

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Liquidazione controllata n. 134/2023

Giudice delegato: **Dott. Gianluigi Canali**

ANAGRAFICA

Esecutato:

SIG.

In qualità di PROPRIETARIO (1/1)
Residente in

Gestore della crisi e liquidatore:

DOTT.SSA BARBARA BOCCHIO

Con studio in Via Moretto, 84
Comune di Brescia (Bs)
Fax: 030 37 52 061
C.F.: BCC BBR 82C61 D284E

Esperto incaricato:

ARCH. BRUNO GORLANI

Con studio in Via Benacense, 11A Brescia
C.F.: GRL BRN 83S15 B157Z
Tel: +39 030 777 61 84
Mail: info@archgorlani.com
Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it
Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. **2.852**

Timbro e firma



DATE

Nomina dell'esperto : 12 12 2023

Data della consegna del rapporto di valutazione : 29/03/2024

IDENTIFICAZIONE LOTTI

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Descrizione sintetica: Appartamento con autorimessa e relative aree urbane di accesso

Ubicazione: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO (Bs)

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO FABBRICATI, Sez. NCT, Fg.6, Mapp. 151, come segue:

- Sub. 1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, sup. cat. 186 m², rendita € 542,28 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Italo Calvino n° 4, piano S1 – T - 1;
- Sub. 2, cat. C/6, classe 4, cons. 14 m², sup. cat. 14 m², rendita € 28,92 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Italo Calvino n° 4, piano S1;
- Sub. 3, cat. F/1, (costituzione del 28/02/1996 in atti dal 28/02/1996 n. A01043.2/1996), via Italo Calvino n° 4, piano T – vialetto ingresso pedonale;
- Sub. 4, cat. F/1, (costituzione del 28/02/1996 in atti dal 28/02/1996 n. A01043.2/1996), via Italo Calvino n° 4, piano S1 – corsello ingresso carraio;
- E relativi B.C.N.C

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: non risulta possibile la vendita dell'autorimessa separata dall'immobile.

Valore di mercato: € 252.274,44 che ARROTONDATO DIVENTA € 252.000,00 diconsi Euro duecentocinquantaquattremila,00.

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 201.819,56 diconsi Euro duecentounomilaottocentodiciannove,56.

La commerciabilità del lotto risente della situazione stabile del mercato immobiliare.

LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Descrizione sintetica: Terreni

Ubicazione: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO (Bs)

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO TERRENI, Fg.6, come segue:

- Mapp. 149, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 91 ca 48, rendita domenicale € 80,32 e rendita agraria € 89,77 (Frazionamento del 20/12/1991 in atti dal 22/12/1993 n.9886.2/1991);
- Mapp. 155, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 39 ca 60, rendita domenicale € 30,82 e rendita agraria € 30,03 (Frazionamento del 20/12/1991 in atti dal 22/12/1993 n.9886.2/1991);



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/2

Valore di mercato: € 122.559,80 che ARROTONDATO DIVENTA € 122.500,00 diconsi Euro centoventidue milacinquecento,00.

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. (per 1/2) è pari a € 61.250,00 diconsi Euro sessantunomiladuecentocinquanta,00.

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 98.047,84 diconsi Euro novantottomilaquarantasette,84.

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. per 1/2) è pari a € 49.023,92 diconsi Euro quarantanovemilaventitre,92.

La commerciabilità del lotto risente della situazione stabile del mercato immobiliare.

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Descrizione sintetica: Porzione di strada (Via Italo Calvino)

Ubicazione: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO (Bs)

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO FABBRICATI, Fg.6, come segue:

- Mapp. 150, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 04 ca 70, deduz I7A, rendita domenicale € 4,13 e rendita agraria € 4,61 (Frazionamento del 20/12/1991 in atti dal 22/12/1993 n.9886.1/1991);
- Mapp. 161, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 36, deduz. I7A, rendita domenicale € 0,32 e rendita agraria € 0,35 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 17/09/1998 n.3160.1/1997);
- Mapp. 163, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 01 ca 25, rendita domenicale € 1,26 e rendita agraria € 1,23 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 02/09/1997 n.3160.2/1997);

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/2

Valore di mercato: € 0,00 (zero,00).

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Descrizione sintetica: Area urbana cintata in altra proprietà

Ubicazione: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO (Bs)

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO FABBRICATI, Fg.6, come segue:

- Mapp. 162, qualità Semin Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 13, deduz. I7A, rendita dominicale € 0,11 e rendita agraria € 0,13 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 17/09/1998 n. 3160.1/1997);

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/2

- Mapp. 164, Semin Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 35, rendita dominicale € 0,35 e rendita agraria € 0,34 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 02/09/1997 n.

3160.2/1997);

Quota di proprietà: Soggetto Esecutato = Proprietà per 1/6 (vedasi pag. 8 della Relazione notarile del 17/09/2018 a firma del Notaio Dott. Gabriele Bezzi)

Valore di mercato: € 448,80 che ARROTONDATO DIVENTA € 450,00 diconsi Euro quattrocentocinquanta,00.

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. (per 1/2 per il mappale 162 ed 1/6 per il mappale 164) è pari a € 113,14 diconsi Euro centotredici,14.

Valore di mercato in caso di vendita forzata: € 385,00 diconsi Euro trecentottantacinque,00.

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig.) è pari a € 90,51 diconsi Euro novanta,51.

FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Immobile occupato

☐ No ☒ Si

Spese condominiali arretrate

☐ No ☒ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si

Il m.n. 151 del foglio 6 assegnato a è gravato da servitù di passo a favore del m.n. 152 del foglio 6 assegnato a

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si

LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Terreno occupato

☒ No ☐ Si

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Immobile occupato

☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si
☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No

LIMITAZIONI

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezione.

In base alla relazione notarile redatta in data 17 settembre 2018 dal Notaio Dott. Gabriele Bezzi, sono stati reperiti i relativi dati:

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 17 aprile 2018 ai n.ri 16.516/2.562**, a favore della
sede a _____ contro il Sig.re _____) suddetto, sino alla somma _____ di cui euro _____ per
in dipendenza dal decreto ingiuntivo n.ro 2.007 emesso dal Tribunale di Brescia in
data 13 aprile 2018, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto
dei Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT, col mappale
151, subb. 2, 4, 3 e 1, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle
porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio
6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di
proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreno del Comune di San Zeno
Naviglio (BS) al foglio 6 con il mappale 164;
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 21 maggio 2018 ai n.ri 22.202/2.786**, a favore
della _____ con sede a _____ contro il Sig.re _____) suddetto, sino alla
somma complessiva di _____ di cui euro _____
(trecentosessantaseimilasessantasette euro e ottanta centesimi) per capitale,
indipendenza del decreto ingiuntivo n.ro 2.773 emesso dal Tribunale di Brescia in data 29
maggio 2018, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei
Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT, col mappale
151, subb. 2, 4, 3 e 1, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle
porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio
6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di
proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreno del Comune di San Zeno
Naviglio (BS) al foglio 6 con il mappale 164;
- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27 giugno 2018 ai n.ri 28.504/4.703**, a favore
della _____ con sede a _____ contro i signori _____
suddetto e _____ nata a _____ sino alla
somma complessiva di euro _____ di cui euro _____
per capitale, in dipendenza del decreto ingiuntivo n. ro 443 emesso dal Tribunale di Brescia in
data 23 marzo 2018, gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite
nel Catasto dei Fabbricati del comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT,
col mappale 151 subb. 1, 2, 3, 4 e 5, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di
proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno
Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162, 163, 164 e 156.
- **Servitù di posa e esercizio di servizi tecnologici trascritta a Brescia in data 12 dicembre
2017 ai n.ri 55.184/33.608**, a favore della società _____ con sede a _____
Brescia, contro i signori _____ nato a _____ e _____
suddetto, in forza dell'atto autenticato in data 5 dicembre 2017
repertorio n. ro 88.797/35.299 Notaio Alberto BROLI, gravante le porzioni di area distinte
nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

mappali 150, 161 e 163;

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 13 luglio 2018 ai n.ri 31.218/19.938**, a favore della _____, contro i signori _____

suddetti, derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 21 giugno 2018 n. ro 7.442, gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT, col mappale 151 subb. 1, 2, 3 e 4, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con il mappale 164;

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 6 agosto 2018 ai n.ri 35.986/23.044**, a favore della _____

_____." Con sede a _____ contro il _____ suddetto, derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 28 luglio 2018 n.ro 9.000, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT col mappale 151 subb. 1, 2, 3 e 4, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio con il mappale 164.



