

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione IV Civile
Procedure concorsuali ed esecutive

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE
N° 15 / 2023

GIUDICE DELEGATO: DOTT.SSA ANGELINA BALDISSERA

PERIZIA DI STIMA
LOTTO E1

Appartamento con giardino,
cantina e autorimessa
sito nel
Complesso "La Montagnosa"

Ponte di Legno (BS), Via Ettore Calvelli n°54-56-58

LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE: "OMISSIS"

CURATORE:

DOTT.SSA CRISTINA BONOMETTI
Via L. Einaudi 26, 25121 Brescia (BS)

C.T.U.:

ING. MASSIMILIANO GORLANI - STUDIOARTEC
Via A. Diaz 13, 25010 San Zeno Naviglio (BS)
Tel. 030-6854094
Mail: lg15.2023.studioartec@gmail.com
Pec: massimiliano.gorlani2@ingpec.eu



RIEPILOGO SINTETICO

LOTTO E1

1) Appartamento

Ubicazione: Ponte di Legno (BS), Via Ettore Calvelli n°54
Identificativi catastali: Fg.54, part. **336 sub. 47** P.T. Cat. A/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

2) Cantina

Ubicazione: Ponte di Legno (BS), Via Ettore Calvelli n°58
Identificativi catastali: Fg.54, part. **336 sub. 48** P.T. Cat. C/2
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

3) Autorimessa

Ubicazione: Ponte di Legno (BS), Via Ettore Calvelli n°56
Identificativi catastali: Fg.54, part. **336 sub. 19** P.S1 Cat. C/6
Quota e Diritto di Proprietà: PIENA PROPRIETA' quota 1/1

Valore di mercato arrotondato Lotto E1:

€ 324.650,00 (euro trecentoventiquattromilaseicentocinquanta/00)

Verifica di conformità

1) Appartamento con giardino

Conformità edilizia: SI
Conformità catastale: SI
Conformità titolarità: SI

2) Cantina

Conformità edilizia: SI
Conformità catastale: SI
Conformità titolarità: SI

3) Autorimessa

Conformità edilizia: SI

ASTE GIUDIZIARIE®
Conformità catastale:
Conformità titolarità:

ASTE GIUDIZIARIE®
SI
SI

Formalità e vincoli rilevanti

Immobile occupato: NO
Oneri di natura condominiale: SI
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: SI
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

INDICE

1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	6
Localizzazione	6
Zona	6
Mappa geografica	6
Destinazione urbanistica dell'immobile	6
Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato	7
2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.....	15
Tipologia edilizia e descrizione sintetica	15
Stato di manutenzione e finitura	18
Impianti in dotazione	22
Classe energetica	24
Funzionalità dell'immobile.....	24
Esposizione prevalente.....	24
Luminosità	24
Panoramicità.....	25
Identificazione catastale	25
Intestazione catastale	28
Confini	28
Consistenza	29
Criterio di misurazione	29
Calcolo delle superfici di proprietà	30
3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE	32
3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA	32
Anno di costruzione	32
Titoli autorizzativi esaminati.....	32
Situazione urbanistica.....	36
Limitazioni urbanistiche	38
Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali.....	39
Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica.....	39
3.2 RISPONDENZA CATASTALE	40
Confronto tra lo stato di fatto e la documentazione catastale in atti.....	40
Dichiarazione di rispondenza catastale	40
3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'	40
Stato di possesso del bene alla data della valutazione.....	44
4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE.....	45
Oneri di natura condominiale	45
Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale	46

5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente	48
6. ANALISI ESTIMATIVA	51
Utilizzo della valutazione	51
Verifica del migliore e più conveniente uso.....	51
Criterio di stima adottato.....	51
Analisi mercato locale.....	51
7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO.....	54
Valore corrente di mercato.....	54
8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA.....	56
ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	57



1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di Ponte di Legno, Località Poia

Via Ettore Calvelli n. 54-56-58

Zona

L'immobile si trova nella parte sud-ovest del comune di Ponte di Legno, in Località Poia, al limitare del centro abitato, in un contesto principalmente residenziale di completamento.

