche di lupo in metallo e porta è in ferro tipo REI che conduce all'autorimessa. Si precisa che tale porta però ha subito dei danni al telaio/ cerniere che ne impediscono di fatto la chiusura e quindi la separazione, come previsto dalla normativa di sicurezza antincendio, tra l'autorimessa e la cantina adiacente e dal resto dell'abitazione. Le pareti sono tutte intonacate e tinteggiate.

L'autorimessa è munita di basculante metallica manuale, pavimentazioni in calcestruzzo liscio, pareti con intonaco tinteggiato e angolo lavanderia con vasca e attacco lavatrice e porzione di parete rivestita in ceramica.

Complessivamente lo stato di manutenzione degli immobili in relazione all'anno di costruzione, tenendo conto dello stato dei rivestimenti interni (pavimenti, rivestimenti, intonaci di soffitti e pareti), degli infissi esterni ed interni, degli impianti idro-termo-sanitario, degli impianti elettrici, può essere

completivamente definito buono in quanto gli immobili sono attualmente abitati e sottoposti ad ordinaria manutenzione.

Appartamento - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

Piano terra



Figura 10: Giardino lato nord



Figura 11: Portico lato nord



Figura 12: Portico d'ingresso



Figura 13: Camera matrimoniale



Figura 14: Bagno



Figura 15: Guardaroba

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 16: Disimpegno

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 17: Porte interne

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 18: Serramenti esterni



Figura 19: Scala e pavimenti zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Piano primo/sottotetto



Figura 20: Camera piano



Figura 21: Camera piano



Figura 22: Bagno



Figura 23: Loggia

Piano interrato



Figura 24: Cantina



Figura 25: Cantina

Autorimessa al piano interrato - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

Figura 26: Autorimessa



Figura 27: Autorimessa

Impianti in dotazione delle unità immobiliariAppartamento al piano terra e primo - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

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

(*) Nota sulle attrezzature impiantistiche:

Si evidenzia che sono state rinvenute le dichiarazioni di conformità degli impianti nei documenti presenti nella pratica edilizia di richiesta di abitabilità rinvenuta presso l'Ufficio Tecnico comunale, tuttavia non è stato possibile in questa sede la verifica di funzionalità degli stessi.

Si precisa che nel disimpegno è presente l'unità interna dell'impianto di condizionamento tuttavia tale impianto è stato riferito essere non funzionante.

La cantina è attualmente adibita a locale cucina dotata di relativo impianto idraulico, gas. Inoltre il locale risulta riscaldato con termosifone come i locali soprastanti.

La caldaia è posizionata in una nicchia esterna accanto alla porta d'ingresso.



Figura 28-29: Impianti in dotazione all'unità immobiliare

Classe energetica

- Classe energetica desunta dall'ACE Non desumibile/assente.

Funzionalità delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Esposizione prevalente delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Luminosità delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Panoramicità delle unità immobiliari

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

Nel caso specifico risulta: Minimo Medio Massimo

Identificazione catastale delle unità immobiliari

I beni così come indicati nell'atto di pignoramento immobiliare sono identificati come segue:

[1] Appartamento

Catasto Fabbricati Comune di Brandico

NCEU Sez. Urb. NCT Fg.4 particella 370 sub. 1 cat. A/2

Classe 5 - Consistenza 6 vani – Sup. Catastale Totale: 145m² Totale: escluse aree scoperte: 121 m² -

Rendita Euro 371,85 - VIA DON ANGELO PARACCHINI n. SNC Piano S1 - T-1.

[2] Autorimessa

Catasto Fabbricati Comune di Brandico

NCEU Sez. Urb. NCT Foglio 4 - Particella 370 - Sub 5 - Categoria C/6

Classe 3 - Consistenza 27 m² - Superficie Catastale Totale: 31 m²

Rendita Euro 37,65 - VIA DON ANGELO PARACCHINI n. SNC Piano S1.

Dati derivati da COSTITUZIONE del 08/10/2002 Pratica n.358562 in atti dal 08/10/2002 COSTITUZIONE (n. 5219.1/2002).

Gli immobili così identificati risultano catastalmente intestati a:

- **“OMISSIS”** nato a, proprietà 1/1, Regime: bene personale.

Si riporta a seguire uno stralcio degli estratti mappa NCT e delle planimetrie catastali ultime in atti dell'unità immobiliare. **(Allegato 1)**