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	08
2.	Inquadramento dell'immobile	09
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	15
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	25
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	25
4.2	Rispondenza catastale	29
4.3	Verifica della titolarità	31
4.4	Stato del possesso del bene alla data della valutazione.....	33
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	33
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	34
7.	Formazione dei lotti.....	35
8.	Analisi estimativa.....	36
9.	Riepilogo dei valori di stima.....	38
10.	Dichiarazione di rispondenza.....	40
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	41

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

In data 12 12 2023	il Giudice nominava esperto per i beni pignorati il sottoscritto Arch. Bruno Gorlani;
In data 15 12 2023	il CTU effettuava il sopralluogo presso l'immobile oggetto della relazione;
In data 09 01 2024	il CTU contattava il Comune di San Zeno Naviglio per richiedere l'Accesso agli Atti;
In data 11 01 2024	il CTU contattava l'Agenzia delle Entrate per effettuare ricerche sui contratti di locazione;
In data 17 01 2024	il CTU effettuava l'accesso agli atti presso il Comune di San Zeno Naviglio;
In data 22 01 2024	il CTU riceveva risposta dall'Agenzia delle Entrate in merito ai contratti di locazione;
In data 29 01 2024	il CTU eseguiva le indagini commerciali al fine di desumerne un importo €/mq nella zona di riferimento;
In data 05 02 2024	il CTU inviava allo Studio di amministrazione condominiale, tramite posta certificata, una richiesta di informazioni al fine di conoscere lo stato debitorio dell'esecutata;
In data 09 02 2024	il CTU richiedeva al Comune di San Zeno Naviglio copia dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
In data 09 02 2024	il CTU richiedeva al Comune di San Zeno Naviglio copia dei CDU dei terreni oggetto di perizia;
In data 12 02 2024	il CTU riceveva, a mezzo pec, risposta dallo Studio di amministrazione in merito alle richieste precedentemente esposte;
In data 12 02 2024	il CTU effettuava ricerche tramite la piattaforma SIAN al fine di reperire eventuali contratti di locazione inerenti ai terreni oggetto di perizia;
In data 13 02 2024	il CTU veniva informato dall'ufficio anagrafe del Comune di San Zeno che l'atto di matrimonio richiesto in precedenza era depositato presso il Comune di Montichiari;
In data 13 02 2024	il CTU richiedeva al Comune di Montichiari copia dell'atto di matrimonio dell'esecutato;
In data 14 02 2024	il CTU riceveva copia dell'atto di matrimonio da parte del Comune di Montichiari;
In data 04 03 2024	il CTU riceveva da parte del Comune di San Zeno Naviglio i CDU richiesti;
In data 25 03 2024	il CTU riceveva da parte del Comune di San Zeno Naviglio ulteriori chiarimenti in merito al CDU emesso e ne riceveva relativa risposta;
In data 29 03 2024	il CTU provvedeva a depositare la presente perizia.

2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
☐ Comune : San Zeno Naviglio
☐ Via/Piazza : Italo Calvino
☐ Civico n. : 4

Zona

- ☒ Urbana
☐ Centrale
☐ Semicentrale
☒ Periferica

Mappa geografica

VIA ITALO CALVINO N. 4 - COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO



Fonte GoogleMaps

- ☐ Destinazione urbanistica dell'immobile
- ☒ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☐ Agricolo
- ☐ Tipologia immobiliare
- ☐ Terreno
☒ Fabbricato
☐ nuovo
☐ ristrutturato



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



☐ seminuovo

☒ usato

☐ rudere

Indicare se l'immobile è

☐ indipendente in complesso

☒ in condominio

☐ Tipologia edilizia dei fabbricati

☐ fabbricato storico

☐ fabbricato singolo

☐ fabbricato in linea

☐ fabbricato rurale

☐ fabbricato a schiera

☒ fabbricato bifamiliare

☐ fabbricato tipico

☐ fabbricato a corte

☐ Tipologia edilizia unità immobiliari

☒ bifamiliare

☐ appartamento (attico)

☐ appartamento (loft)

☐ villa

☐ villino

☐ villetta a schiera

☒ autorimessa (garage/box)

☐ posto auto coperto (fabbricato)

☐ posto auto coperto (tettoia)

☐ posto auto scoperto

☒ cantina

Caratteristiche generali dell'immobile

Descrizione sintetica

☐ Copertura

: legno e tegole

☐ Divisori tra unità

: mattoni

☐ Infissi esterni

: legno con doppi vetri e ante in legno

☐ Infissi interni

: legno

☐ Pavimenti e rivestimenti

: piastrelle ceramica, piastrelle in marmo e parquet

☐ Impianto riscaldamento

: caldaia indipendente con radiatori

☐ Impianto sanitario

: 30 anni

☐ Impianto gas

: 30 anni

☐ Impianto elettrico

: 30 anni

☐ Impianto climatizzazione

: non presente

☐ Fonti rinnovabili

: assenti

☐ Finiture esterne : discrete

☐ N. totale piani : 3

☐ **Dimensione**

☐ Piccola

☒ Media

☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ Lato acquirente

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☐ Lato venditore

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☐ **Fase del mercato immobiliare**

☒ Leggero recupero

☐ Espansione

☐ Contrazione

☐ Recessione

LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Localizzazione

☐ Provincia : Brescia

☐ Comune : San Zeno Naviglio

☐ Via/Piazza : Italo Calvino

Zona

☒ Urbana

☐ Centrale

☐ Semicentrale

☒ Periferica



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Mappa geografica VIA ITALO CALVINO - COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO



Fonte GoogleMaps

☐ **Destinazione urbanistica dell'immobile**

- ☐ Residenziale
☐ Direzionale
☐ Commerciale
☒ Agricolo

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ **Lato acquirente**

- ☒ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☐ **Lato venditore**

- ☒ Privato
☐ Società
☐ Cooperativa
☐ Ente

☐ **Fase del mercato immobiliare**

- ☒ Leggero recupero
☐ Espansione
☐ Contrazione
☐ Recessione



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| ☐ Provincia | : Brescia |
| ☐ Comune | : San Zeno Naviglio |
| ☐ Via/Piazza | : Italo Calvino |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | ☐ Centrale |
| | ☐ Semicentrale |
| | ☒ Periferica |

Mappa geografica

VIA ITALO CALVINO - COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO



Fonte GoogleMaps

- | | |
|--|---|
| ☐ Tipologia immobiliare | ☐ Terreno |
| | ☐ Fabbricato |
| | ☒ Area Urbana |

Caratteri domanda e offerta

- | | |
|--|---|
| ☐ Lato acquirente | ☒ Ente |
| ☐ Lato venditore | ☒ Privato |
| | ☐ Società |
| | ☐ Cooperativa |

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|---------------------|
| ☐ Provincia | : Brescia |
| ☐ Comune | : San Zeno Naviglio |
| ☐ Via/Piazza | : Italo Calvino |
| ☐ Civico n. | : 2 |

Zona

- | | |
|--|--|
| ☒ Urbana | |
| ☐ Centrale | |
| ☐ Semicentrale | |
| ☒ Periferica | |

Mappa geografica

VIA ITALO CALVINO N. 2 - COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO



Fonte GoogleMaps

☐ Tipologia immobiliare

- | |
|---|
| ☐ Terreno |
| ☐ Fabbricato |
| ☒ Area Urbana |

☐ Caratteri domanda e offerta

☐ Lato acquirente

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Lato venditore

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

L'unità oggetto della presente valutazione è un appartamento ed è situato in via Italo Calvinò n. 4, nel Comune di San Zeno Naviglio.

L'immobile si trova all'interno di un complesso residenziale edificato nella prima metà dagli anni '90 ed è ubicato sul lato nord di una villetta bifamiliare. Esso si affaccia, con il prospetto a nord, sulla via sopraccitata, a est ed ovest sono presenti altri complessi abitativi, mentre, a sud si affaccia su dei grandi campi agricoli.