Mappa geografica

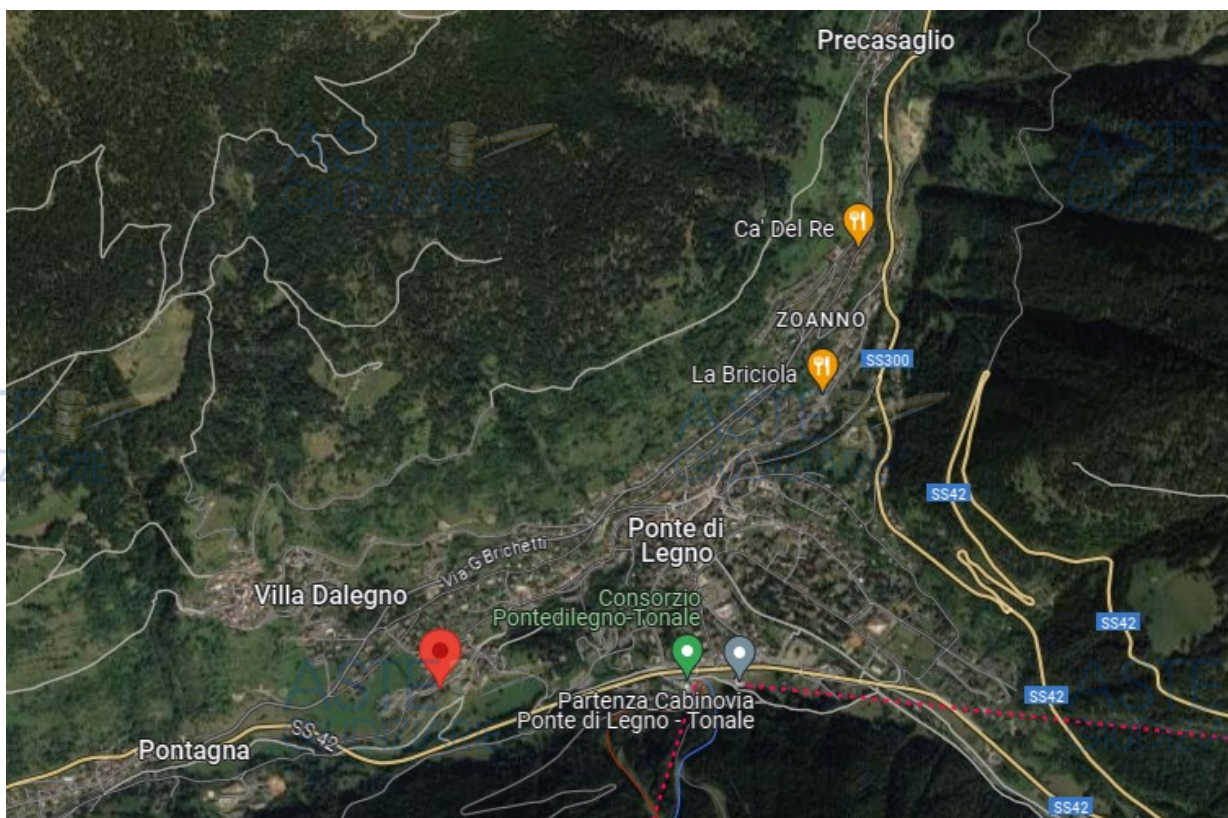


Figura 01: inquadramento territoriale dell'immobile - fonte Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile

Trattasi di edificio residenziale ricadente in ambito “Zona C1 – Ambiti urbani derivanti da pianificazione attuativa unitaria”. Per le destinazioni d’uso ammesse sull’area e sugli immobili su essa costruiti si rimanda alle norme del P.G.T. vigente.



Figura 02: Indicazione del fabbricato in cui sono inseriti gli immobili - fonte Google Earth

Tipologia edilizia e caratteristiche generali del fabbricato

Il complesso residenziale in cui sono inserite le unità immobiliari in oggetto, denominato “La Montagnosa”, si sviluppa su tre piani fuori terra e uno interrato realizzato a partire dal 2009 e facente parte del Piano di Lottizzazione denominato “POIA 1”. Nello specifico l’edificio è sorto sul Lotto 11.

Il fabbricato oggetto della presente relazione, ubicato all’incrocio tra Via Ettore Calvelli e Via Roma in località Poia nel Comune di Ponte di Legno (BS), si presenta come un edificio residenziale plurifamiliare. Il complesso residenziale, denominato “La Montagnosa”, si articola su più livelli, configurandosi come una struttura a schiera composta da tre corpi principali. Il primo corpo risulta sfalsato di un piano rispetto agli altri due per adattarsi al profilo altimetrico naturale del terreno. Tale corpo denominato “blocco C” costituisce la porzione di testa del complesso e si sviluppa su due piani fuori terra più sottotetto oltre a due piani interrati. Gli altri due corpi, invece, ospitano unità abitative con soluzioni architettoniche caratterizzate da una progettazione più omogenea e ripetitiva.

Questi due blocchi denominati “blocco A” e “blocco B” si sviluppano orizzontalmente lungo due assi che risultano essere leggermente ruotati tra loro. Il blocco A è costituito da tre abitazioni al piano terra, tre abitazioni al piano primo di cui due collegate ai sottotetti al piano soprastante. È presente inoltre una unità abitativa al piano sottotetto. Il Blocco B è composto come il precedente da tre abitazioni al piano terra, tre al piano primo di cui due collegate ai piani sottotetti al piano soprastante. Come per il blocco A è presente una unità abitativa al piano sottotetto.

È presente un piano interrato, situato al di sotto del piano terra dei blocchi A, B e C, con ingresso tramite corsello posto tra i corpi A e B. Nel piano interrato è presente un corsello carraio, i box auto e i locali adibiti a cantina, mentre al piano terra dei due corpi principali, sul lato nord, vi è la presenza di un blocco seminterrato destinato a cantine; ulteriori locali cantina sono collocati sullo stesso piano, in corrispondenza del blocco di testa A.

Il lotto su cui è stato edificato il complesso immobiliare sorge su un'area non pianeggiante. Tale condizione porta ad avere un edificio che segue l'andamento del naturale declivio il cui piano terra della parte a monte (blocco C) corrisponde al piano primo della porzione a valle (blocchi A e B) e il piano terra dei blocchi A e B corrisponde al piano interrato del blocco C.



Figura 03: Indicazione del fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari - fonte Google Maps

Le abitazioni poste al piano terra hanno giardini privati fronte strada e accessi privati pedonali mentre quelle al piano primo hanno giardini esclusivi sul retro a confine con via Roma.

Le autorimesse si trovano al piano interrato ed hanno accesso dal civico 56 di via Calvelli posto tra i due corpi di fabbrica.

Al civico 58 si trova l'ingresso pedonale condominiale che attraverso la corte comune consente l'accesso ad alcune unità immobiliari poste al piano primo, ai giardini di proprietà e alle cantine poste al piano seminterrato al di sotto dei giardini esclusivi delle unità catastalmente identificate con i sub. 51, 11 e 57.

Il complesso residenziale ha finiture esterne tipiche del luogo con tetti in legno a falde spioventi e copertura in lastre di ardesia, rivestimenti pareti in legno e pietra, balconi in legno.

Il fabbricato in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di stima ha le seguenti caratteristiche:

- N. tot piani: 4 (3 piani fuori terra, 1 interrato)
- Struttura in elevazione: Di tipo misto in muratura/calcestruzzo armato
- Solai: In latero c.a. con travi in calcestruzzo armato
- Copertura: Copertura a falde in legno
- Murature perimetrali: In laterizio
- Coibentazioni/isolamenti: Presenti
- Infissi esterni: Legno con vetrocamera
- Finiture esterne: Buone
- Allaccio fognatura: Presente

All'interno del fabbricato, composto da unità residenziali, risultano diverse unità immobiliari di proprietà della società “Omissis” e pertanto ricadenti nella Liquidazione Giudiziale n. 15/2023 come da Sentenza del 08.02.2023 emessa dal Tribunale di Brescia.

Si riporta di seguito l'estratto mappa con individuazione dei mappali in oggetto. Nello specifico con il colore verde è indicata l'area del complesso residenziale che comprende oltre il mappale 336 anche i mappali 335,334.