Figura 30: Estratto mappa catastale – NCT, fg.4, particella 370

ASTE GIUDIZIARIE®





PIANO TERRA

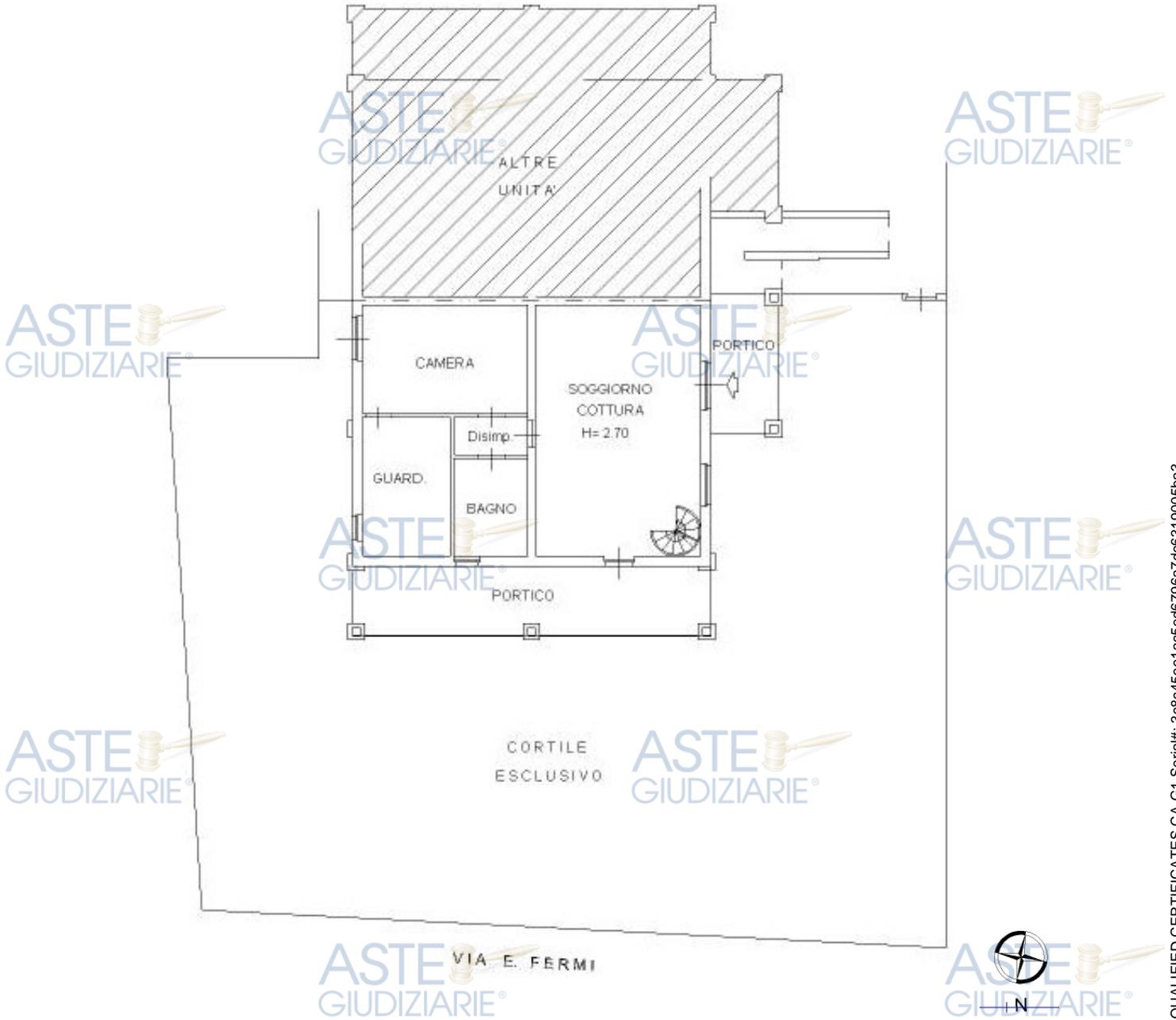


Figura 31: Stralcio planimetria appartamento – NCT Fg.4 particella 370 sub. 1





PIANO PRIMO

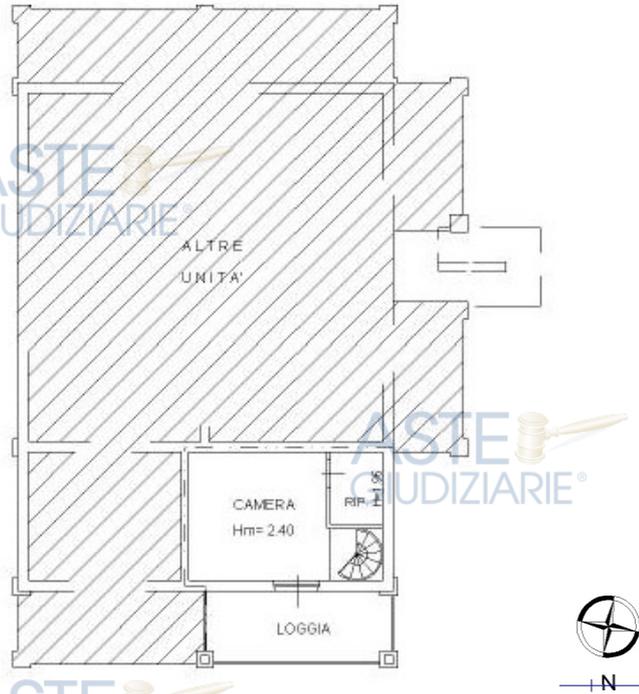


Figura 32: Stralcio planimetria appartamento – NCT Fg.4 particella 370 sub. 1

PIANO INTERRATO

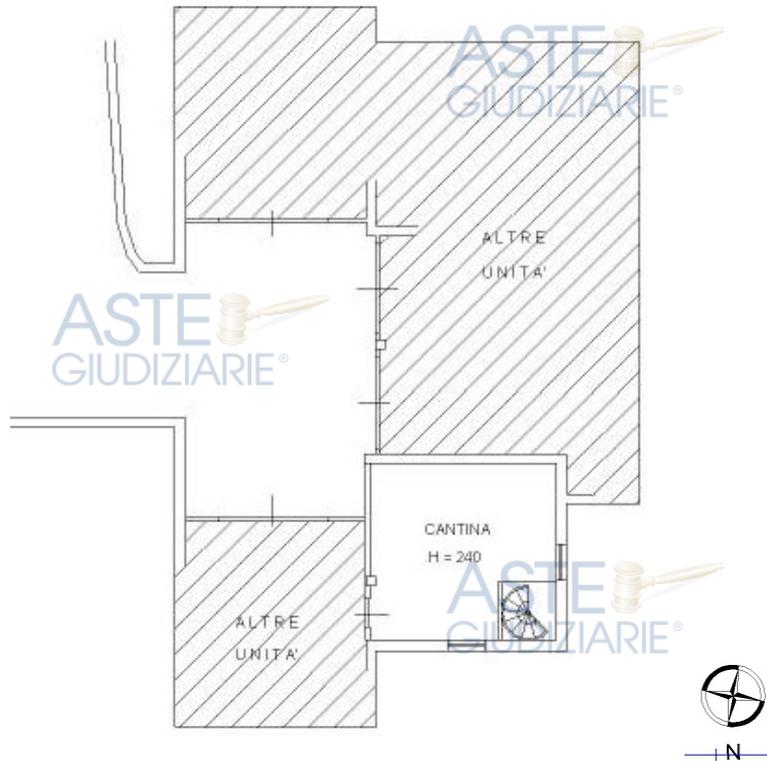


Figura 33: Stralcio planimetria appartamento – NCT Fg.4 particella 370 sub. 1





PIANO INTERRATO

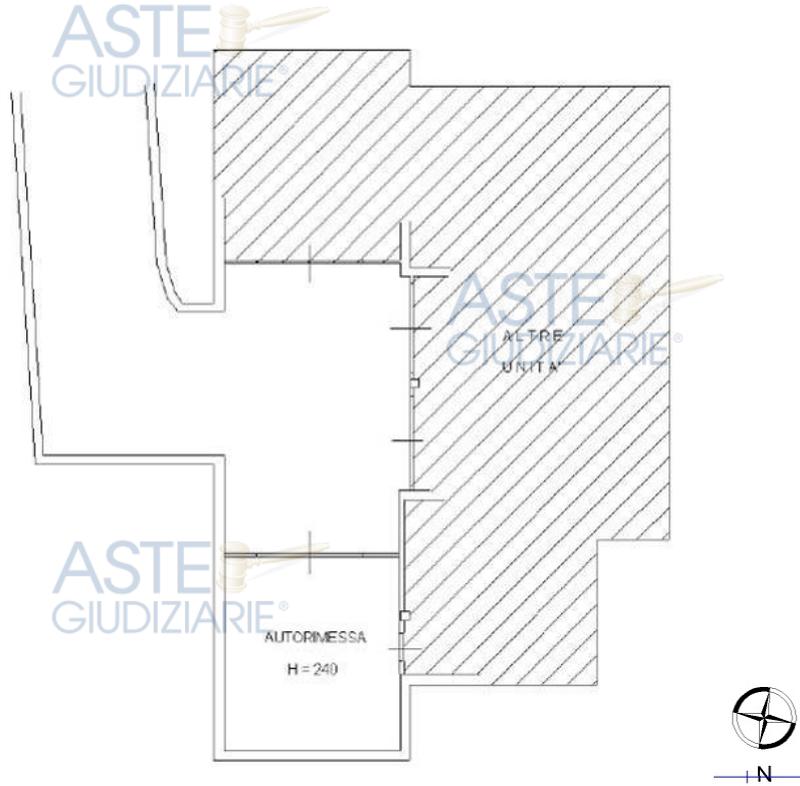


Figura 34: Stralcio planimetria autorimessa – NCT Fg.4 particella 370 sub. 5



Suddivisione delle unità immobiliari in lotti:

Gli immobili così come attualmente identificati catastalmente, non risultano divisibili in natura e pertanto sono entrambi raggruppati in un unico lotto di vendita.

Confine dell'unità immobiliare

L'unità immobiliare nel suo complesso presenta i seguenti confini:

- a Nord confina con via pubblica (via E. Fermi);
- a Est confina al p. terra col mappale 496, al p. primo col sub.3;
- a Sud confina al p. terra col sub. 2, al p. primo col sub.4;
- a Ovest confina col mappale 186.

Consistenza

In data 22/04/2025 è stato eseguito il sopralluogo presso le unità immobiliari; è stato possibile prendere visione delle stesse, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici e a seguire verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato. Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti per l'appartamento e per l'autorimessa, (**Allegato 6**) è stato confrontato con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1**) e con gli elaborati grafici della pratica edilizia autorizzata (**Allegato 3**).

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:
 - 1) Per i locali principali si computerà il 100% della superficie esterna lorda;
 - 2) Per il locale sottotetto si computerà il 100% della superficie esterna lorda;
 - 3) Per il locale interrato (cantina) si computerà il 50% della superficie esterna lorda;
 - 4) Per i portici e logge si computerà il 35% della superficie esterna lorda;

- 5) Per il giardino esclusivo si computerà il 10% della superficie esterna lorda per una superficie pari al 100% della SLP residenziale, si computerà il 5% della superficie esterna lorda per la superficie eccedente il 100% della SLP residenziale;
- 6) Per l'autorimessa si computerà il 100% della superficie esterna lorda.

Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,50 dal piano pavimento.

N.B.: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione del sopralluogo. **(Allegato 6)**

Per cui si ottengono le seguenti superfici interne nette dei locali:

[1] Appartamento - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

Piano terra

[01] Soggiorno/cottura di superficie utile di circa:	34,74	mq;
[02] Disimpegno di superficie utile di circa:	2,54	mq;
[03] Camera matrimoniale di superficie utile di circa:	15,87	mq;
[04] Bagno di superficie utile di circa:	6,50	mq;
[05] Guardaroba di superficie utile di circa:	10,96	mq;
[06] Portico di superficie utile di circa:	8,05	mq;
[07] Portico di superficie utile di circa:	22,05	mq;
[13] Giardino di superficie utile di circa:	300,00	mq;

Piano primo/sottotetto

[08] Camera doppia di superficie utile di circa:	12,28	mq;
[09] Bagno di superficie utile di circa:	3,18	mq;
[10] Loggia di superficie utile di circa:	11,45	mq;

Piano interrato

[11] Cantina di superficie utile di circa:	22,34	mq;
--	-------	-----

[2] Autorimessa - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

[12] Autorimessa di superficie utile di circa:	23,50	mq;
--	-------	-----



Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:



Lotto	Consistenza	Tipologia	Superficie (mq)	Rapporto Mercantile (%)	Superficie Commerciale (mq)
UNICO	[1] Appartamento - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1				
	Piano terra				
	Locali abitazione	S.E.L.	86,54	100%	86,54
	Portico	S.E.L.	8,86	35%	3,10
	Portico	S.E.L.	24,67	35%	8,63
	Giardino	S.E.L.	108,93*	10%	10,89
	Giardino	S.E.L.	197,83**	5%	9,89
	Piano primo				
	Locali abitazione	S.E.L.	22,39	100%	22,39
	Loggia	S.E.L.	12,19	35%	4,27
	Piano interrato				
	Cantina	S.E.L.	28,87	50%	14,44
	Totale mq				160,15
	[2] Autorimessa - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5				
	Autorimessa p. interrato	S.E.L.	27,26	100%	27,26
Totale mq				27,26	
Spazi e aree comuni già ricomprese					
*Superficie pari al 100% della SLP residenziale **Superficie eccedente il 100% della SLP residenziale					



3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

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

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

I lavori di costruzione dell'edificio sono iniziati nel maggio 2002 e terminati nel marzo 2003 come indicato nella dichiarazione di fine lavori consegnata al Comune di Brandico.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia è stato richiesto accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brandico al fine di analizzare le pratiche edilizie autorizzative inerenti alle unità immobiliari oggetto della presente relazione, a nome dell'attuale proprietario e del precedente.

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

- **DIA n°31/00 del 13/09/2000 prot. 2907 (Allegato 3.1)**

con la quale si denunciava la realizzazione di una recinzione a delimitazione del lotto di area di proprietà.

Con riferimento a tale pratica edilizia risultano anche agli atti:

- Comunicazione fine lavori il giorno 20/10/2000 del 03/11/2000 prot. 3379.

- **CONCESSIONE EDILIZIA n°652 del 17/05/2002 prot. 895 (Allegato 3.2)**

a seguito di richiesta di "Costruzione di edificio residenziale con autorimesse" del 28/05/2002 prot. n°576.

Con riferimento a tale pratica edilizia risultano anche agli atti:

- Inizio lavori del 25/05/2002;
- Denuncia cementi armati del 25/05/2002 prot. 1473;
- Integrazione denuncia cementi armati del 28/11/2002 prot. 3633;
- Verbale completamento struttura del 09/07/2002 prot. 2022.

- **ORDINANZA DI DEMOLIZIONE n° 72 del 14/06/2002 (Allegato 3.3)**

È presente agli atti un'ordinanza di demolizione del Comune di Brandico (n°72 del 14/06/2002) a carico della ditta "OMISSIS", avente per oggetto opere "in parziale difformità alla CE n.652 del 17/05/2002" di un "solaio di copertura spazio di manovra per accesso autorimessa [...] costituente costruzione seminterrata a 60 cm dal confine [...]"