Esternamente, l'edificio sui prospetti nord, ovest e sud presenta un piccolo giardino mentre ad ovest è presente un'area pavimentata che si affaccia sul corsello carraio (sub. 4) ad utilizzo comune con altre abitazioni. Le finiture esterne sono discrete ed è evidente che da tempo non viene effettuata alcun tipo di manutenzione. L'accesso avviene tramite un percorso pedonale (sub. 3) che si sviluppa lungo tutto l'immobile; la pavimentazione della "passerella" esterna, confinante con il perimetro della casa ed adiacente al giardino in alcune porzioni si presenta completamente degradata, presumibilmente a causa dell'assettamento del terreno.

Il tetto è costituito da legno e coppi, i pilastri sono in laterizio mentre le facciate presentano una colorazione "rosa scuro".

L'immobile è costituito da tre piani: uno interrato, con box di pertinenza esclusiva ed una cantina, due fuori terra, con le zone giorno e notte. Più precisamente, al piano terra, con ingresso principale ad est, l'unità è composta da un ampio soggiorno dove è installato un caminetto; inoltre, tramite una porta finestra sul prospetto sud si accede ad un piccolo portico. Dall'area appena descritta, si accede alla cucina che si affaccia su un portico di piccole dimensioni. Oltretutto, dal soggiorno si accede ad un piccolo bagno che si trova ad una quota inferiore rispetto a tutta la zona giorno, infatti in prossimità della porta di accesso, della suddetta area, sono presenti due gradini con un'alzata pari a circa 13 cm. Il servizio igienico è dotato di una doccia, presenta una pavimentazione ed un rivestimento murario, fino ad un'altezza di circa 2 m, in piastrelle di colore bianco.

Dal piano terra tramite una scala, che affaccia sul soggiorno, si giunge al primo piano costituito da tre camere da letto raggiungibili tramite un corridoio: due singole ed una padronale dalla quale è possibile accedere ad un balcone di medie dimensioni tramite una porta finestra; inoltre, mediante un'apertura, è possibile accedere ad un ripostiglio che al momento del sopralluogo veniva utilizzato come "cabina armadio". È presente un bagno di grandi dimensioni dove vi sono una vasca ed una nicchia ricavata tramite una spalletta dov'è installata una doccia. Tale servizio igienico presenta un rivestimento murario, fino ad un'altezza di circa 2 m, in piastrelle di colore azzurro ed una pavimentazione di colore ottano.

Infine, il piano interrato, raggiungibile tramite una scala nella zona giorno, è costituito da una lavanderia con un lavabo lavatoio ed una lavatrice. Inoltre, tramite una spalletta è stata ricavata una nicchia dove è installata una doccia; quest'ultima presenta un rivestimento murario, fino ad un'altezza di circa 2 m, in piastrelle con varie colorazioni di grigio ed inoltre è presente una veduta che si affaccia sul garage. Procedendo, si accede ad una grande cantina che al momento del sopralluogo si mostrava colma di oggetti e ad un locale utilizzato come area tecnica dove era installata una caldaia.

Dall'area sopra descritta è possibile accedere ad un garage di pertinenza esclusiva dell'immobile con accesso



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

carraio e corsello in comune con le altre abitazioni.

I pavimenti di tale edificio sono in marmo al piano terra, in legno al piano primo e piastrelle nei bagni (piano terra e primo) ed in cantina. I serramenti esterni ed interni sono in legno e l'impianto di riscaldamento è dotato di termosifoni.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario: San Zeno Naviglio

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni

☒ Fabbricati

☐ Identificativo

(1. appartamento con cantina)

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 151

☐ Subalterno: 1

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

a nord proprietà terzi, a est affaccio su giardino di proprietà e su proprietà terzi, a sud affaccio su giardino di proprietà e su via Italo Calvino e ad ovest affaccio su giardino di proprietà e sul corsello comune.

Identificazione catastale

☐ Identificativo

(2. autorimessa)

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 151

☐ Subalterno: 2

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

a nord affaccio sul corsello comune, a est con immobile di proprietà (mapp. 151 sub. 1), a sud terrapieno e ad a ovest terrapieno.

Identificazione catastale

☐ Identificativo

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 151

☐ Sub.: 3

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord con Via Italo Calvino, a est con l'edificio oggetto di causa (sub. 1), a sud affaccio su lotto edificato (mapp. 152) e ad ovest affaccio su area edificata (mapp. 156).

Identificazione catastale

☐ Identificativo

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 164

☐ Sub.: 4

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord affaccio su Via Italo Calvino, a est affaccio su piano interrato immobile (corsello), sud affaccio su terrapieno e ad ovest affaccio su box (sub. 2).

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☐ Solo esterno☒ Solo interno☒ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Data del sopralluogo:

15/12/2023

☒ Desunto graficamente da:☒ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)**Criterio di misurazione**☐ SEL

- Superficie Esterna Lorda

☒ SIL

- Superficie Interna Lorda

☐ SIN

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Cantina + lavanderia	82,00	0,50	41,00
Piano terra	68,00	1,00	68,00
Portico	8,90	0,30	2,67
Piano primo	70,00	1,00	70,00
Balcone	7,00	0,30	2,10
Giardino	170,00	0,10	17,00
Box auto	34,00	0,50	17,00
Sub. 3 (ingresso della bifamiliare)	31,00	0,00	0,00
Sub. 4 (parte di corsello dei box)	31,00	0,00	0,00
TOTALE in mq			217,77

Complessivamente si ravvede una qualità delle finiture interne ed esterne medie.

L'immobile si presenta in discreto stato di manutenzione.

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☐ Livello di piano appartamento su due piani con autorimessa e cantina al piano interrato☐ N. servizi 2☐ W.C.☐ Lavabo☐ Bidet☐ Doccia☐ Vasca**Arch. Bruno Gorlani**

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

X Presente:

☐ Vetustà dei bagni (circa 30 anni)

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

X Autonomo

Alimentazione:

X metano

☐ pompa di calore

X biocombustibili

☐ Elementi radianti

X radiatori

☐ pavimento/soffitto

☐ aria

☐ Condizionamento

☐ Presente

X Assente

☐ Elettrico

X Presente

Vetustà (anni) circa 30

☐ Assente

☐ Idraulico

X Presente

Vetustà (anni) circa 30

☐ Assente

☐ Manutenzione fabbricato

X Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☐ Manutenzione unità immobiliare

X Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☐ Classe energetica

X Classe desunta dall'ACE

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D



GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



☐ E

X F EPh: 227.44 kWh/m²a

☐ **Esposizione prevalente dell'immobile**

☐ Minimo

X Medio

☐ Massimo

☐ **Luminosità dell'immobile**

☐ Minimo

X Medio

☐ Massimo

☐ **Panoramicità dell'immobile**

X Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☐ **Funzionalità dell'immobile**

X Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☐ **Finiture dell'immobile**

☐ Minimo

X Medio

☐ Massimo

LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Le aree in oggetto consistono in due terreni agricoli (mapp. 149 e 155) che al momento del sopralluogo risultavano pianeggianti. Il mapp. 149, ad est è confinante con una strada sterrata ed una roggia mentre il mapp. 155, ad ovest, confina con un'altra porzione di campo agricolo. A nord, invece, entrambe i poderi confinano con alcune abitazioni ed in particolare con l'immobile dove è locato l'edificio oggetto dell'esecuzione.

Entrambi i campi si mostravano ben tenuti ed in parte arati da poco tempo, ma non erano coltivati.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario: San Zeno Naviglio

☐ Tipologia Catasto

X Terreni

☐ Fabbricati

☐ Foglio: 6

☐ Identificativo
(Terreno)

☐ Particella: 149

Confini



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord con lotti edificati (mapp. 146 e 152), a est affaccio su strada sterrata e roggia, a sud affaccio su terreno (mapp. 8) e ad ovest affaccio su campo agricolo oggetto di procedura (mapp. 155).

Identificazione catastale

☐ Identificativo
(Terreno)

☐ Foglio: 6
☐ Particella: 155

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord lotti edificati, a est affaccio su campo agricolo oggetto di procedura (mapp. 149), sud affaccio su terreno (mapp. 8) e ad ovest affaccio su campo agricolo oggetto di procedura.