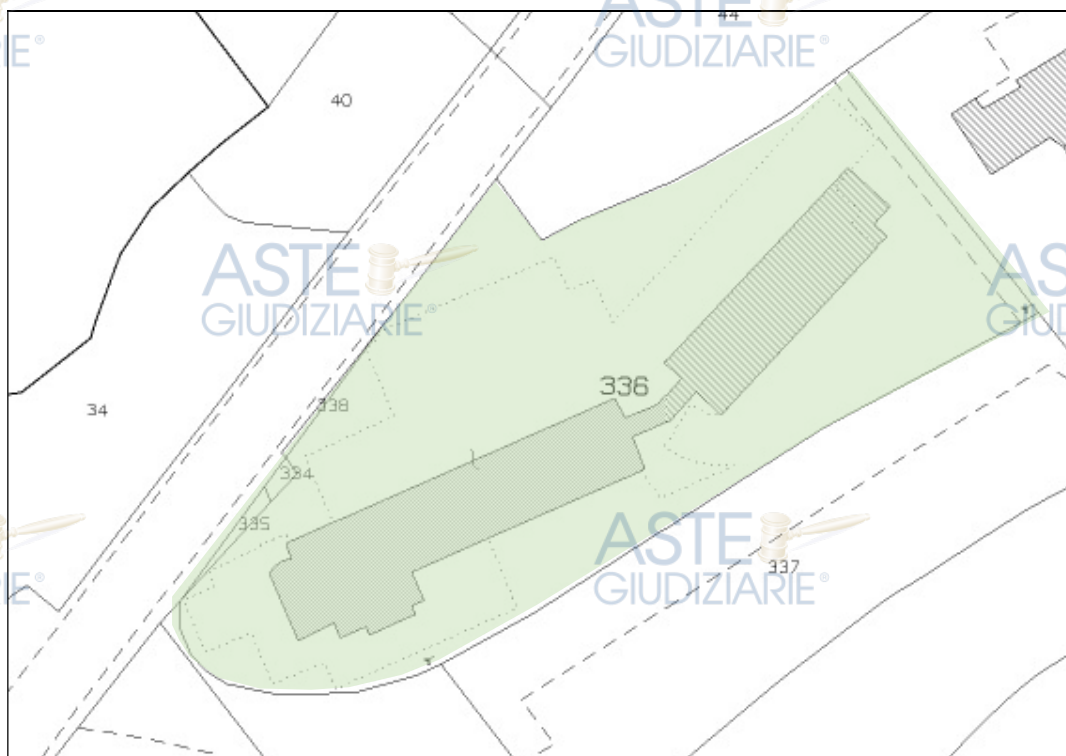


Figura 04: Estratto mappa con indicazione dei mappali 336-334-335

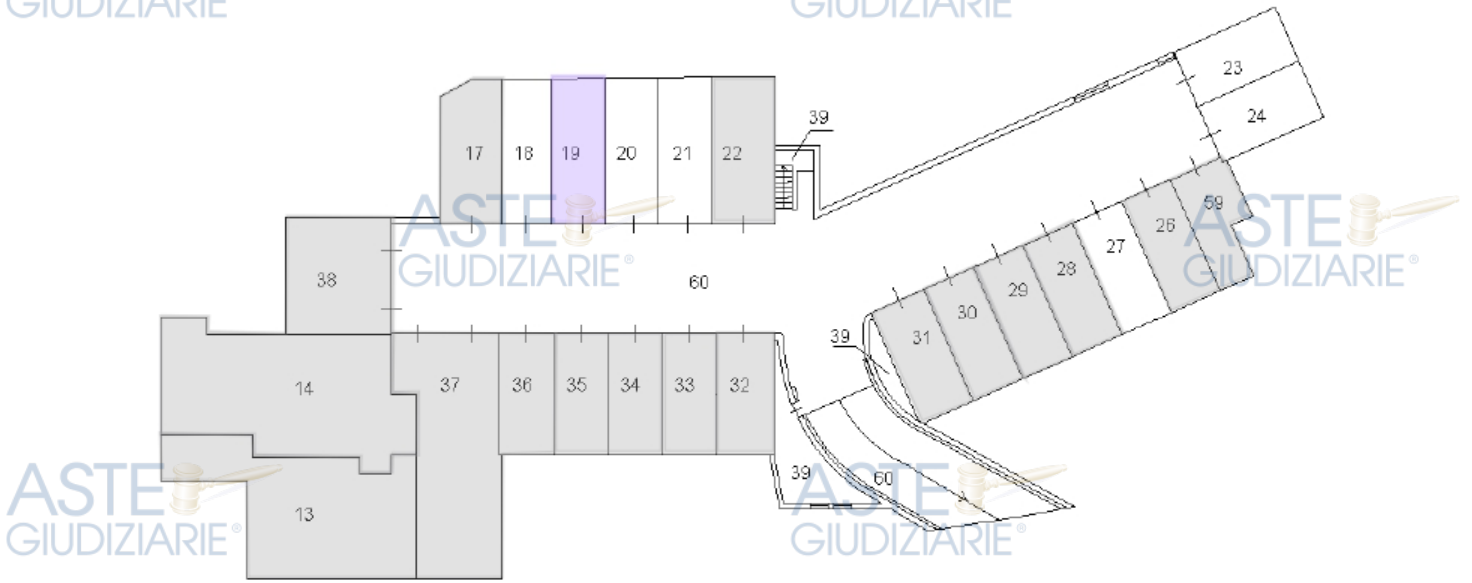
Al fine di favorire la cessione delle unità immobiliari sopra descritte il sottoscritto CTU ha provveduto alla suddivisione dei beni in diversi lotti di vendita.

Le unità immobiliari oggetto della presente perizia, raggruppate nel lotto di vendita E1, sono riportate nella tabella sottostante con indicazione della tipologia immobiliare, dell'ubicazione, dei dati catastali, della quota di proprietà e dello stato di occupazione.