Con successiva comunicazione del 21/09/2002 prot. 2805 veniva dichiarato che "i lavori relativi alla demolizione delle opere contestate con ordinanza n°72 del 14/06/2002 sono stati eseguiti".

- **CONCESSIONE EDILIZIA n°672 del 19/02/2003 prot. 3168 (Allegato 3.4)**

a seguito di "Richiesta di concessione edilizia per variante in corso d'opera alla CE 652 del 17/05/2002 prot. 895 e recupero volumetrico ai sensi della LR 15/96 e LR 22/99" del 24/10/2002 prot. 3168.

- Dichiarazione di fine lavori del 06/03/2003 prot. 757.

- **ABITABILITÀ/AGIBILITÀ COSTITUITA** per accoglimento in data 19/03/2003 ai sensi dell'Art.4 comma 3 DPR 425/1994 (**Allegato 3.5**)

- **RICHIESTA PARERE PREVENTIVO Prot. 856 del 04/03/2005 (Allegato 3.6)**

in merito alla richiesta di "Realizzare una piscina interrata sul lotto di proprietà" del 16/12/2004. Tale richiesta non ha trovato accoglimento da parte del Comune in quanto sarebbe venuta a trovarsi in un'area di rispetto stradale, il tutto come meglio specificato nella risposta del 04/03/2025 prot. 856.

Nota bene: La ricerca eseguita presso gli uffici comunali a nome dell'attuale proprietario e del precedente non ha evidenziato la presenza di alcuna ulteriore pratica edilizia e non è stata fornita altra documentazione.

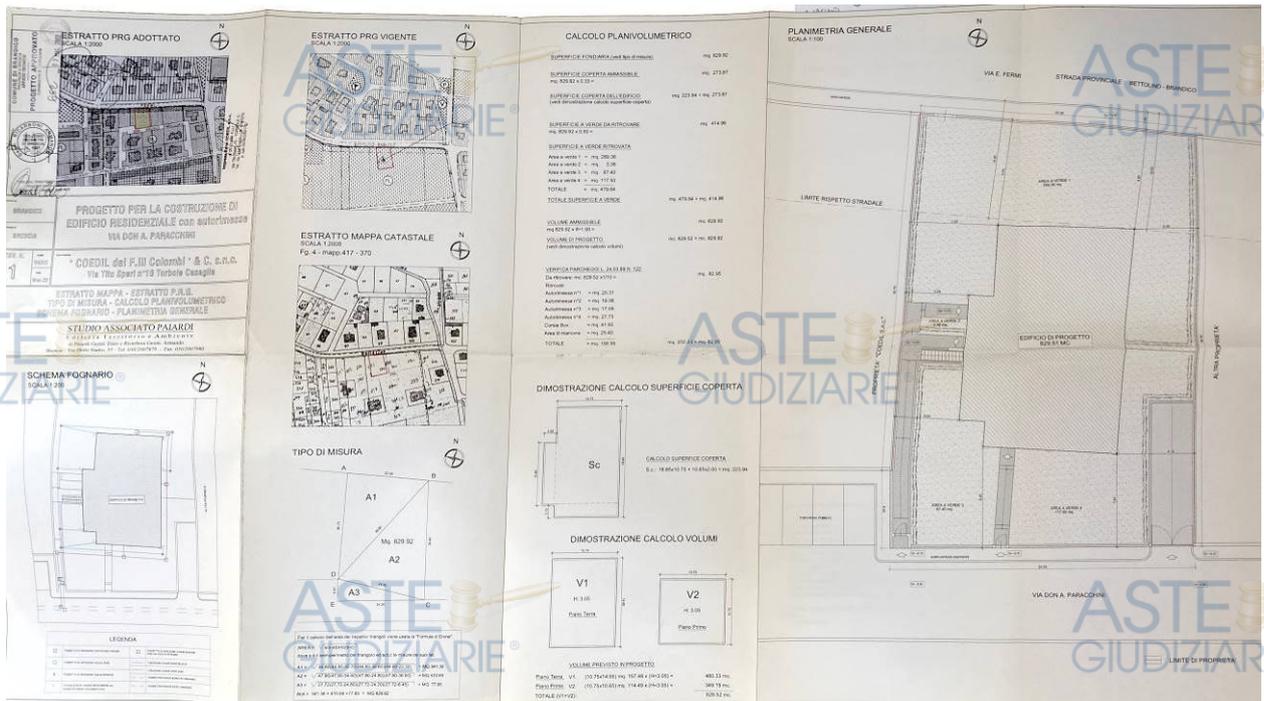
Si riporta in allegato uno stralcio di alcuni elaborati grafici facenti parte delle pratiche edilizie autorizzative reperite relative al fabbricato in oggetto:



Stralcio DIA n°31/00 del 13/09/2000 prot. 2907

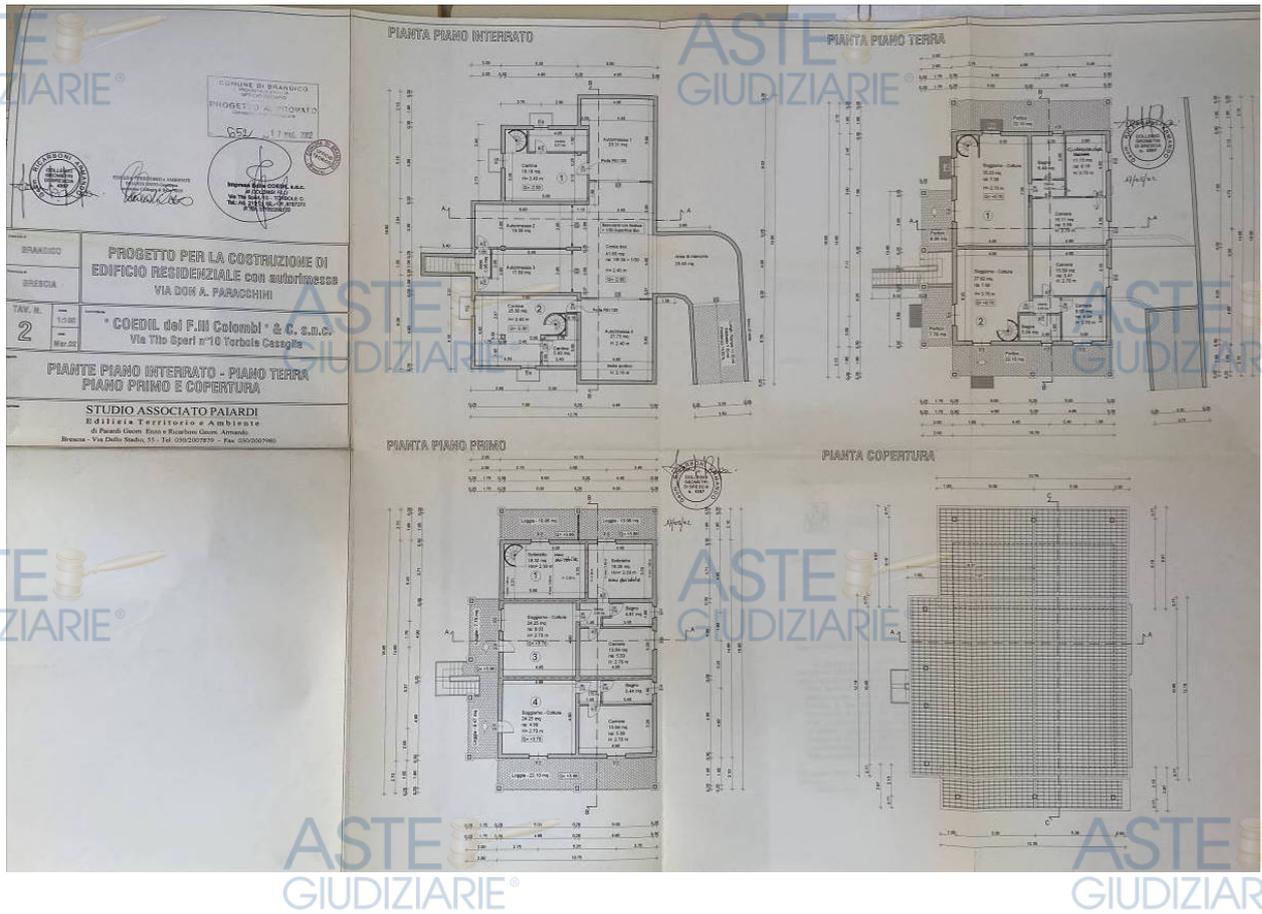


Stralcio CONCESSIONE EDILIZIA n°652 del 17/05/2002 prot. 895

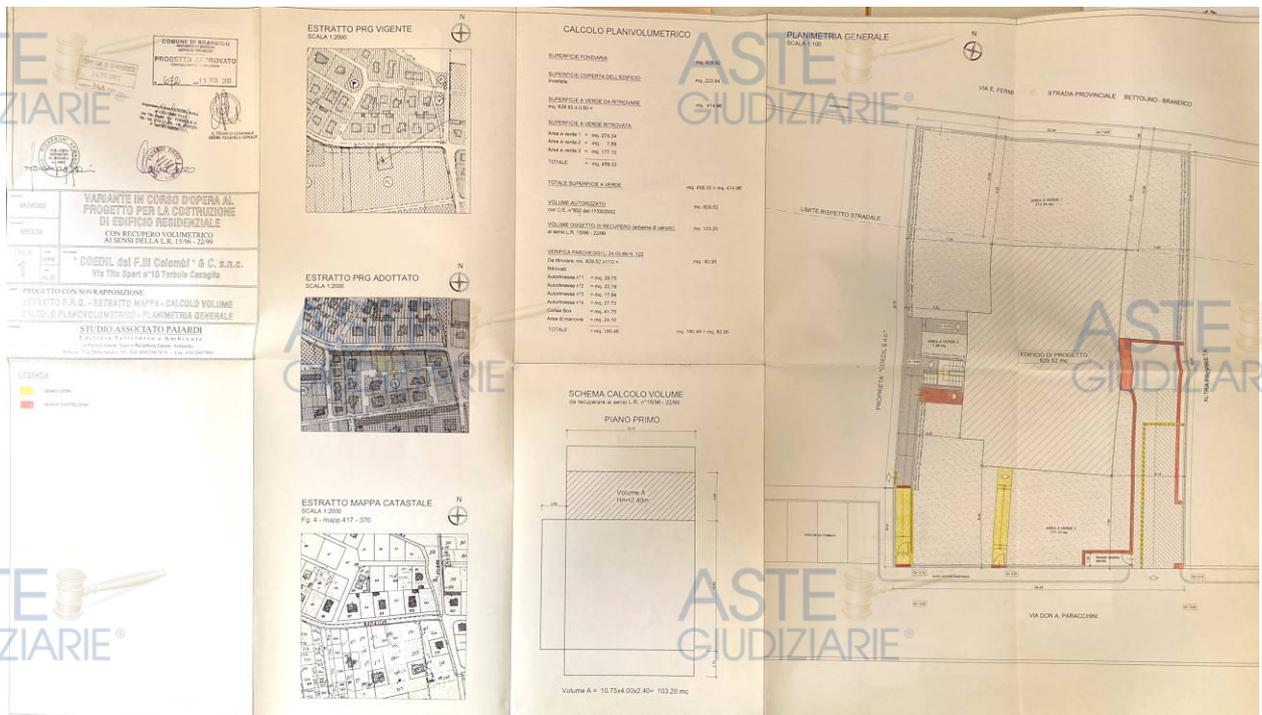


Firmato Da: MATTEO GORLANI Emesso Da: ARUBAPEU EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c8c45ee1ac5ed6796a7dc6319005ba3

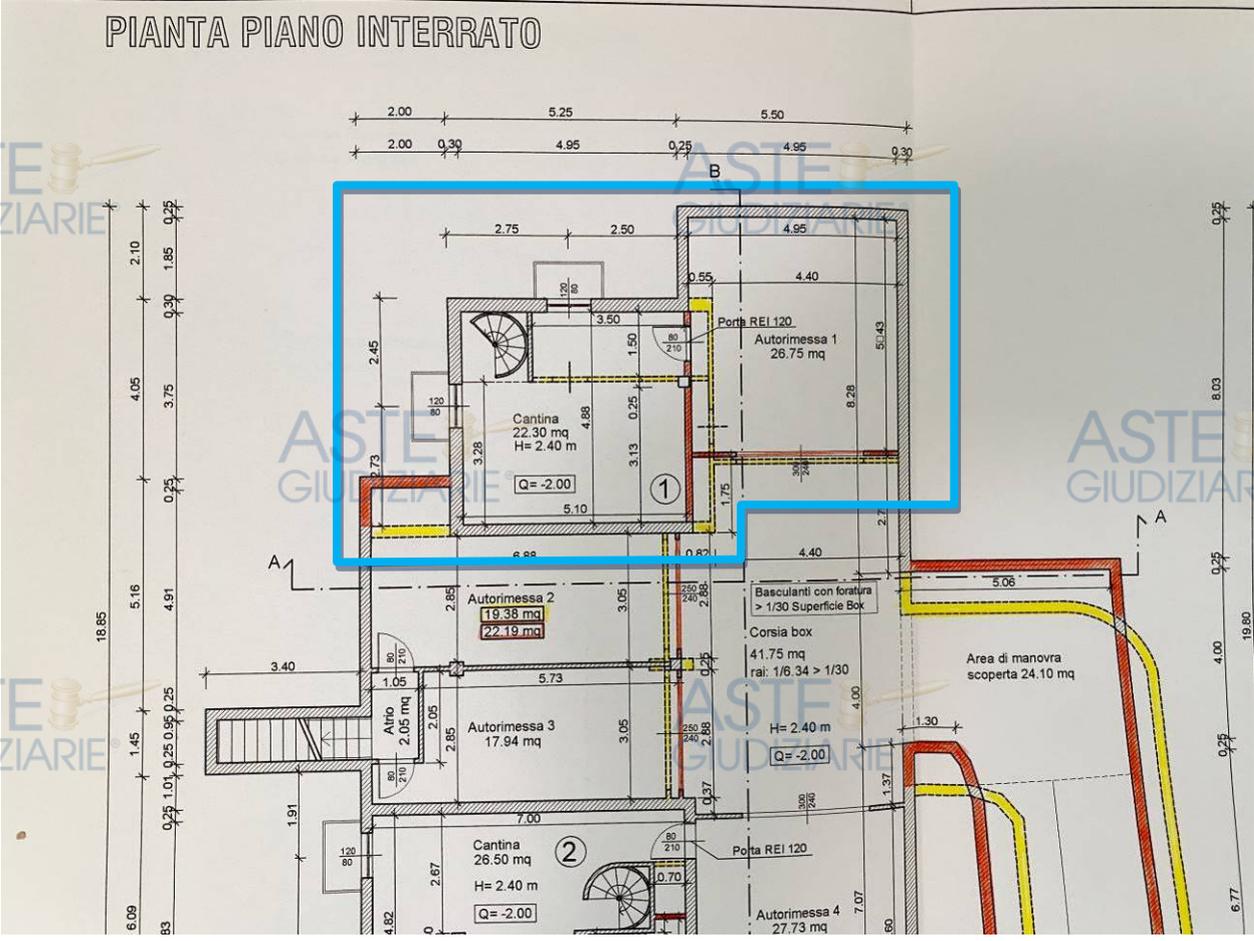
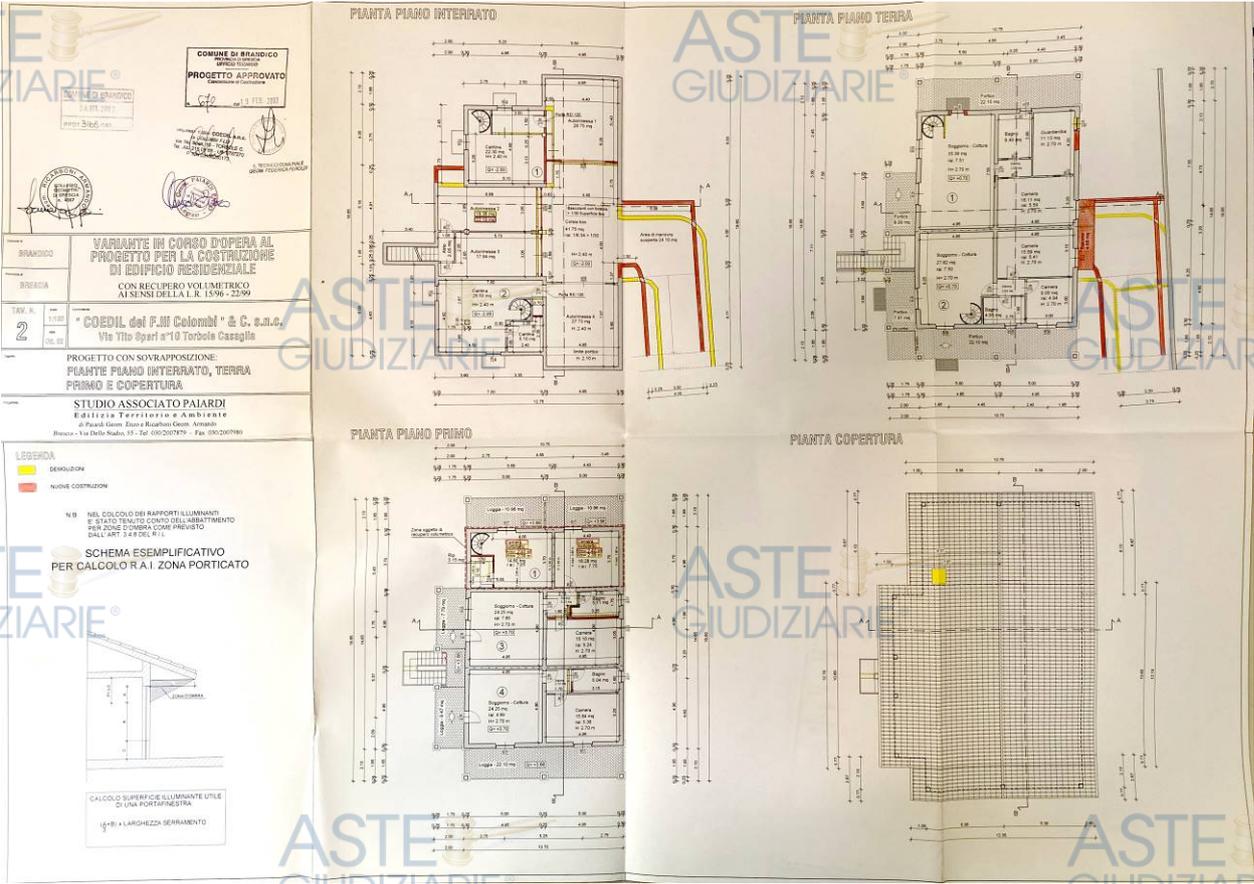




Stralcio CONCESSIONE EDILIZIA n°672 del 19/02/2003 prot. 3168 (variante in corso d'opera)