Consistenza☒ Diretto in loco☒ Collaboratore☒ Data del sopralluogo:

15/12/2023

☒ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☒ Estratto Mappa

Criterio di misurazione☒ SEL

- Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

- Superficie Interna Lorda

☐ SIN

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Part. 149	9.148,00	1,00	9 148,00
Part. 155	3.060,00	1,00	3 060,00
TOTALE in mq			12 208,00

La superficie è stata desunta dalla visura catastale

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☐ Manutenzione unità☐ Minimo☒ Medio☐ Massimo☐ Inquinamento☐ Atmosferico☒ Assente☐ Presente

GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- | | |
|---|---|
| ☐ Acustico | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |
| ☐ Elettromagnetico | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |
| ☐ Ambientale | ☒ Assente |
| | ☐ Presente |

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Le aree urbane in oggetto (mapp. 150, 161 e 163) sono porzioni di strada che costituiscono via Italo Calvino.

Identificazione catastale

- | | |
|--|---|
| ☐ Comune Censuario: San Zeno Naviglio | ☐ Terreni |
| ☐ Tipologia Catasto | ☐ Fabbricati |
| | ☒ Aree urbane |
| ☐ Identificativo
(1 area urbana) | ☐ Foglio: 6 |
| | ☐ Particella: 150 |

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord su lotti edificati, a est affaccio su strada secondaria, a sud lotti edificati (tra i quali mapp. 146 e 151) e ad ovest affaccio su altra porzione di area urbana (mapp. 161 e 164).

- ☐ Identificativo
(1 area urbana)

- ☐ Foglio: 6
☐ Particella: 161

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord su lotti edificati, a est affaccio su area urbana (mapp. 150), a sud su area urbana (mapp. 162) e ad ovest affaccio su altra porzione di area urbana (mapp. 163).

- ☐ Identificativo
(1 area urbana)

- ☐ Foglio: 6
☐ Particella: 163

**Confini**

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord su lotti edificati, a est affaccio su area urbana (mapp. 161), a sud su area urbana (mapp. 164) e ad ovest affaccio su altra porzione di area urbana (mapp. 163).

Consistenza☐ Rilievo☐ Interno ed esterno☒ Solo esterno☐ Solo interno☒ Diretto in loco☐ Collaboratore☒ Data del sopralluogo:

15/12/2023

☒ Desunto graficamente da:☐ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☒ Estratto Mappa**Criterio di misurazione**☒ SEL

- Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

- Superficie Interna Lorda

☐ SIN

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Part. 150	470,00	1,00	470,00
Part. 161	36,00	1,00	36,00
Part. 163	125,00	1,00	125,00
TOTALE in mq			631,00

La superficie è stata desunta dalla visura catastale

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione☐ Manutenzione unità☒ Minimo☐ Medio☐ Massimo☐ Inquinamento☐ Atmosferico☒ Assente☐ Presente

GORLANI
STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DA GRANDI

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





☐ Acustico

☒ Assente

☐ Presente

☐ Elettromagnetico

☒ Assente

☐ Presente

☐ Ambientale

☒ Assente

☐ Presente

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Le aree in oggetto consistono in due aree urbane (mapp. 162 e 164) che costituivano una porzione di strada di lottizzazione (insieme ai mappali sopra descritti). Durante il sopralluogo, però, è stato possibile visionare che tali porzioni sono state inglobate all'interno del lotto al mapp. 156 dove è stato edificato un edificio disposto su due piani circondato da un giardino; il mapp. 162 costituisce parte del corsello, di tale immobile, che conduce al piano interrato dell'edificio mentre il mapp. 164 delinea una parte di giardino.

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario: San Zeno Naviglio

☐ Tipologia Catasto

☒ Terreni

☐ Fabbricati

☐ Identificativo
(Terreno)

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 162

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord con area urbana (mapp. 161), a est area urbana (mapp. 150), a sud affaccio su lotto edificato e ad ovest affaccio su area urbana (mapp. 164).

Identificazione catastale

☐ Identificativo
(Terreno)

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 164

Confini

Come da scheda catastale e elaborato planimetrico

A nord affaccio su area urbana (mapp. 163), a est affaccio su area urbana (mapp. 162), sud affaccio su lotto edificato e ad ovest affaccio su campo agricolo.

Consistenza

☒ Diretto in loco

☐ Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

15/12/2023

☒ Desunto graficamente da:

☐ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Publicazione ufficiale del 14/01/2024. È vietata ogni

riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia

Web: www.archgorlani.com

☒ Estratto Mappa

Criterio di misurazione

☒ SEL

☐ SIL

☐ SIN

- Superficie Esterna Lorda

- Superficie Interna Lorda

- Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Calcolo Superficie Commerciale			
	mq	% di valutazione	mq commerciali
Part. 162	13,00	1,00	13,00
Part. 164	35,00	1,00	35,00
TOTALE in mq			48,00

La superficie è stata desunta dalla visura catastale

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

☐ Manutenzione unità

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ Inquinamento

☐ Atmosferico

☒ Assente

☐ Presente

☐ Acustico

☒ Assente

☐ Presente

☐ Elettromagnetico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Assente

☐ Ambientale

4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

4.1 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967 (come si evince dalla provenienza dell'immobile)

☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione edilizia (domanda presentata il 16/03/1991) rilasciata dal Comune di San Zeno Naviglio in data 11/10/1991, 20/1991 P.E. prot. 1.281 – annullata;

☒ Autorizzazione edilizia n. 5.173 rilasciata dal Comune di San Zeno Naviglio in data 27/11/1992 (intervento per installazione di una recinzione) - annullata;

☒ Autorizzazione edilizia n. 4, domanda presentata in data 18/01/1993 n. prot. 355, rilasciata in data 03/02/1993 per il completamento della recinzione;

☒ Variante alla Concessione edilizia (n. 20 del 1991) n. 64 del 1993, con domanda presentata in data 02/07/1993 (variante necessaria a causa dell'arretramento del lotto in lato est di 1,80 m, onde consentire l'accesso pedonale sul medesimo lato delle abitazioni);

☒ Comunicazione edilizia n. 63 del 1995, con domanda di concessione presentata io 05/10/1995 (richiesta di recinzione lotto);

☒ Certificato di abitabilità/agibilità in atto 16/11/1998;

☒ Concessione edilizia n. 12/00 del 09/03/2000, con domanda presentata il 17/02/2000, per la realizzazione di pensilina in legno con Comunicazione di fine lavori in data 13/09/2000.

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico Comune di San Zeno Naviglio, Agenzia del Territorio

Data verifica urbanistica (gg/mm/aa) 17/01/2024

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Situazione urbanistica mapp.151

Come da Certificato di destinazione urbanistica in data 01/03/24 prot. URB/2024/00001/CDU allegato il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Zona B "di completamento residenziale" (art.17 NTA del PdR)

Parte in classe di fattibilità geologica 2a "aree caratterizzate da vulnerabilità intrinseca della falda freatica medio-alta"

In fascia di rispetto di elettrodotto

in classe di sensibilità paesistica "media"

APPROVATO DCC 26/2023 in attesa di pubblicazione sul BURL:

Zona B "residenziale di completamento" (art.36 NTA del PdR)

in classe di fattibilità geologica 3b "area a bassa soggiacenza della falda,

In fascia di rispetto di elettrodotto

in classe di sensibilità paesistica "media".