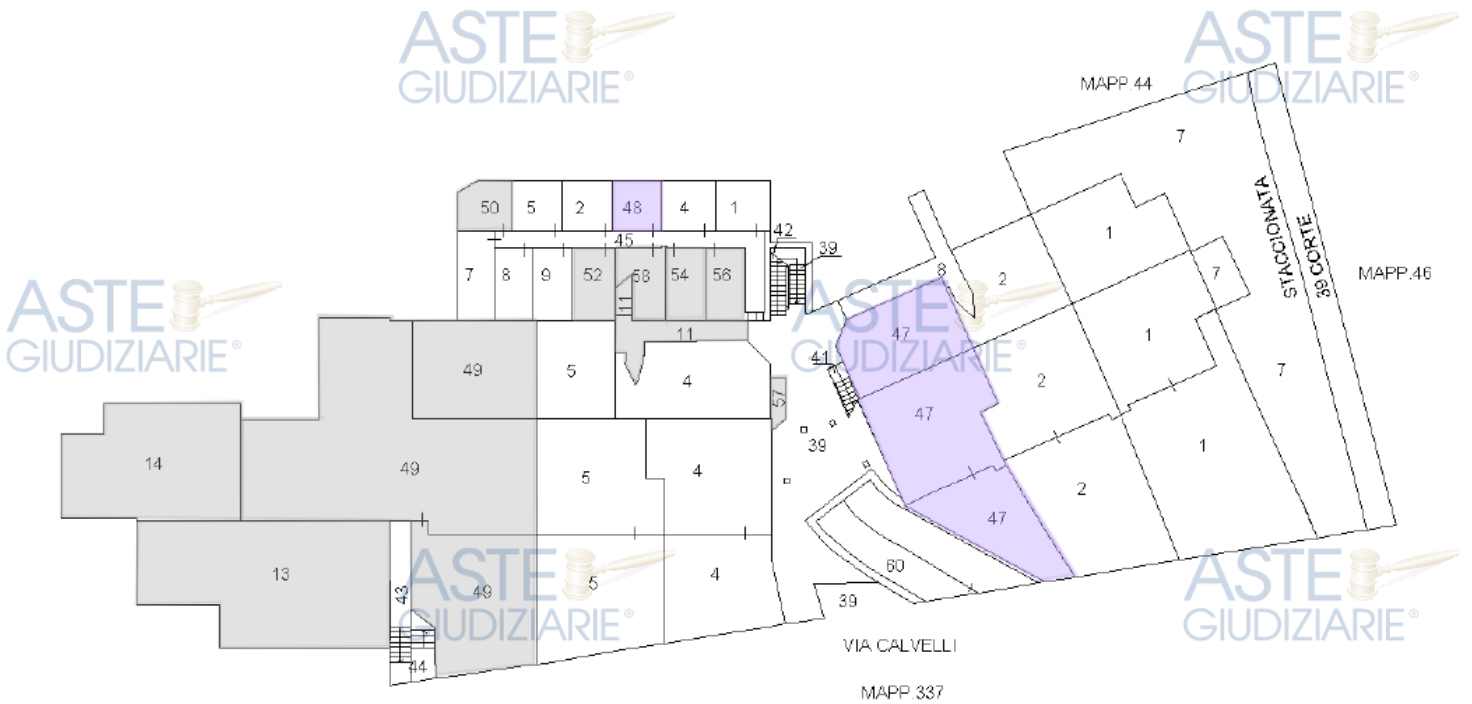
Si evidenzia che il lotto E1, comprende oltre alle unità sotto indicate anche la quota proporzionale ai millesimi di proprietà dei beni comuni non censibili (part. 336 subb. 39-60-45).

LOTTO E1						
APPARTAMENTO CON GIARDINO, CANTINA E AUTORIMESSA						
TIPOLOGIA IMMOBILE		INDIRIZZO	POSIZIONE	DATI CATASTALI	QUOTA DI PROPR.	STATO
[1]	APPARTAMENTO CON GIARDINO	VIA ETTORE CALVELLI N°54	P. T.	FG. 54 PART. 336 SUB.47	1/1	LIBERO
[2]	CANTINA	VIA ETTORE CALVELLI N°58	P. T.	FG. 54 PART. 336 SUB.48	1/1	LIBERO
[3]	AUTORIMESSA	VIA ETTORE CALVELLI N°56	P. S1	FG. 54 PART. 336 SUB.19	1/1	LIBERO

Nelle immagini a seguire di Fig.05, tratte dall'elaborato planimetrico catastale ultimo in atti, sono evidenziati con colore grigio gli immobili residenziali e le loro pertinenze di proprietà della società “Omissis” all'interno del complesso residenziale “La Montagnosa” a Ponte di Legno (BS). Con colore viola sono evidenziate le unità immobiliari (abitazione con cantina e autorimessa) oggetto del presente lotto di vendita.

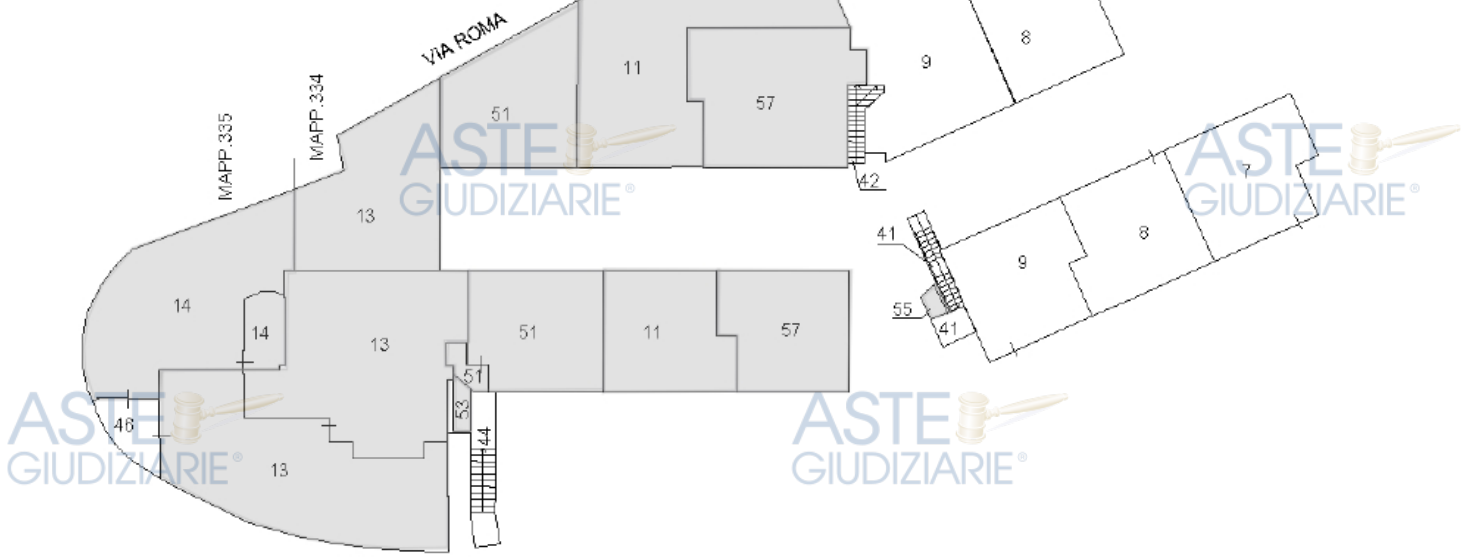


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA(S1)