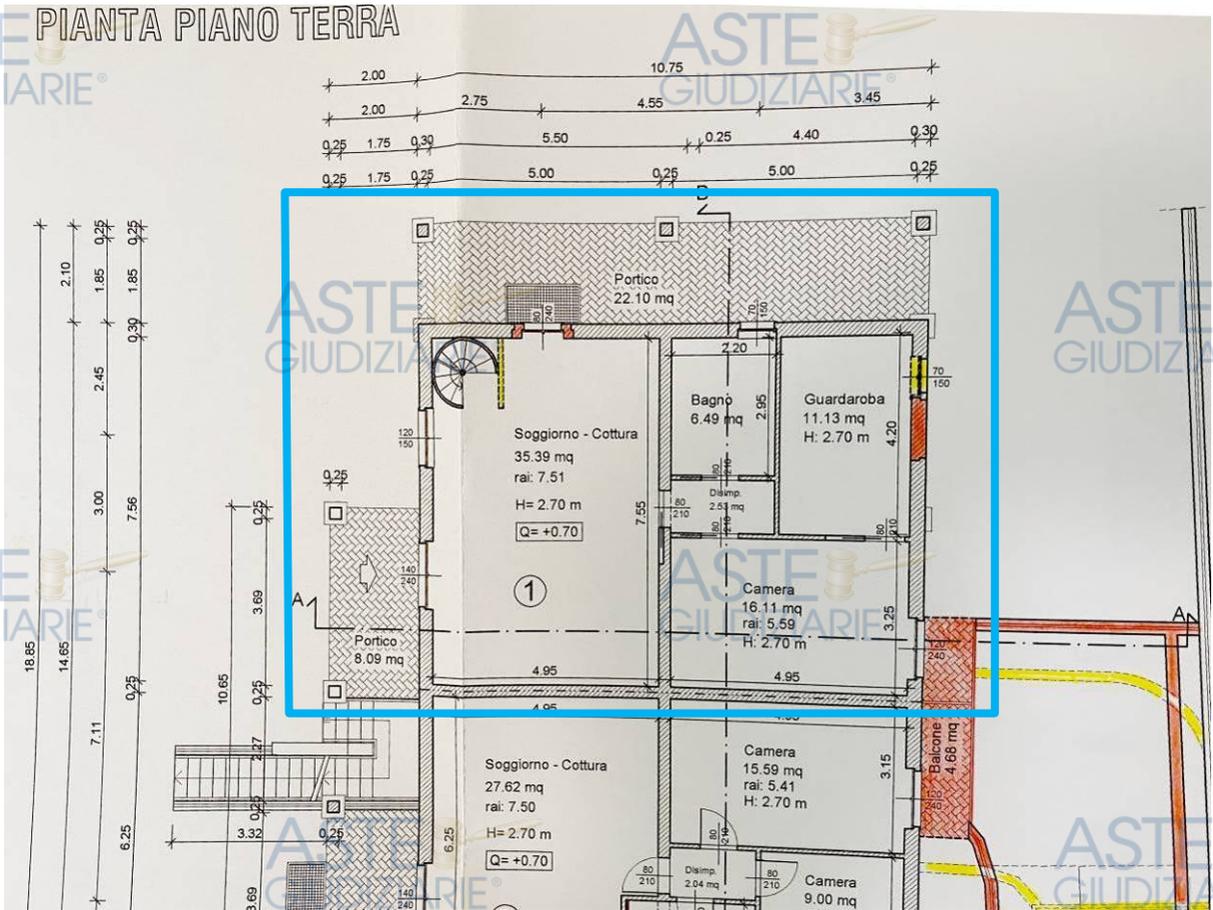


Firmato Da: MATTEO GORLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c8c45ee1ac5ed6796a7dc6319005ba3

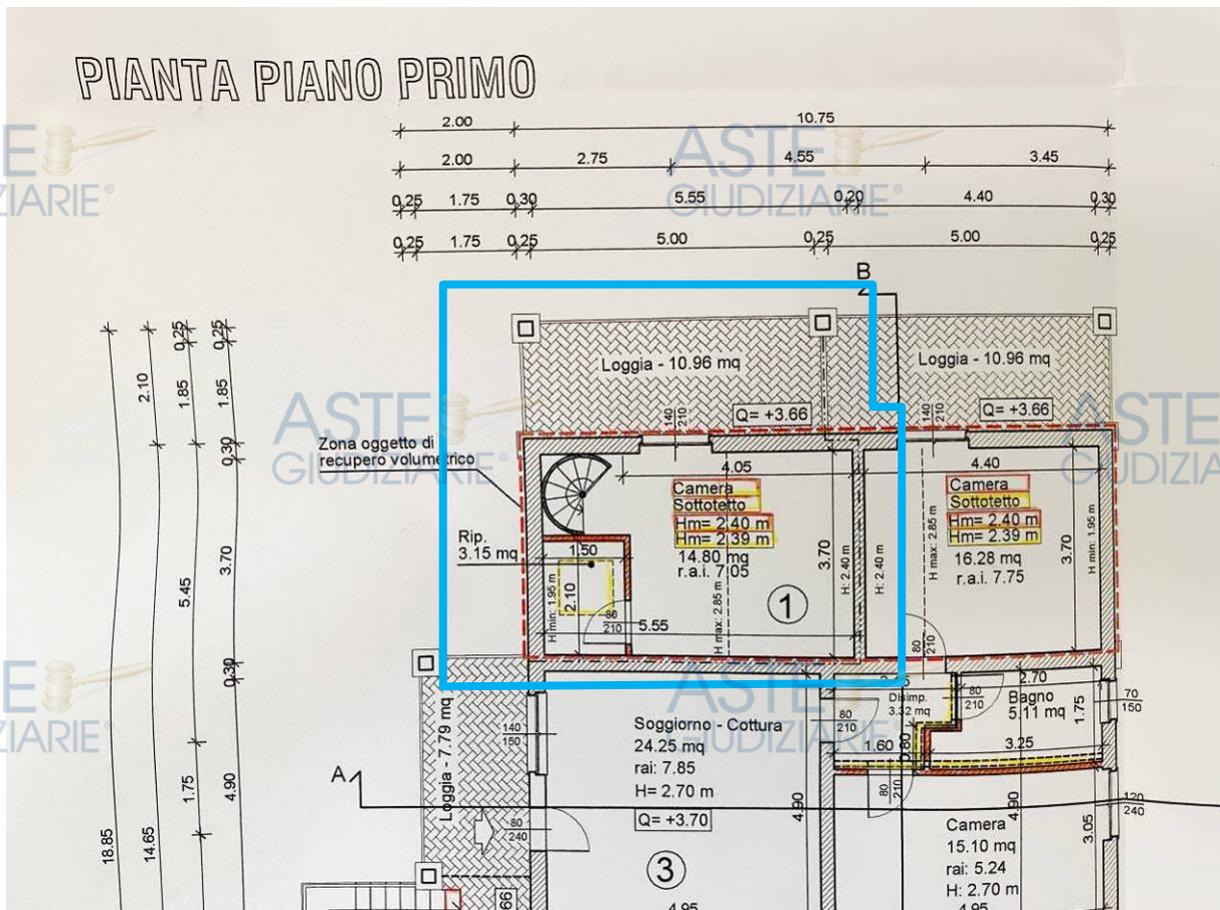


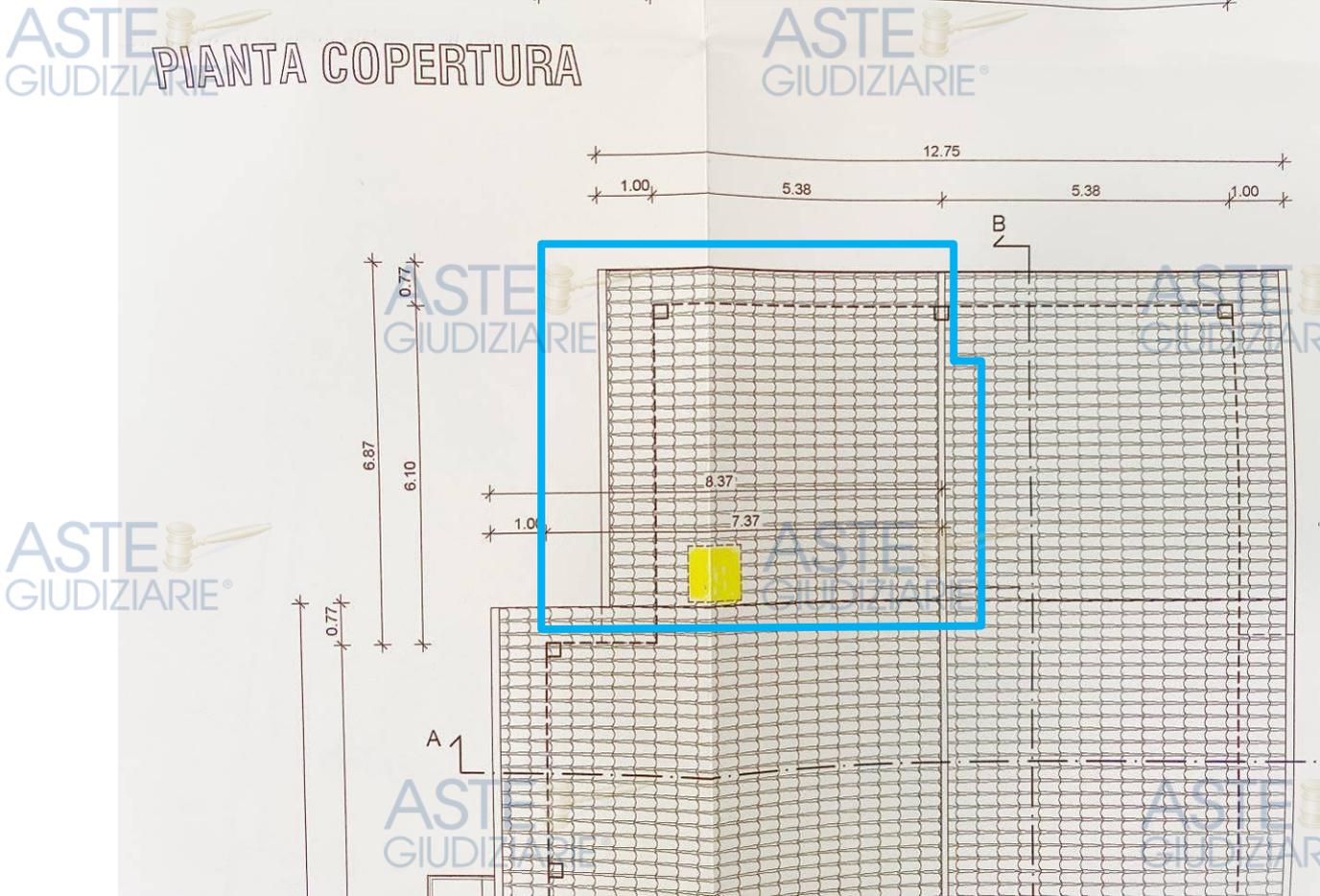
Firmato Da: MATTEO GORLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c8c45ee1ac5ed6796a7dc6319005ba3

PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO





Stralcio ABITABILITÀ/AGIBILITÀ COSTITUITA per accoglimento in data 19/03/2003

PRATICA EDILIZIA N. CE 652 del 14/3/02
 DOMANDA ABITABILITÀ/AGIBILITÀ PRESENTATA IL 06.3.2003
 SCADENZA 30 GG. IL 05.4.2003

COMUNE DI _____
 UFFICIO TECNICO _____

**Scheda di riscontro
 documentazione relativa al rilascio
 del certificato di abitabilità/agibilità**

Notizie generali:
 Concessionario: COEDIL del TULLIO COCCHIETTI snc
 Concessione n. 652 in data 14/3/2002 modificata in data 05/02 del 19/12/2002
 Ubicazione: VIA DON ANGELO PARACCHINI Sez. U Fg. _____ Mapp. _____
 Progettista: STUDIO ASS. ZAIARDI - BRESCIA
 Direttore dei Lavori: GEOM. RICCARDO ARMANDO
 Impresa costruttrice: COEDIL snc

Riscontro documentazione:

- Versamento tassa concessione comunale di L. _____
- Certificato di collaudo statico delle opere in conglomerato cementizio (legge n. 1086/1971) con l'attestazione dell'Ufficio Regionale del Genio Civile dell'avvenuto deposito del certificato stesso;
- Certificato di conformità sismica (art. 26, legge n. 64/1974) rilasciato dall'Ufficio Regionale del Genio Civile;
- Dichiarazione di conformità degli impianti (art. 9, legge n. 46/1990):
 a elettrico c termico
 b idrico d _____
- Attestazione di avvenuta presentazione della dichiarazione di iscrizione al catasto dell'immobile con allegata le copie delle planimetrie presentate;
- Dichiarazione congiunta sulle caratteristiche di isolamento termico (art. 29 e 34, 3° comma, legge n. 10/1991; D.P.R. n. 412/1993 e D.M. 13 dicembre 1993);
- Autorizzazione allo scarico in fognatura comunale, nel sottosuolo od in altri recapiti;
- Certificato di collaudo o nulla-osta di prevenzione incendi o attestazione di avvenuto deposito della richiesta di nulla-osta del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco, in quest'ultimo caso, con allegato il certificato rilasciato dal professionista, unito alla documentazione depositata al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco;
- Certificato di regolare esecuzione a firma dell'Impresa costruttrice, del Direttore dei Lavori e del titolare della concessione;

10 - Dichiarazione ai sensi dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994 a firma del Direttore dei Lavori;
 11 - Dichiarazione redatta da tecnico abilitato, attestante che le opere sono state realizzate nel rispetto della normativa in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche (art. 11, D.M. n. 238/1989, artt. 17 e 18, D.M. n. 137/1989);
 12 - Nulla-osta di _____
 13 - Marca da bollo per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità
 14 - _____
 15 - _____

Documentazione mancante e non acquisibile autonomamente presso gli Uffici comunali:
 Risultano mancanti i documenti ed atti contrassegnati al:
 nr. 9 - cert. regolare esecuzione
 nr. _____
 nr. _____
 nr. _____
 nr. _____

Richiesta integrazione:
 Con nota n. _____ in data 07.3.2003 notificata il _____
 è stata chiesta l'integrazione della documentazione ed è stata comunicata la sospensione dei termini previsti al 2° comma dell'art. 4 del D.P.R. n. 425/1994

Presentazione documentazione integrativa:
 La documentazione integrativa è stata acquisita agli atti in data 19. MARZO 2003 prot. n. 934
 e risulta completa non completa
 Il termine nuovo di scadenza (30 gg.) è fissato: 19. APRILE 2003 (art. 4, comma 5° D.P.R. 425/94)
 Annotazioni: _____

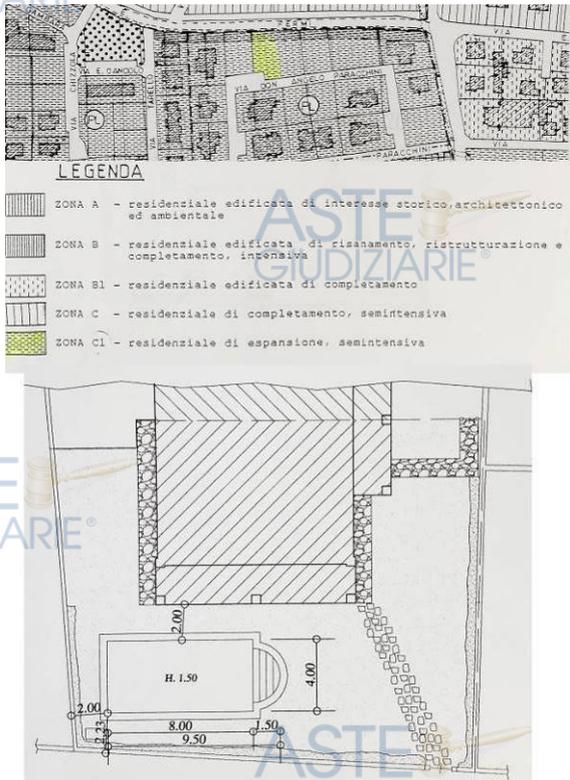
Parere finale sull'istruttoria:
 In base alle risultanze promesse si esprime parere: favorevole/favorevolmente per le seguenti motivazioni: _____

Rilasciato certificato di abitabilità/agibilità n. _____ in data _____
 Costituito per silenzio accoglimento in data 19/3/03 prot. n. 934 ai sensi art. 4 - comma 3 - DPR 425/1994

IL TECNICO COMUNALE
 RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
 IL TECNICO COMUNALE
 GEOM. FELICIANO _____

Firmato Da: MATTEO GORLANI Emesso Da: ARUBAPEU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c8c45ee1ac5ed6796a7dc6319005ba3

Stralcio RICHIESTA DI PARERE PREVENTIVO del 16/12/2004



COMUNE DI BRANDICO 652

Tel (030) 97.51.12 Fax (030) 97.59.098 Provincia di Brescia C.A.P. 25030 N. Partita IVA 00956690176

Prot. n. 856 Brandico, li 04.03.2005

Egr. Sig.
25030

Oggetto: Richiesta parere preventivo installazione piscina interrata.

In riscontro alla Vs. richiesta del 16.12.2004 inerente la possibilità di realizzare una piscina interrata sul lotto di proprietà mappale 193 fig. 04 NCTR Brandico, verificata la documentazione allegata alla richiesta, si relaziona quanto segue:

- Nelle tavole di azionamento PRG il lotto interessato ricade in zona "C" con individuata una fascia di rispetto pari a m. 10,00 dalla strada provinciale SP 33 corrente in lato Nord del lotto, distanza misurata dal filo del cordolo del marciapiede, di recente realizzazione;
- L'art. 34 delle N.T.A. relativo alle zone I - AREE DI RISPETTO STRADALE - al comma 1 specifica quanto segue: "Sono aree destinate a verde di rispetto stradale con vincolo di inedificabilità assoluto e sono individuate a lato di strade e svincoli esistenti e di progetto";
- Nella planimetria allegata alla richiesta la piscina rientra nella fascia di rispetto.

Da quanto sopra evidenziato risulta la impossibilità a realizzare quanto da Voi richiesto.

Distinti saluti.

Il Tecnico Comunale
(Geom. Federica Feroldi)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico

Vigente: "Piano di Governo del Territorio - Comune di Brandico - Variante puntuale al piano delle regole del pgt vigente riferita alla modifica della destinazione urbanistica di un ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale", approvato con delibera di C.C. n. 31 del 20/12/2023.

Il mappale 370 con subalterni n.1 e n.5, del Fg. 4, Censuario di Brandico, con il quale sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade nell'ambito: "Ambiti Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale" regolamentato dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.d.R. di cui all'Art. 21" (**Allegato 2**)

Convenzione urbanistica: Si No

Cessioni diritti edificatori: Si No

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Si No

Vincoli ambientali: Si No

Vincoli paesaggistici: Si No

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

- | | | |
|----------------------|-------------|---|
| • Piano delle Regole | -Tavola T02 | - Azionamento |
| • Piano delle Regole | - N.T.A. | - Art. 21 |
| • Documento di Piano | -Tavola 4 | - Carta della pericolosità sismica locale |
| • Documento di Piano | -Tavola T05 | - Classi di sensibilità Paesistiche |
| • Documento di Piano | -Tavola T08 | - Estratto tavola 3A PTCP (assetto idrogeologico) |
| • Documento di Piano | -Tavola T11 | - Studio Geologico Carta dei Vincoli |

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa ricevuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Brandico (**Allegato 3**) e sulla base del rilievo eseguito (**Allegato 6**) in occasione del sopralluogo svolto è stato eseguito un confronto tra lo stato di fatto rilevato e quanto risultante dalle pratiche edilizie autorizzative.