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Pubblicazione ufficiale del 14/03/2024. È vietata ogni

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla variante alla Concessione edilizia (n. 20 del 1991) n. 64 del 1993, con domanda presentata in data 02/07/1993 (variante necessaria a causa dell'arretramento del lotto in lato est di 1,80 m, onde consentire l'accesso pedonale sul medesimo lato delle abitazioni), Concessione edilizia n. 12/00 del 09/03/2000;

☐ 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, per le seguenti motivazioni:

- Piano terra:
 - le pareti divisorie delle stanze risultano essere edificate in posizioni leggermente differenti da quanto autorizzato;
 - la parete tra il vano scala e la cucina risulta essere più spessa generando un angolo in cucina;
 - lo spigolo (a sud-est) della cucina e lo spigolo del muro contenitivo della scala che porta al piano primo sono stondati mentre ad oggi presentano un angolo retto;
 - nella Concessione edilizia non vi è raffigurato il caminetto nel soggiorno;
 - la dimensione delle aperture esterne del piano risulta essere stata edificata più grande di quelle autorizzate;
 - sul prospetto ad ovest, durante il sopralluogo, era presente un piccolo portico a livello della porta finestra della cucina leggermente differente da quanto autorizzato;
- Piano primo:
 - nello stato di fatto, rispetto alle tavole allegate alla pratica edilizia, il layout delle pareti è leggermente diverso;
 - per quanto riguarda le finestre, allo stato di fatto presentano una dimensione leggermente differente rispetto a quanto autorizzato;

- Il bagno padronale non rispetta i rapporti aereo-illuminanti;
- Piano interrato:
 - allo stato di fatto, nella lavanderia è presente una spalletta che ricrea una nicchia dove è stata installata una doccia;
 - nella pratica edilizia non è indicato il caminetto presente nella zona giorno;
 - le finestre presentano delle dimensioni leggermente differenti;
 - il box, rispetto allo stato autorizzato in P.ed., presenta delle dimensioni maggiori;
 - l'area tecnica, ha un layout leggermente differente rispetto allo stato di fatto.

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

☐ No, perché

☒ Sì, i costi per la pratica in sanatoria (comprensivo di ampliamento della finestra del bagno al piano 1° e rimozione del canino nel piano interrato) e l'oblazione sono stimati in circa € 6.000,00

LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Situazione urbanistica mapp. 149

Come da Certificato di destinazione urbanistica in data 01/03/24 prot. URB/2024/00001/CDU allegato il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Zona E2 "agricola produttiva" (art.21.2 NTA del PdR)

Parte in classe di fattibilità geologica 2a "aree caratterizzate da vulnerabilità intrinseca della falda freatica medio-alta"

Parte in classe di fattibilità geologica 4a "aree di pertinenza di corso d'acqua esondabili in concomitanza di piene ordinarie e/o soggetta a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica"

Parte in fasce di rispetto del RIM

Parte in fascia di rispetto elettrodotto

in classe di sensibilità paesistica "media"

APPROVATO DCC 26/2023 in attesa di pubblicazione sul BURL:

Zona E1 "agricola produttiva" (art.42 NTA del PdR)

in classe di fattibilità geologica 3b "area a bassa soggiacenza della falda,

Parte in fasce di rispetto del RIM

Parte interessata da "Viabilità locale di Progetto"

in classe di sensibilità paesistica "media".

Situazione urbanistica mapp. 155

Come da Certificato di destinazione urbanistica in data 01/03/24 prot. URB/2024/00001/CDU allegato il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Zona E2 "agricola produttiva" (art.21.2 NTA del PdR)

Parte in classe di fattibilità geologica 2a "aree caratterizzate da vulnerabilità intrinseca della falda freatica medio-alta"

Parte in fascia di rispetto elettrodotto

in classe di sensibilità paesistica "media"

APPROVATO DCC 26/2023 in attesa di pubblicazione sul BURL:

Zona E1 "agricola produttiva" (art.42 NTA del PdR)

in classe di fattibilità geologica 3b "area a bassa soggiacenza della falda,

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Pubblicazione ufficiale del 14/03/2024. È vietata ogni

riproduzione o pubblicazione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia

Web: www.archgorlani.com

Parte in fasci di rispetto del RIM
in classe di sensibilità paesistica "media"
Parte interessato da "Viabilità locale di Progetto".

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica il Comune non ha fornito alcuna pratica edilizia, pertanto non è possibile eseguire una verifica di rispondenza.

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Situazione urbanistica mapp. 150, 161 e 163

Come da Certificato di destinazione urbanistica in data 01/03/24 prot. URB/2024/00001/CDU allegato il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Strada via Italo Calvino

APPROVATO DCC 26/2023 in attesa di pubblicazione sul BURL:
Strada via Italo Calvino.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco con la presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica il Comune non ha fornito alcuna pratica edilizia, pertanto non è possibile eseguire una verifica di rispondenza.

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Situazione urbanistica mapp. 162 e 164

Come da Certificato di destinazione urbanistica in data 01/03/24 prot. URB/2024/00001/CDU allegato il seguente lotto ricade nella seguente zona:

VIGENTE:

Zona B "di completamento residenziale" (art.17 NTA del PdR)

Parte in classe di fattibilità geologica 2a "aree caratterizzate da vulnerabilità intrinseca della falda freatica medio-alta"

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Publicazione ufficiale del fascicolo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Web: www.archgorlani.com



In fascia di rispetto di elettrodotto
in classe di sensibilità paesistica "media"

APPROVATO DCC 26/2023 in attesa di pubblicazione sul BURL:
Zona B "residenziale di completamento" (art.36 NTA del PdR)
in classe di fattibilità geologica 3b "area a bassa soggiacenza della falda,
In fascia di rispetto di elettrodotto
in classe di sensibilità paesistica "media".

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852,
in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione
visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Chiari ed in base a quanto rilevato in loco con la
presente

DICHIARA

Si fa presente che per tale verifica sono stati presi in considerazione gli elaborati grafici allegati alla
variante alla Comunicazione edilizia n. 63 del 1995, con domanda di concessione presentata io
05/10/1995 (richiesta di recinzione lotto);

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli
abilitativi edilizi citati, anche se tale lotto ad oggi risulta annesso ad un'altra proprietà.

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

4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Documentazione visionata

☐ Direttamente presso

☒ Da siti web: Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di
Brescia _ Territorio

Elenco documentazione visionata

☒ Visura storica Catasto Fabbricati

☒ Scheda catastale

☒ Elaborato planimetrico di subalternazione

☒ Estratto mappa

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

10/11/2023

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO FABBRICATI,
Sez. NCT, Fg.6, Mapp. 151, come segue:

- Sub. 1, cat. A/2, classe 4, cons. 7,5 vani, sup. cat. 186 m², rendita € 542,28
(Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie),
via Italo Calvino n° 4, piano S1 – T - 1;





- Sub. 2, cat. C/6, classe 4, cons. 14 m², sup. cat. 14 m², rendita € 28,92 (Variazione del 09/11/2015 – inserimento in visura dei dati di superficie), via Italo Calvino n° 4, piano S1;
- Sub. 3, cat. F/1, (costituzione del 28/02/1996 in atti dal 28/02/1996 n. A01043.2/1996), via Italo Calvino n° 4, piano T – vialetto ingresso pedonale;
- Sub. 4, cat. F/1, (costituzione del 28/02/1996 in atti dal 28/02/1996 n. A01043.2/1996), via Italo Calvino n° 4, piano S1 – corsello ingresso carraio;

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto *Arch. Bruno Gorlani*, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2.852, in qualità di esperto valutatore 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

DICHIARA

Per il LOTTO 1 (APPARTAMENTO E PERTINENZE):

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

- Piano terra:
 - o nella zona giorno, sulla scheda catastale sono presenti alcune “spallette”, che in realtà non sono presenti;
 - o la parete tra il vano scala e la cucina risulta essere più spessa generando un angolo in cucina;
 - o nel catasto, non è indicato il caminetto presente nella zona giorno;
 - o non sono raffigurati i pilastri del portico fuori dalla portafinestra della cucina;
- Piano primo:
 - o le divisorie tra la camera da letto padronale, il ripostiglio ed il bagno sottostante sono raffigurate in modo differente da quanto edificato;
 - o nell'angolo del vano scala via è un volume in muratura non raffigurato in planimetria.
- Piano interrato:
 - o la parete che divide il locale caldaia e la cantina in realtà è edificata in posizione differente;
 - o nel locale lavanderia nella planimetria non vi è raffigurata la parete divisoria della doccia;
 - o nel catasto, non è indicato il caminetto presente nella zona giorno;
 - o il box, rispetto alla scheda catastale, è più profondo.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la loro sistemazione

- ☐ No, perché
X Sì, i costi per la loro sistemazione sono quantificati in circa: € 600,00



LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO TERRENI, Fg.6, come segue:

- Mapp. 149, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 91 ca 48, rendita domenicale € 80,32 e rendita agraria € 89,77 (Frazionamento del 20/12/1991 in atti dal 22/12/1993 n.9886.2/1991);
- Mapp. 155, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 39 ca 60, rendita domenicale € 30,82 e rendita agraria € 30,03 (Frazionamento del 20/12/1991 in atti dal 22/12/1993 n.9886.2/1991);

Non è possibile dichiarare irregolarità in quanto non è presente alcuna scheda catastale.