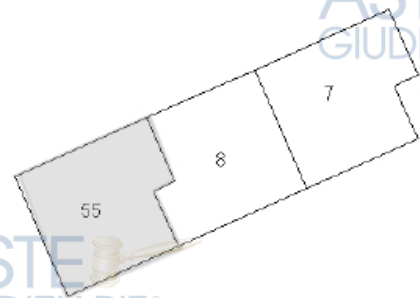
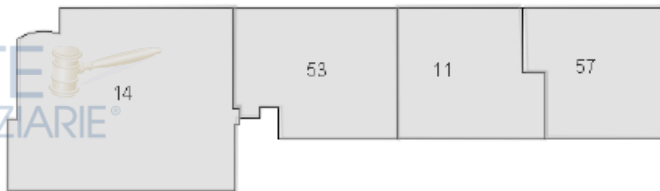


PIANO TERRA(T)

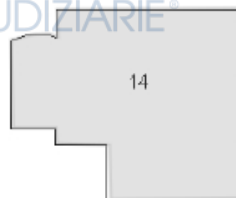




PIANO PRIMO(1)



PIANO SECONDO(2)



PIANO TERZO(3)



Figura 05: Individuazione immobili su elaborato planimetrico catastale





ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 06: Viste del complesso residenziale, spazi condominiali- percorsi scoperti, corsello autorimesse e cantine

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Tipologia edilizia e descrizione sintetica

L'unità immobiliare in oggetto consiste di appartamento posto al piano terra con giardino esclusivo fronte strada e corte esclusiva sul retro oltre a cantina e autorimessa al piano interrato.

L'abitazione è posta al piano terra del “blocco A”, accanto alla rampa d'accesso alle autorimesse. Ad essa si accede dal cancellino pedonale esclusivo posto su via Ettore Calvelli al civico n°54, attraversando il giardino di proprietà.

L'appartamento è costituito da un soggiorno/cucina, un bagno con doccia, una camera e un disbrigo.

Dalla camera e dal disbrigo è possibile accedere al cortile di proprietà retrostante.

La cantina si trova a circa metà del corridoio del blocco cantine.

L'autorimessa si trova al piano interrato, al di sotto del blocco cantine, ed è accessibile sia dal passaggio carraio posto tra i due fabbricati che compongono il complesso immobiliare, sia dalla scala posta nella corte comune soprastante.

Si riportano a seguire le piante di rilievo delle unità sopra descritte. **(Allegato 4.1)**

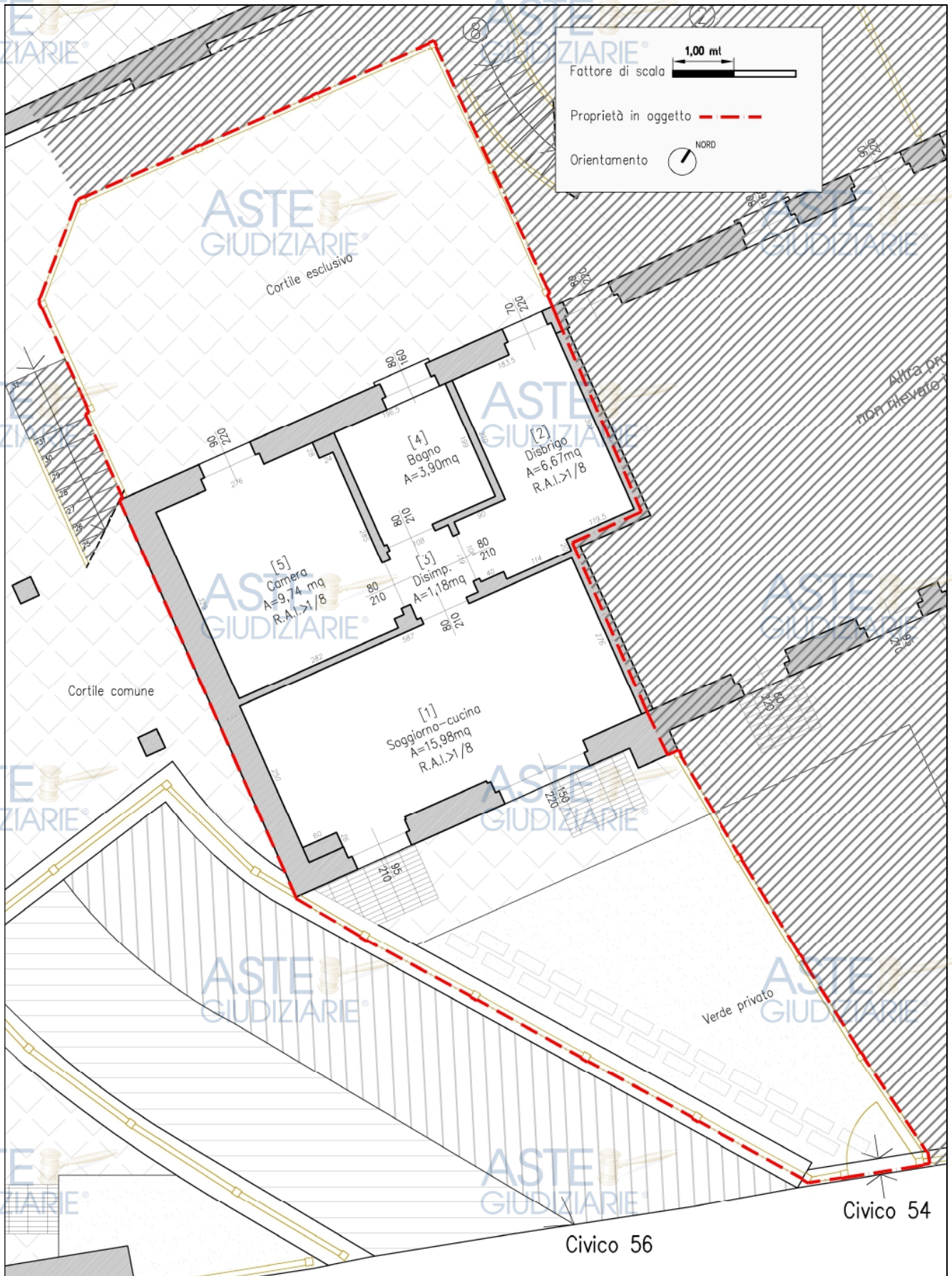


Figura 07: Piano terra – Pianta di rilievo abitazione e giardino - Part. 336 sub. 47