Da tale confronto sono emerse le difformità di seguito elencate:

[1] Appartamento al piano terra e primo - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

Piano terra:

- Diversa altezza dei locali: rilevati variabili da 2,74m a 2,79m mentre indicati nel progetto pari a 2,70m;
- Nel bagno è presente un gradino di altezza pari a 15cm non indicato nel progetto;
- Nell'attuale soggiorno non è presente la zona cottura come previsto dal progetto;

Piano primo:

- Nella camera non è stato realizzato il controsoffitto in cartongesso previsto che consente di avere un'altezza del locale pari a 2,40m, mantenendo a vista la copertura in legno. L'altezza massima misurata sotto trave è pari a 3,40m sotto travetto e 3,57m sotto assito.
- Il lucernario è stato realizzato di dimensioni minori;
- L'altezza minima rilevata nel bagno è pari a 2,05m sotto travetto e 2,22m sotto assito mentre nel progetto è indicata pari a 1,95m;

Piano interrato:

- Il locale cantina risulta riscaldato mediante termosifoni come i piani soprastanti;
- Nel locale cantina è presente la zona cottura prevista dal progetto al piano terra;

Spazi esterni:

- In lato nord del giardino è stata installata una piscina fuori terra con rivestimento in legno.

[2] Autorimessa al piano interrato - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

- Leggere differenze dimensionali.
- Porta REI danneggiata

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°3072 e iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale Ordinario di Brescia al n°830, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro per le unità immobiliari in oggetto:

[1] Appartamento - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile in oggetto
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile in oggetto

[2] Autorimessa - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

- la REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile in oggetto
- la NON REGOLARITA' edilizio-urbanistica dell'immobile in oggetto

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 31.03.2025.

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

A seguito del sopralluogo svolto presso le unità immobiliari, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti che corrispondono alle planimetrie risalenti al 08.02.2002. Tali planimetrie risultano solo parzialmente allineate allo stato dei luoghi autorizzato. Da tale confronto sono emerse infatti le difformità di seguito elencate:

[1] Appartamento - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

- Al piano terra non è indicato l'ingresso al giardino da via Enrico Fermi;

- Nel bagno a piano terra è presente un gradino di altezza pari a 15cm non indicato in planimetria;
- Diversa altezza dei locali: rilevati variabili da 2,74m a 2,79m mentre indicati in planimetria pari a 2,70m;
- Il bagno al piano primo è indicato come ripostiglio;
- L'altezza minima rilevata nel bagno è pari a 2,05m sotto travetto e 2,22m sotto assito mentre in planimetria è indicata pari a 1,95m;

Dichiarazione di rispondenza catastale

Io sottoscritto Arch. Matteo Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°3072 e iscritto all'Albo CTU del Tribunale Ordinario di Brescia al n°830, in qualità di tecnico incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiaro:

[1] Appartamento - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in oggetto
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in oggetto

Risulta pertanto necessaria la regolarizzazione delle planimetrie catastali degli immobili in oggetto.

[2] Autorimessa - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5

- la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in oggetto
 la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile in oggetto

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Come desumibile dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale (**Allegato 5**) il bene immobile ubicato in Comune di Brandico, la cui attuale identificazione catastale è la seguente:
 Catasto Fabbricati Comune di Brandico Via Don Angelo Paracchini snc :

[1] Sezione urbana NCT Foglio 4 Particella 370 Subalterno 1,

piani S1 – T - 1, categoria A/2, classe 5, vani 6, rendita catastale Euro 371,85.

[2] Sezione urbana NCT Foglio 4 Particella 370 Subalterno 5,

piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita catastale Euro 37,65.

Alla data del 27.12.2024 risultava intestato a:

- "OMISSIS" nato a, proprietà 1/1, Regime: bene personale, per essere allo stesso pervenute in forza di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di **Compravendita (Allegato 4.1)** a rogito Notaio Santarpia Roberto Repertorio n. 54918 del 29/10/2002, trascritto in data 08/11/2002 ai nn. Registro Particolare 32001 e Registro Generale 49690.

Condizioni limitanti particolari desunte da titolo/apparenti

Oneri/Pesi/gravami: Si No

Servitù/Vincoli: Si No

Contratti di locazione registrati

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla verifica della presenza di contratti registrati di locazione e/o comodato o altro contratto a favore di terzi, inerente alla unità immobiliare in oggetto, con istanza presentata tramite mail in data 31/03/2025 prot. 98337 presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Chiari. L'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Chiari, in data 01/04/2025 prot. 99667/2025, ha fornito la seguente dichiarazione:

"le comunichiamo che, dall'esame dei dati disponibili al Sistema Informativo dell'Anagrafe Tributaria, le unità immobiliari site nel comune di Brandico, via Don Angelo Paracchini, identificate catastalmente al fg.4 part. 370 sub 1 (abitazione) e fg. 4 part. 370 sub 5 (autorimessa) non risultano essere oggetto di alcun contratto di locazione e/o comodato regolarmente registrato e in corso di validità". (Allegato 7).

Firmato Da: MATTEO GORLANI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 3c8c45ee1ac5ed6796a7dc6319005ba3

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Stato di occupazione dei beni

Alla data del sopralluogo svolto dal sottoscritto CTU unitamente ad un collaboratore del Custode Giudiziario, gli immobili di oggetto di perizia risultano occupati. Come da verbale di immissione in possesso redatto dal Custode Giudiziale, a cui si rimanda, durante l'accesso all'immobile essi erano in uso alla Sig.ra "OMISSIS", ex moglie dell'esecutato, che vi risiede con i due figli di 21 e 15 anni in forza di **Atto di Assegnazione della casa coniugale del 18.07.2020 Rep. 1483** e trascritto ai nn. di rep. 24504/15514 il 21.07.2020 (**Allegato 5**)

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia fa parte, insieme al fabbricato adiacente al complesso denominato "Palazzine le Tortore", pertanto nel suo complesso, costituito da più unità immobiliari. Durante il sopralluogo l'esecutato ha però riferito al sottoscritto CTU che le quattro abitazioni costituenti il fabbricato con le relative autorimesse interrato, non sono mai istituiti in un "condominio" e pertanto non sono amministrati da alcun amministratore condominiale nonostante il fabbricato abbia parti comuni quali il vialetto pedonale d'accesso agli immobili, (sub. 11), la rampa d'accesso al piano interrato e l'area di manovra (sub. 10), il vano scala al piano interrato (sub. 9) e il vano scale che consente l'accesso alle unità immobiliari poste al piano primo (sub. 12).

Si precisa che nell'allegato "A" dell'atto di provenienza vengono specificati i millesimi di proprietà. Alle unità immobiliari in oggetto competono complessivamente 364,46/1000 di proprietà generale.

Oneri inerenti alla regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come desumibile dall'analisi di verifica della conformità edilizia e catastale ai precedenti paragrafi l'unità immobiliare risulta difforme rispetto alle pratiche edilizie autorizzative.

Essendo presenti difformità che riguardano le unità immobiliari oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno che le tali difformità siano oggetto di predisposizione di una pratica edilizia in sanatoria o che sani i luoghi e/o contempli l'eventuale messa in pristino di alcuni di essi. Rimarrà a carico della parte acquirente ogni onere relativo alla predisposizione di pratica edilizia non possibile in questa sede, e/o per un contestuale intervento di parziale messa in pristino dei luoghi e l'aggiornamento delle planimetrie catastali.

Il sottoscritto CTU ritiene utile applicare una decurtazione al valore di stima immobiliare corrente corrispondente alla eventuale necessità di ottenimento di autorizzazione in sanatoria dei locali e/o una parziale messa in pristino degli stessi.

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

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si ritiene pertanto opportuno applicare una decurtazione al valore complessivo dell'immobile corrispondente al valore delle opere che potrebbe essere necessario realizzare per una parziale messa in pristino dei luoghi.

A titolo indicativo l'intervento potrebbe prevedere la:

- al piano terra il ripristino degli attacchi/scarichi per l'installazione della zona cottura;
- al piano primo la realizzazione di un controsoffitto in cartongesso per il ripristino dell'altezza del locale a 2,40m;
- al piano interrato la realizzazione di una parte con porta per la separazione del locale cantina dall'abitazione soprastante, la rimozione del calorifero nel locale cantina e la sostituzione della porta REI danneggiata tra la cantina e l'autorimessa;
- all'esterno la rimozione della piscina.

Non è possibile in questa fase fornire un conteggio dettagliato degli oneri necessari, ritenendosi necessario predisporre un progetto unitario di intervento, non oggetto del presente incarico.

Si allega tuttavia un computo metrico estimativo (**Allegato 9**) indicativo delle opere necessarie alla messa in pristino dei luoghi e dei relativi costi. Tali costi ammontano indicativamente a circa € 13.670 relativamente all'abitazione e ad € 1.100 relativamente all'autorimessa comprensivi di oneri progettuali, sanzioni e oneri di aggiornamento delle planimetrie catastali.

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

Tali importi di costo sono infatti da ritenersi puramente indicativi ed un conteggio di dettaglio potrà essere eseguito solo a seguito della predisposizione di un adeguato progetto di ripristino/sanatoria presso le autorità competenti non oggetto del presente incarico.

Vincoli connessi al carattere storico-artistico

Nessuno.



Divisibilità dei beni e formazione dei lotti

Alla luce delle analisi svolte e della situazione di fatto rilevata, si ritiene necessaria la vendita di tutti gli immobili esaminati, con le relative parti comuni, in un unico lotto.