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO FABBRICATI, Fg.6, come segue:

- Mapp. 150, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 04 ca 70, deduz I7A, rendita domenicale € 4,13 e rendita agraria € 4,61 (Frazionamento del 20/12/1991 in atti dal 22/12/1993 n.9886.1/1991);
- Mapp. 161, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 36, deduz. I7A, rendita domenicale € 0,32 e rendita agraria € 0,35 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 17/09/1998 n.3160.1/1997);
- Mapp. 163, qualità Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 01 ca 25, rendita domenicale € 1,26 e rendita agraria € 1,23 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 02/09/1997 n.3160.2/1997);

Non è possibile dichiarare irregolarità in quanto non è presente alcuna scheda catastale.

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Identificativi catastali: COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO, CATASTO FABBRICATI, Fg.6, come segue:

- Mapp. 162, qualità Semin Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 13, deduz. I7A, rendita domenicale € 0,11 e rendita agraria € 0,13 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 17/09/1998 n. 3160.1/1997);
- Mapp. 164, Semin Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 35, rendita domenicale € 0,35 e rendita agraria € 0,34 (Frazionamento del 01/09/1997 in atti dal 02/09/1997 n. 3160.2/1997);

Non è possibile dichiarare irregolarità in quanto non è presente alcuna scheda catastale, si evidenzia però che i suindicati mappali siano inseriti nel giardino di un'altra proprietà.

4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

In base alla relazione notarile redatta in data 17 settembre 2018 dal Notaio Dott. Gabriele Bezzi in Brescia, sono stati reperiti i relativi dati:

Il signor _____ nato a _____ codice fiscale _____
allo stesso pervenute in forza dei titoli infra descritti al “quadro sinottico del ventennio”:



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Pubblicazione ufficiale del 14/03/2019 al Fascicolo 139/03051068453

- Per il diritto di proprietà relativamente all'unità di cui al mappale 151 subb.1, 2, 3 e 4;
- Per la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà relativamente alle aree di cui ai mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163;
- Per la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà relativamente all'area di cui al mappale 164.

Le residue quote risultano catastalmente intestate a:

- Relativamente alle aree di cui ai mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163,
nato a _____
- Relativamente all'area di cui al mappale 164,
_____ , nato a _____
_____ , per la quota di 1/6 (un sesto) e
_____ nata a _____
per la quota di 4/6 (quattro sest).

Si prescizia che nella nota di trascrizione della denuncia di successione alla Sig.ra

_____ non risulta indicato il mappale 164, per tanto catastalmente risulta ancora intestato a
_____ per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno e
_____ per la quota di
4/6 (quattro sest)

Quadro sinottico del ventennio

- 1) In data 21 settembre 2011 decedeva la signora _____ (denuncia di successione registrata a Brescia 2 il 18 settembre 2012 al n.ro 1.376 vol. 9.990, trascritta a Brescia in data 10 aprile 2013 ai n.ri 12.553/8.749, cui è seguita accettazione tacita di eredità trascritta a Brescia in data 22 novembre 2017 ai n.ri 51.685/31.391) e la sua eredità comprendente, tra l'altro, la quota di 4/6 (quattro sest) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163, si devolveva per legge a favore dei figli signori
- 2) Con atto di donazione e divisione in data 18 marzo 1992 repertorio n.ro 89.918 Notaio Giulio Antonio Averoldi, trascritto a Brescia in data 26 marzo 1992 ai n.ri 10.436/7.379 e 10.437/7.380:
 - La signora _____ ha donato ai signori _____, nata _____ a _____ e _____ la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno ed al signor _____ la quota di 2/6 (due sest) del diritto di proprietà sulle porzioni di area all'epoca censita nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 151 e 152;
 - I signori _____, _____, _____ addivenivano allo scioglimento della comunione tra gli stessi esistente ed in particolare al signor _____ a tacitazione della quota ad esso spettante, veniva assegnato il diritto di proprietà sulla porzione di area all'epoca censita nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con il mappale 151;
- 3) Anteriormente al ventennio erano di proprietà dei Signor _____

suddetto, in forza dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita in data 19 ottobre 1982 repertorio n.ro 43.113/3.446 Notaio Maurizio Poli, registrato a Gardone Val Trompia (BS) il 3 novembre 1982 al n.ro 1.456 vol. 1, trascritto a Brescia in data 10 novembre 1982 ai n.ri 23.204/16 e 165.
- Successione legittima al signor _____, già nato a _____ deceduto in data 2 ottobre 1986 (denuncia di successione registrata a Brescia il 9 settembre 1988 al n.ro 28 vol. 1.978, trascritta a Brescia in data 12 maggio 1989 ai n.ri 12.960/8.849);

In relazione al LOTTO 3, come da comunicazione ricevuta dal Geom. Lucio Gulberti in data

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Pubblicazione ufficiale del fascicolo personale - è vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

Web: www.archgorlani.com



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTANO DA GRANDI

25/03/2024, in qualità di referente per l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zeno Naviglio, si precisa che i mappali del predetto lotto avrebbero dovuto essere ceduti all'amministrazione comunale una volta completati i lavori di realizzazione degli edifici. Ad oggi ciò non è accaduto, pertanto si informa che è possibile effettuare la cessione a titolo gratuito (art. 31 commi 21-22 della legge 448/1998), tramite specifica modulistica.

4.4 STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE

- ☒ Libero
☐ Occupato

Data verifica presso Agenzia Entrate (gg/mm/aa): 22/01/2024

Come da comunicazione del 22/01/2024 a firma del Capo Area Riscossione Sig. Nicola Luca Borgia “si comunica che, in seguito ai controlli eseguiti sugli atti del registro presenti in Anagrafe Tributaria, per gli immobili indicati non esistono contratti di locazione intestati al sig. Tuttavia, si segnala la presenza di contratti di locazione presso gli Uffici Territoriali di Brescia e Salò che risultano già chiusi perché risolti anticipatamente o perché giunti alla loro naturale scadenza. [...]”.

Al momento del sopralluogo l'abitazione risultava utilizzata da altro soggetto, ma nel corso della procedura l'immobile è stato liberato.

5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Dall'atto di compravendita in data 28/06/2010 rep. 291.362 racc. 16.679 del Dott. Alberto Rotondo Notaio in Brescia si evince che il fabbricato di cui fa parte l'unità di interesse è soggetto a regime di condominio.

In relazione al LOTTO 1, come da comunicazione ricevuta dall'amministratrice Mendini Rag. Lucia, in data 12/02/2024, la posizione della proprietà riguardo al versamento delle spese condominiali risulta non essere chiusa, in quanto è stato rilevato il versamento pari a € 490,00 a parziale copertura del saldo 2022/2023 di € 522,25.

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

In relazione al LOTTO 3, come da comunicazione ricevuta dal Geom. Lucio Gulberti in data 25/03/2024, in qualità di referente per l'Ufficio Tecnico del Comune di San Zeno Naviglio, si precisa che i mappali del predetto lotto avrebbero dovuto essere ceduti all'amministrazione comunale una volta completati i lavori di realizzazione degli edifici. Ad oggi ciò non è accaduto, pertanto si informa che è possibile effettuare la cessione a titolo gratuito (art. 31 commi 21-22 della legge 448/1998), tramite specifica modulistica.

Sempre per il LOTTO 3 come meglio descritto nella relazione notarile si evince che:

- **Servitù di posa e esercizio di servizi tecnologici trascritta a Brescia in data 12 dicembre 2017 ai n.ri 55.184/33.608**, a favore della società _____ con sede a Brescia. contro i signori _____ nato a Brescia _____ suddetto, in forza dell'atto autenticato in data 5 dicembre 2017 repertorio n. ro 88.797/35.299 Notaio Alberto BROLI, gravante le porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 150, 161 e 163;



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Publicazione ufficiale del 14/03/2024. È vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia

Web: www.archgorlani.com

6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE.

La stima del valore presentata è valida solo per le finalità stabilite e per la data a cui la valutazione si riferisce, l'immobile potrebbe subire modifiche successive alla data di ispezione.