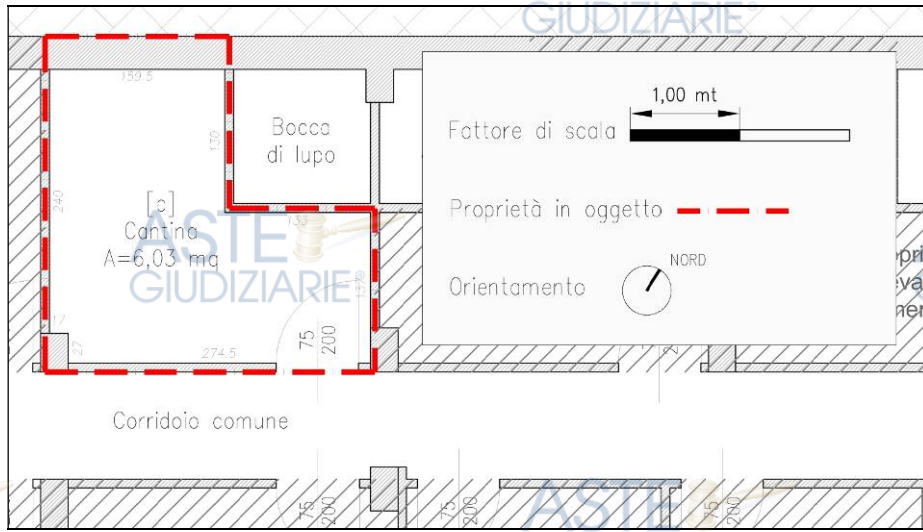


Figura 08: Piano interrato cantine – Pianta di rilievo cantina - Part. 336 sub. 48

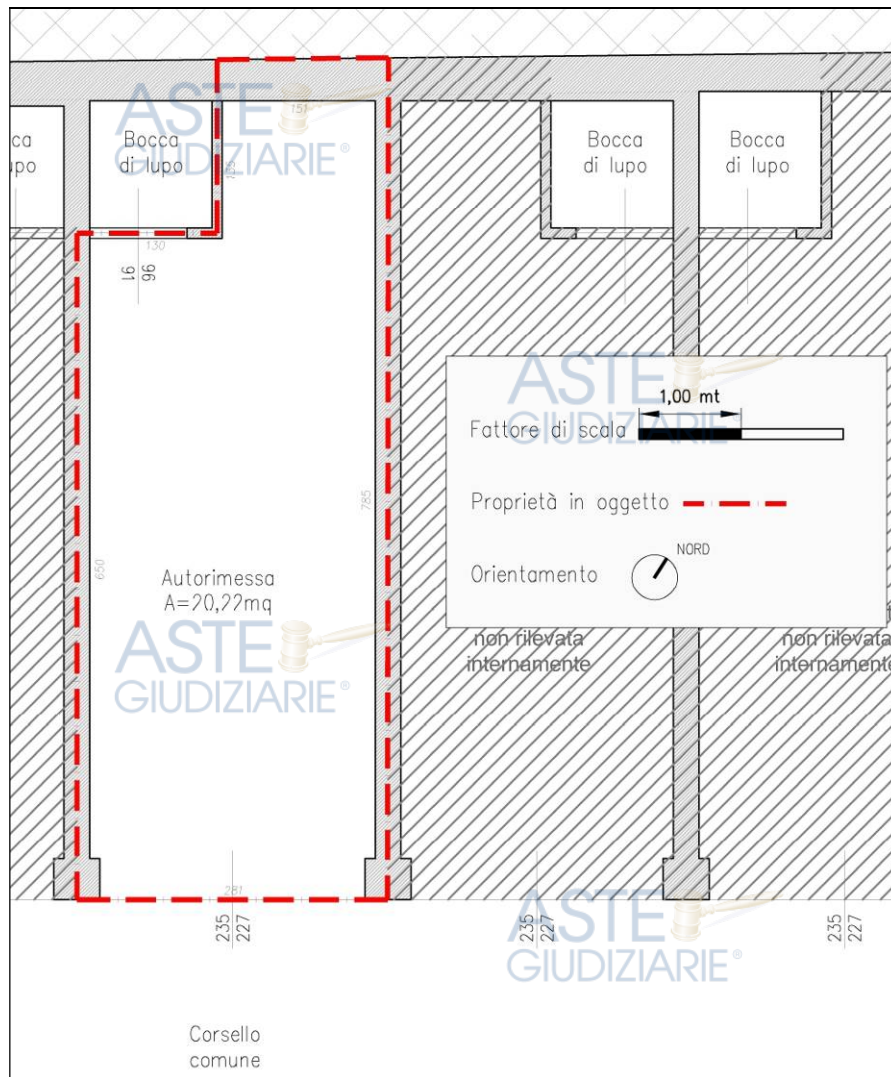


Figura 09: Piano interrato autorimesse – Pianta di rilievo autorimessa - Part. 336 sub. 19

Stato di manutenzione e finitura

Le finiture dell'appartamento risalgono al periodo di costruzione dell'edificio e si presentano in buono stato di conservazione: i pavimenti di tutti gli ambienti sono in legno, mentre il bagno ha rivestimenti in ceramica, il portoncino d'ingresso è blindato e le porte interne sono con finitura in legno color avorio. Le finestre e le portefinestre sono in legno verniciato con vetrocamera e gli oscuranti esterni sono realizzati con antoni ciechi. I locali sono tutti intonacati e tinteggiati. Il soggiorno è caratterizzato da una parete con rivestimento in legno come il pavimento. Si precisa che l'immobile non risulta essere mai stato abitato.

Lo stato di manutenzione dell'appartamento tendendo conto dello stato dei rivestimenti interni, (pavimenti, soffitti, pareti), degli infissi interni ed esterni, degli impianti elettrico, idrico, di riscaldamento, dei servizi igienico sanitari, può essere complessivamente definito buono.