5. SITUAZIONE IPOTECARIA-FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

In base alle risultanze della Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998 redatta dal Notaio Niccolò Tiecco in data 10/01/2025, in ordine a quanto in oggetto, sono presenti le seguenti formalità: **(Allegato 5)**

Nel ventennio l'immobile è stato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizione

Registro Particolare: 8509 Registro Generale: 43998 del 27/09/2022

ATTO NOTARILE PUBBLICO - Repertorio 54919 Data 29/10/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE

Derivante da **IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**

Capitale € 90.000,00 - Totale € 180.000,00

Formalità di riferimento Iscrizione Numero di registro particolare 10988 del 08/11/2002

Soggetti a favore: CREDITO BERGAMASCO SPA - Sede BERGAMO (BG) C. F. 00218400166

Soggetti contro: "OMISSIS" nato a - Codice fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Trascrizione

Registro Particolare: 40816 Registro Generale: 58736 del 23/12/2024

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 10528 Data 03/12/2024 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Soggetti a favore: LEVITICUS SPV SRL - Sede ROMA (RM) Codice Fiscale 14978561000

Soggetti contro: "OMISSIS" nato a - Codice fiscale, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1

Il sottoscritto CTU in data 31/03/2025 ha effettuato ulteriori ricerche presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia ed Ufficio di Pubblicità Immobiliare di Brescia dalle quali risultano presenti, in ordine a quanto in oggetto, ulteriori formalità di seguito riportate e non presenti nella relazione ipocatastale ventennale agli atti della procedura: **(Allegato 5)**

Trascrizione

Registro Particolare: 9180 Registro Generale: 14606 del 18/04/2016

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 17746 Data 29/03/2016 - ATTO GIUDIZIARIO - **VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE**

Soggetti a favore: "OMISSIS" nata a - Codice fiscale

Soggetti contro: "OMISSIS" nato a - Codice fiscale

Trascrizione

Registro Particolare: 15514 Registro Generale: 24504 del 21/07/2020

ATTO GIUDIZIARIO - Repertorio 1483 Data 18/07/2020 - ATTO GIUDIZIARIO – **PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE**

Soggetti a favore: OMISSIS" nata a - Codice fiscale

Soggetti contro: "OMISSIS" nato a - Codice fiscale

Nota bene: Si evidenzia che pur essendo i provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti in data antecedente alla data di pignoramento dell'immobile, l'iscrizione iniziale dell'ipoteca risulta antecedente al provvedimento di assegnazione.



6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

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

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

Assunzioni e condizioni limitative

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

Come già evidenziato nel precedente capitolo si precisa che sugli immobili in oggetto grava un provvedimento, da parte del Tribunale di Brescia, di assegnazione in godimento della casa familiare e che attualmente gli immobili sono occupati dalla Sig.ra “OMISSIS”, ex moglie dell'esecutato, che vi risiede con due figli di cui uno minore. Si precisa tuttavia che pur essendo tali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale trascritti in data antecedente alla data di pignoramento dell'immobile, l'iscrizione iniziale dell'ipoteca risulta antecedente al provvedimento di assegnazione.

Si evidenzia ciò ai fini della eventuale opponibilità di tale provvedimento nei confronti della procedura esecutiva.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia.

La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

Per gli immobili in esame l'attuale valore di mercato rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi alternativi.

Criterio di stima adottato

Il criterio di stima utilizzato per la valorizzazione del complesso immobiliare si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con immobili presi a confronto, simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione e oggetto di compravendita sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita oltre che dall'analisi dei valori desunti dai diversi Listini Immobiliari come sotto analizzati.

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione dei beni, ovvero il 08/05/2025.

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

- Pubblicazioni specifiche quali i Listini dei Valori degli Immobili sulla piazza di Brescia e provincia rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia, redatti da ProBrixia, agenzia speciale della Camera di Commercio di Brescia;
- Banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall'Agenzia del Territorio;
- Pubblicazioni del Borsino Immobiliare;
- Compravendite di immobili simili per caratteristiche costruttive, di destinazione, di posizione, concluse sul libero mercato di cui siano noti i prezzi di vendita.

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori medi di vendita:

LISTINO IMMOBILIARE PROBRIXIA – rilevazione maggio 2024

Brandico, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

- Nuovo (vetustà da 0 a 5 anni)	da 1.750,00 a 1.590,00 € /mq
- Recente (10-20 anni di vetustà)	da 1.430,00 a 1.120,00 € /mq
- Agibile tipo 1 (30-40 anni di vetustà)	da 805,00 a 490,00 € /mq

AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione secondo semestre 2024

Fascia/Zona: centrale/Capoluogo/Fraz. Castelgonelle,

tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

-Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	da 1.000,00 a 1.500,00 € /mq
-Abitazioni civili (stato conservativo normale)	da 830,00 a 1.200,00 € /mq
- Autorimesse	da 520,00 a 630,00 € /mq
- Box	da 570,00 a 710,00 € /mq
-Ville e villini (stato conservativo normale)	da 940,00 a 1.200,00 € /mq

BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione aprile 2025

Zona centrale, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

-Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità superiore alla media di zona da 935,00 a 1.444,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appartamenti di qualità nella media di zona da 800,00 a 1.235,00 € /mq

-Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità inferiore alla media di zona da 717,00 a 904,00 € /mq

-Ville e villini

Quotazioni di ville e porzioni di villa da 847,00 a 1.112,00 € /mq

-Box auto e autorimesse

Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi da 524,00 a 677,00 € /mq

7. CALCOLO DEI VALORI DI STIMA

Tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, degli oneri gravanti sul bene, dell'analisi estimativa eseguita, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato (**Allegato 8**):

- Abitazione 1.100,00 € / mq - Autorimessa 550,00 € / mq

Pertanto si ottiene:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO						
[1] Appartamento - NCT, Fg.4, part. 370 sub.1						
Consistenza	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale	Valore unitario	Valore stima
		(mq)	(%)	(mq)	(€/mq)	(€)
Piano terra						
Locali abitazione	S.E.L.	86,54	100%	86,54		
Portico	S.E.L.	8,86	35%	3,10		
Portico	S.E.L.	24,67	35%	8,63		
Giardino	S.E.L.	108,93*	10%	10,89		
Giardino	S.E.L.	197,83**	5%	9,89		
Piano primo						
Locali abitazione	S.E.L.	22,39	100%	22,39		
Loggia	S.E.L.	12,19	35%	4,27		
Piano interrato						
Cantina	S.E.L.	28,87	50%	14,44		
Sommano				160,15	€ 1.100,00	€ 176.166,65
[2] Autorimessa al piano interrato - NCT, Fg.4, part. 370 sub.5						
Autorimessa p. interrato	S.E.L.	27,26	100%	27,26	€ 550,00	€ 14.993,00
Parti comuni già ricomprese nella definizione dei valori						
*Superficie pari al 100% della SLP residenziale						
**Superficie eccedente il 100% della SLP residenziale						

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'unità immobiliare sopra elencata:

- 1- una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità edilizie e catastali dell'abitazione, quantificabile in € 13.669,25;
- 2- una decurtazione per la svalutazione del bene connessa alle irregolarità edilizie e catastali dell'autorimessa, quantificabile in € 1.100,00;
- 3- una decurtazione per la svalutazione del bene connessa allo stato di occupazione del bene, quantificabile in ragione del 3%.

Si ottiene pertanto:

VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI IN CASO DI OCCUPAZIONE DEL BENE				
Immobili	Valore di stima	Decurtazione mancate conformità	Decurtazione stato di occupazione	Valore di stima ridotto in caso di occupazione del bene
Descrizione	(€)	(€)	(3%)	(€)
[1] Appartamento Part. 370 Sub. 1	€ 176.166,65	-€ 13.669,25	-€ 5.285,00	€ 157.212,40
[2] Autorimessa p. int. Part. 370 Sub. 5	€ 16.356,00	-€ 1.100	-€449,79	€ 13.443,21
Sommano				€ 170.655,61
Parti comuni già ricomprese nella definizione dei valori				

Si ottiene pertanto il valore ridotto complessivo arrotondato degli immobili in oggetto:

VALORE DI STIMA RIDOTTO
€ 170.600,00
(diconsi euro centosettantamilaseicento/00)

Rendimento locativo

È stato infine determinato il valore locativo dei beni, sulla base dei rendimenti locativi minimi e massimi rilevati nel Comune di Brandico sulla base dei confronti con comparabili e con le banche dati degli operatori immobiliari presenti sul territorio comunale.

AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione secondo semestre 2024

Fascia/Zona: centrale/Capoluogo/Fraz. Castelgonelle,

tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

-Abitazioni civili (stato conservativo ottimo)	da 3,4 a 4,7 € /mq x mese
-Abitazioni civili (stato conservativo normale)	da 2,9 a 4,0 € /mq x mese
- Autorimesse	da 1,9 a 2,2 € /mq x mese
- Box	da 2,0 a 2,3 € /mq x mese
-Ville e villini (stato conservativo normale)	da 3,2 a 4,1 € /mq x mese

L'analisi del mercato eseguita sulla base delle fonti utilizzate relative al periodo attuale ha permesso di ricavare i seguenti valori di locazione:

RENDIMENTO LOCATIVO UNITA' IMMOBILIARE				
	Rendimento locativo	Superficie	Canone mensile	Canone annuo
	(€/mq x mese)	(mq)	(€/mese)	(€/anno)
[1] Appartamento Particella 370 Sub. 1				
Minimo	2,90	141,78	€ 411,17	€ 4.934,03
Massimo	4,00	141,78	€ 567,13	€ 6.805,56
Medio	3,45	141,78	€ 489,15	€ 5.869,80
Reale	3,53	141,78	€ 500,00	€ 6.000,00
[2] Autorimessa Particella 370 Sub. 5				
Minimo	1,90	23,50	€ 44,65	€ 535,80
Massimo	2,20	23,50	€ 51,70	€ 620,40
Medio	2,05	23,50	€ 48,18	578,10
Reale	2,13	23,50	€ 50,00	€ 600,00
Parti comuni già ricomprese nella definizione dei valori				



Pertanto, il rendimento locativo reale risulta il seguente:



VALORE LOCATIVO

€ 550,00€/mese corrispondenti a **€ 6.600,00€/anno**



San Zeno Naviglio, li 08/05/2025

In fede, Il Tecnico

Arch. Matteo Gorlani

(documento firmato digitalmente)





ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