In base alla relazione notarile redatta in data 17 settembre 2018 dal Notaio Dott. Gabriele Bezzi, sono stati reperiti i relativi dati:

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 17 aprile 2018 ai n.ri 16.516/2.562**, a favore della _____ con sede a _____ contro il Sig.re _____ suddetto, sino alla somma complessiva di euro _____

_____, in dipendenza dal decreto ingiuntivo n.ro 2.007 emesso dal Tribunale di Brescia in data 13 aprile 2018, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT, col mappale 151, subb. 2, 4, 3 e 1, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreno del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con il mappale 164;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 31 maggio 2018 ai n.ri 23.392/3.786**, a favore della _____ con sede a _____ contro il Sig.re _____ suddetto, sino alla somma complessiva di euro _____ di cui euro _____ per capitale,

indipendenza del decreto ingiuntivo n.ro 2.773 emesso dal Tribunale di Brescia in data 29 maggio 2018, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT, col mappale 151, subb. 2, 4, 3 e 1, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreno del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con il mappale 164;

- **Ipoteca giudiziale iscritta a Brescia in data 27 giugno 2018 ai n.ri 28.504/4.703**, a favore della _____ con sede a _____ contro i signori _____ A, nata a _____

_____ sino alla somma complessiva di euro _____ di cui euro _____ per _____

in dipendenza del decreto ingiuntivo n. ro 443 emesso dal Tribunale di Brescia in data 23 marzo 2018, gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT, col mappale 151 subb. 1, 2, 3, 4 e 5, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162, 163, 164 e 156.

- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 13 luglio 2018 ai n.ri 31.218/19.938**, a favore della _____



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Pubblicazione ufficiale del 14/05/2019 Fasc. 139/030-51068453 - è vietata ogni

STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTANO DA GRANDI

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia

Web: www.archgorlani.com



-), contro i signori
suddetti, derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 21 giugno 2018 n. ro 7.442, gravante, tra l'altro, il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT, col mappale 151 subb. 1, 2, 3 e 4, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con il mappale 164;
- **Pignoramento immobiliare trascritto a Brescia in data 6 agosto 2018 ai n.ri 35.986/23.044**, a favore della

Con sede a Brescia, contro il signor
suddetto, derivante dall'atto di pignoramento di immobili del Tribunale di Brescia in data 28 luglio 2018 n.ro 9.000, gravante il diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6, sezione NCT col mappale 151 subb. 1, 2, 3 e 4, nonché la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sulle porzioni di area distinte nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio 6 con i mappali 149, 150, 155, 161, 162 e 163 e la quota di 1/6 (un sesto) del diritto di proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio (BS) al foglio con il mappale 164.

7. FORMAZIONE DEI LOTTI

☐ Beni divisibili

☒ Si. Se si Indicare N° di lotti: 5

☐ No, pertanto si consiglia la vendita in un unico lotto

☐ Identificazione dei Lotti: CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI SAN ZENO NAVIGLIO

Lotto N° 1 (appartamento e pertinenze)

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 151

☐ Subalterni: 1, 2, 3 e 4

Lotto N° 2 (terreni)

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 149 e 155

Lotto N° 3 (porzione di strada)

☐ Foglio: 6

☐ Particella: 150, 161 e 163

Lotto N° 4 (porzione altra proprietà)

☐ Foglio: 6

☐ Foglio: 162 e 164

8. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Publicazione ufficiale del 14/08/2023. È vietata ogni

riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia

Web: www.archgorlani.com

STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTANO DA GRANDI

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

Verifica del migliore e più conveniente uso ⁷⁹ (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.

☒ Si

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

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



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Publicazione ufficiale del fascicolo n. 134/2023

STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTANO DA GRANDI

Publicazione ufficiale del fascicolo n. 134/2023

Publicazione ufficiale del fascicolo n. 134/2023

Web: www.archgorlani.com



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

☐ Altro _____

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

9. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 151 Subalterno 1 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio, Categoria A/2, Classe 4, Consistenza 7,5 vani, Superficie catastale 186 m², Rendita € 542,28

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 151 Subalterno 2 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio, Categoria C/6, Classe 4, Consistenza 14 m², Superficie catastale 14 m², Rendita € 28,92

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 151 Subalterno 3 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio, Categoria F/1

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 151 Subalterno 4 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio, Categoria F/1

e

relative pertinenze B.C.N.C.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 252.274,44 che ARROTONDATO DIVENTA € 252.000,00 diconsi Euro duecentocinquantaduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)
- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 201.819,56 diconsi Euro duecentounomilaottocentodiciannove/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 149 del Catasto Terreni del Comune di San Zeno Naviglio, Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 91 ca 48, rendita domenicale € 80,32 e rendita agraria € 89,77

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 155 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 39 ca 60, rendita domenicale € 30,82 e rendita agraria € 30,03

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 122.559,80 che ARROTONDATO DIVENTA € 122.500,00 diconsi Euro

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

centoventiduemilacinquecento,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. _____ (per 1/2) è
pari a € **61.250,00** diconsi Euro sessantunomiladuecentocinquanta,00.

- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 98.047,84
diconsi Euro novantottomilaquarantasette/84.

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. _____ (per 1/2) è
pari a € **49.023,92** diconsi Euro quarantanovemilaventitre,92 (vedasi analisi
estimativa allegato 1).

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 150
del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio, Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 04 ca 70,
deduz I7A, rendita domenicale € 4,13 e rendita agraria € 4,61

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 161 del Catasto Fabbricati del
Comune di San Zeno Naviglio, Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 36, deduz. I7A, rendita domenicale €
0,32 e rendita agraria € 0,35

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 163 del Catasto Fabbricati del
Comune di San Zeno Naviglio, Semin. Irriguo, classe 1, sup. cat. are 01 ca 25, rendita domenicale € 1,26 e
rendita agraria € 1,23

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

- Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € **0,00** diconsi
Euro zero,00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 162 del Catasto Fabbricati del
Comune di San Zeno Naviglio, Semin Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 13, deduz. I7A, rendita domenicale € 0,11
e rendita agraria € 0,13

e

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 6 Mappale 164 del Catasto Fabbricati del
Comune di San Zeno Naviglio, Semin Irriguo, classe 1, sup. cat. ca 35, rendita domenicale € 0,35 e rendita
agraria € 0,34

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 448,80 che

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ARROTONDATO DIVENTA € 450,00 diconsi Euro quattrocentocinquanta,00.

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. _____) (per 1/2 per il mappale 162 ed 1/6 per il mappale 164) è pari a € 113,14 diconsi Euro centotredici,14 (vedasi analisi estimativa allegato 1).

- Il più probabile valore in vendita forzata viene di fatto quantificato in € 385,00 diconsi Euro trecentottantacinque/00 (vedasi analisi estimativa allegato 1)
Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. _____ è pari a € 90,51 diconsi Euro novanta,51.

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bruno Gorlani, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia Sezione A nr. 2852 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

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

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Data rapporto valutazione: 29/03/2024



11. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato e in condizioni di vendita forzata;
2. Allegati comuni tra i lotti
 - 2.A Atto di provenienza
 - 2.B Estratto mappa
 - 2.D Riposta dell'Agenzia delle Entrate
 - 2.E Estratto di matrimonio
 - 2.F Ispezione ipotecaria
 - Certificato di destinazione urbanistica
3. Allegati inerenti al Lotto 1
 - 3.A Elaborato fotografico
 - 3.B Stralcio estratto mappa
 - 3.C Attestato di prestazione energetica
 - 3.D Visure storiche per immobile
 - 3.E Planimetrie
4. Allegati inerenti al Lotto 2
 - 4.A Elaborato fotografico
 - 4.B Stralcio estratto mappa
 - 4.C Visure storiche per terreno
5. Allegati inerenti al Lotto 3
 - 5.A Elaborato fotografico
 - 5.B Stralcio estratto mappa
 - 5.C Visure storiche per terreno
 - 5. D Comunicazione ricevuta dal Comune di San Zeno Naviglio
6. Allegati inerenti al Lotto 4
 - 6.A Elaborato fotografico
 - 6.B Stralcio estratto mappa
 - 6.C Visure storiche per terreno



Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Analisi Estimativa



Allegato 1



STUDIO DI ARCHITETTURA
PROGETTIAMO DI PUBBLICITÀ

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



LOTTO NR. 1 di 4 – Appartamento e pertinenze

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (edilizia residenziale) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>San Zeno Naviglio, Via Italo Calvino n° 4</u>						
<u>APPARTAMENTO</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	San Zeno Naviglio	RESIDENZIALE	Agibile 1	800,00	1.160,00	980,00
OMI	San Zeno Naviglio	RESIDENZIALE	Recente	1.350,00	1.550,00	1.450,00
Sondaggio presso le agenzie immobiliari	San Zeno Naviglio	RESIDENZIALE	Normale	1.450,90	1.450,90	1.450,90
Media €/mq						1.293,63

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Secondo l'indagine condotta, risulta opportuno, coerentemente con le caratteristiche di specificità dell'immobile oggetto di stima, applicare degli indici correttivi che portino ad una migliore identificazione economica del bene.