Si evidenzia tuttavia la presenza di alcuni ammaloramenti di piccole porzioni di parete perimetrale in lato nord-ovest, al piede delle stesse negli ambienti destinati a camera e disbrigo, dovuti a presenza di un'infiltrazione pregressa dal cortile retrostante. Sempre a causa dell'infiltrazione si evidenzia che parte del parquet risulta deformato e non consente al serramento di aprirsi adeguatamente. Inoltre la serratura del cancellino d'ingresso risulta non funzionante.

La cantina si presenta al rustico: la pavimentazione è in cemento, la porta è in metallo.

L'autorimessa ha pavimentazione in cemento spazzolato, pareti in calcestruzzo tinteggiato, basculante in metallo e finestra su bocca di lupo con telaio in metallo.

Vengono riportate di seguito alcune immagini relative agli immobili in oggetto.

Aree esterne e -giardino esclusivo

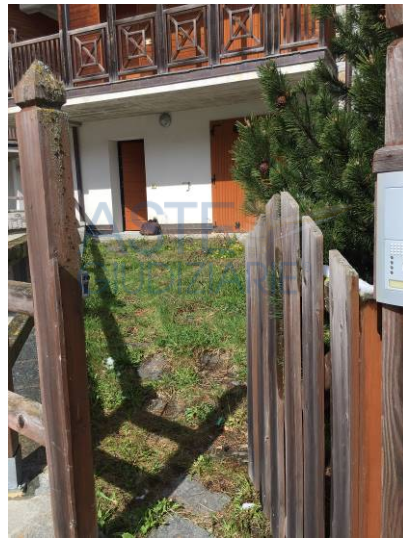


ASTE
GIUDIZIARIE®

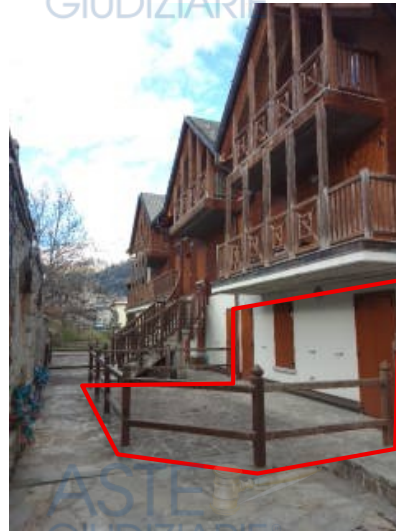


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 10: Immagini esterne

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®
Immagini abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



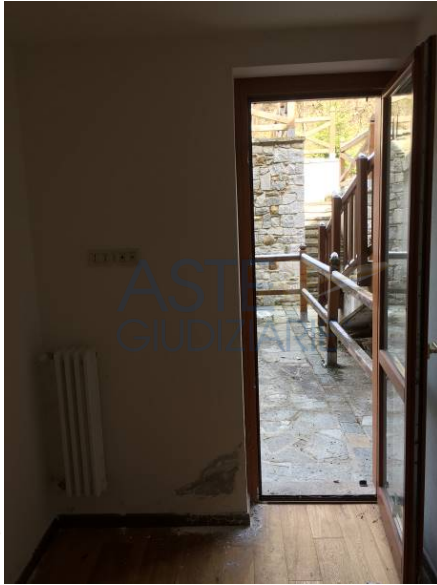
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

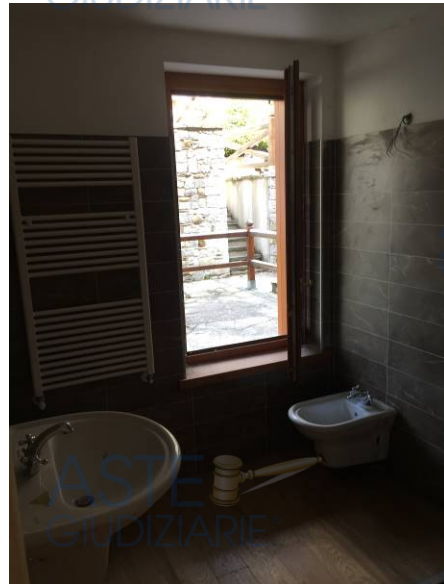
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 11: Viste locali interni abitazione

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 12: Cantina

Autorimessa interrata



Figura 13: Corsello interrato e autorimessa

Impianti in dotazione

- Riscaldamento

Presente

Assente

Vetustà: /

Se presente:

Centralizzato

Autonomo

Alimentazione:

Metano

Teleriscaldamento

Gasolio/olio combustibile

Elettrico

Elementi radianti:

Radiatori

Pavimento/soffitto

Aria

Altro

- Condizionamento:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Solare termico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Elettrico:

Presente

Assente

Vetustà: /

- Idraulico:	<input checked="" type="checkbox"/> Presente	<input type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Antifurto:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /
- Pannelli fotovoltaici:	<input type="checkbox"/> Presente	<input checked="" type="checkbox"/> Assente	<input type="checkbox"/> Vetustà: /

Nota generale sulle attrezzature impiantistiche:

Durante il sopralluogo non si è potuto verificare il funzionamento degli impianti in dotazione all'immobile; l'appartamento risulta comunque completo di impianti e sanitari.

Le dotazioni impiantistiche sono coeve alla costruzione complessiva dell'edificio. Nel bagno è installato un termoarredo in sostituzione del radiatore. L'immobile è dotato di radiatori.

L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato, collegato alla rete del teleriscaldamento. Una sottocentrale per il funzionamento dell'impianto di riscaldamento è posta nell'apposito locale comune ricavato accanto alla rampa di accesso al piano interrato. I consumi del riscaldamento vengono ripartiti a livello condominiale mediante divisionali posti all'interno dei collettori dei singoli appartamenti. Tali ripartizioni vengono addebitate dall'amministratore all'interno delle spese condominiali delle singole unità immobiliari. L'abitazione è dotata di videocitofono.

La cantina e l'autorimessa sono dotate di impianto elettrico con canalizzazioni a vista.

Presso l'ufficio Tecnico comunale sono state rinvenute le certificazioni impiantistiche allegate al certificato di agibilità.

Dotazioni impiantistiche



Figura 14: Centrale termica condominiale



Figura 15: Impianti in dotazione all'abitazione

Classe energetica

APE scaduto per decorrenza dei 10 anni dal deposito nel CEER.

Si precisa che, relativamente alle vendite giudiziarie, per gli immobili siti nella Regione Lombardia non è necessario disporre dell'APE in corso di validità.