Tabella e calcolo dei punti di merito			
	Coefficienti di appartamento	Coefficienti di riferimento	Coefficiente di riferimento
Ubicazione			
Periferica	1,00	1,00	1,00
Tipologia circostante			
Residenziale	1,00	1,00	1,00
Presenza di			
Fabbricato svincolato sui lati	1,00	1,00	1,00
Esposizione al sole	1,00	1,00	1,00
Presenza di aria condizionata	0,95	1,00	0,95
Stato del pavimento	1,00	1,00	1,00
Stato dei serramenti	0,95	1,00	0,95
Stato dell'impianto elettrico	1,00	1,00	1,00
Stato dell'impianto idraulico	1,00	1,00	1,00

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Presenza di posto auto	1,00	1,00	1,00
Presenza di cortile esclusivo	1,00	1,00	1,00
Piano di appartenenza	1,00	1,00	1,00
Destinazione d'uso unità			
Produttiva	1,00	1,00	1,00
Coefficiente			0,903

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato	Probabile valore sul mercato in vendita forzata
Immobile valutato	216,08	1.293,63	0,90	€ 252.274,44	€ 201.819,56

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 151 subb. 1-2-3-4:

Valore dell'intero lotto 1 in San Zeno Naviglio (Bs) pari a circa **€ 252.274,44 che ARROTONDATO DIVENTA € 252.000,00 a tale importo vanno detratti € 6.600,00 per la sistemazione delle difformità catastali ed urbanistiche; pertanto il valore del bene è pari a 245.400,00 (duecentoquarantacinquemilaquattrocento,00)**

Valore dell'intero lotto 1 in San Zeno Naviglio (Bs) in caso di vendita forzata circa **€ 201.819,56 (duecentounomilaottocentodiciannove,56)**

LOTTO NR. 2 di 4 – Terreni

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni similari per categoria catastale (terreni agricoli) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

<u>San Zeno Naviglio, Via Italo Calvino n° 4</u>						
<u>TERRENI</u>						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	San Zeno Naviglio	SEM. IRRIGUO	Agibile 1	9,00	13,00	11,00
OMI	San Zeno	SEM. IRRIGUO	Recente	7,70	7,70	7,70

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	Naviglio				
				Media €/mq	9,35

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato dell'intero lotto	Probabile valore sul mercato dell'intero lotto
Terreni valutati	13.108,00	9,35	1,00	€ 122.559,80	€ 98.047,84

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 149 e 155:

Valore dell'intero lotto 2 in San Zeno Naviglio (Bs) pari a circa € 122.559,80 che ARROTONDATO DIVENTA € 122.500,00 (centoventiduemilacinquecento,00).

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. 61.250,00 (sessantunomiladuecentocinquanta,00).

(per 1/2) è pari a €

Valore dell'intero lotto 2 in San Zeno Naviglio (Bs) in caso di vendita forzata circa € 98.047,84 (novantottomilaquarantasette,84).

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. 49.023,92 (quarantanovemilaventitre,92).

(per 1/2) è pari a €

LOTTO NR. 3 di 4 – Strada

Nel caso in esame, essendo tale lotto una porzione di strada che da sua edificazione originaria avrebbe dovuto essere ceduta alla pubblica amministrazione, provato dal fatto che come dichiarato durante l'accesso agli atti dal funzionario del comune quest'ultima da anni ne sta facendo la manutenzione (cessione ancora incompleta e come da mail allegata agli atti) si ritiene, pertanto, di attribuirle un valore pari a **€ 0,00 (zero,00) come indicato da funzionario del comune.**

LOTTO NR. 4 di 4 – Area urbana cintata in altra proprietà

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire, nell'ambito del metodo comparativo, il procedimento di stima per confronto diretto che è attualmente il processo estimativo di tipo sintetico di ampia applicazione. Si basa sul metodo della comparazione del bene oggetto di valutazione con altri beni aventi caratteristiche simili, assumendo come termine di confronto un parametro, tecnico o economico, la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni. Il parametro più frequentemente usato nella stima di un fabbricato o di parte di esso è la superficie. Si procede, pertanto, alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto col metodo comparativo per mezzo di confronto diretto con beni analoghi, utilizzando quale parametro di riferimento la superficie. Le indagini sono condotte attraverso la consultazione di pubblicazioni editoriali locali specializzate e di brochure pubblicitarie edite dalle agenzie immobiliari, con raffronto a beni simili per categoria catastale (terreni agricoli) siti nelle zone limitrofe ed interne ai Comuni di appartenenza.

La indagine di mercato effettuata, mette a disposizione i seguenti riferimenti:

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

San Zeno Naviglio, Via Italo Calvino n° 4						
TERRENI						
Tabella calcolo medie						
	Comune	Descrizione	Stato di manutenzione	Prezzo minimo €/mq	Prezzo massimo €/mq	Prezzo medio €/mq
Probrixia	San Zeno Naviglio	SEM. IRRIGUO	Agibile 1	9,00	13,00	11,00
OMI	San Zeno Naviglio	SEM. IRRIGUO	Recente	7,70	7,70	7,70
Media €/mq						9,35

La stima comparativa deve partire dai valori ricavati dai bollettini, opportunamente adattati al bene che si intende stimare, ed il risultato confrontato con le offerte riscontrate per la zona e la tipologia, così da verificare la bontà della valutazione. Non eseguire quest'ultima operazione potrebbe ridurre la stima ad un mero calcolo matematico privo di qualsiasi riscontro con la realtà. I dati riportati dai bollettini, essendo valori mediati, vanno necessariamente adattati al bene che si intende stimare.

Tabella calcolo valore immobile					
	Superficie commerciale in MQ	Prezzo medio €/mq	Coefficiente	Probabile valore sul mercato dell'intero lotto	Probabile valore sul mercato dell'intero lotto
Terreno valutato	48,00	9,35	1,00	€ 448,80	€ 385,00

CONCLUSIONI

Sono state compiute le necessarie indagini per la individuazione delle caratteristiche abitative, costruttive e di inquadramento urbanistico per l'immobile in esame, redigendone relazione e fascicolo documentativi. Sulla base delle caratteristiche e peculiarità di ubicazione si è quindi condotta un'indagine volta alla individuazione del valore di mercato attribuibile agli immobili esaminati, che viene dettagliata, unitamente ai criteri impiegati, nello specifico paragrafo.

mapp. 162 e 164:

Valore dell'intero lotto 4 in San Zeno Naviglio (Bs) pari a circa € 448,00 che ARROTONDATO DIVENTA € 450,00 (quattrocentocinquanta,00).

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. _____ (per 1/2 per il mappale 162 ed 1/6 per il mappale 164) è pari a € 113,14 (centotredici,14)

Valore dell'intero lotto 4 in San Zeno Naviglio (Bs) in caso di vendita forzata circa € 385,00 (trecentoottantacinque,00).

Pertanto il valore del bene di proprietà del Sig. _____ (per 1/2 per il mappale 162 ed 1/6 per il mappale 164) è pari a € 90,51 (novanta,51).

Arch. Bruno Gorlani

Via Benacense, 11A 25123 Brescia (BS)

Tel +39 030 7776184 Fax: +39 030 51068653

Mail: info@archgorlani.com Pec: bruno.gorlani@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009