Funzionalità dell'immobile

La funzionalità dell'immobile valuta la disposizione dei vari ambienti di un'unità immobiliare, riguardo alle possibilità funzionali, al complesso delle parti che li mantengono in reciproca continuità e alla forma e dimensione. Nel caso specifico il livello di funzionalità risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

Esposizione prevalente

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

Minimo Medio Buono Massimo

Luminosità

La luminosità dell'immobile indica la capacità di ricevere la luce naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso. Nel caso specifico il grado di luminosità dell'immobile risulta:

Minimo Medio Buono Massimo

Panoramicità

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

Minimo Medio Buono Massimo

Identificazione catastale

[1] Abitazione:

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 54 - particella 336 sub. 47**

Via Ettore Calvelli n. 54, Piano T, Categoria A/2, vani 4, Classe 4, Sup. catastale tot. 55mq, Rendita €351,19

[2] Cantina:

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 54 - particella 336 sub. 48**

Via Ettore Calvelli n. 58, Piano T, Categoria C/2, consistenza 6mq, Classe 4, Sup. catastale tot. 7mq, Rendita €26,03

[3] Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 54 - particella 336 sub. 19**

Via Ettore Calvelli n. 56, Piano S1, Categoria C/6, 19mq, Sup. catastale tot.23mq, Classe 2, Rendita €127,56

Trattasi di unità immobiliari facenti parte di complesso immobiliare sorto sul mappale 336 – ente urbano di Ha 0.20.07 – del foglio 54 di Catasto Terreni, originato dalla fusione (tipo mappale del 24.01.2012 n.

18250/2012) delle particelle:

336 di Ha 0.16.22 (ex 323/parte, ex 38/parte)

339 di Ha 0.01.04 (ex 39/parte)

308 di Ha 0.02.81

Il complesso venne accatastato in forza della denuncia nuova costruzione del 01.02.2012 n. 471.1/2012 (costituzione, partica n. BS0026625) con il mappale 336 del foglio 54, sez. urbana NCT del Catasto Fabbricati, suddiviso nei subalterni da 1 a 38, oltre ai beni comuni subb. 39-40-41-42-43-44-45-46;

In forza della variazione in data 23.12.2025 n. 452740.1/2025 (ridefinizione di B.C.N.C., pratica n. BS0452740) è stato soppresso il mappale 336/40, dando origine al mappale 336/60;

In forza della variazione in data 23.12.2025 n. 452741.1/2025 (divisione-diversa distribuzione degli spazi interni, pratica n. BS0452741) sono stati soppressi i subalterni **3, 6, 10, 12, 15, 16** del mappale 336 ed originati i nuovi sub. n.ri **47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57** e 58 del mappale 336;

In forza della variazione in data 23.12.2025 n. 452743.1/2025 (diversa distribuzione degli spazi interni, pratica n. BS0452743) sono stati variati i sub. **11,17,19** e 22 del mappale 336, mantenendo il medesimo identificativo.

Costituiscono beni comuni non censibili alle unità immobiliari oggetto di relazione i seguenti mappali del foglio 54/NCT di Catasto Fabbricati:

336/39 (CT, corte, scala, comune ai subb. da 1 a 38 e da 47 a 58)

336/45 (accesso cantine, comune ai subb. 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58)

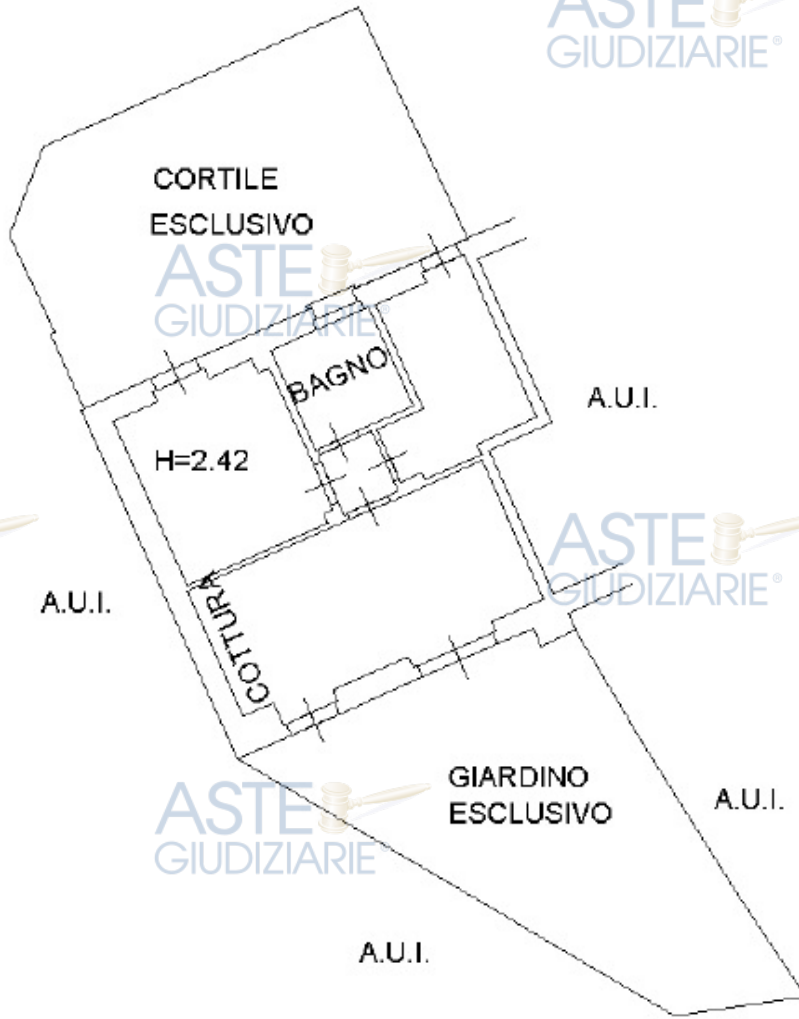
336/60 (corsello, scivolo, comune ai subb. da 17 a 38 e 59)

Per il calcolo dell'I.M.U. si faccia riferimento ai dati catastali e alle rendite con aggiornamento alle date delle visure riportate in allegato.

Si riporta a seguire uno stralcio delle planimetrie catastali ultime in banca dati integralmente riportate in **Allegato 1.1.**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

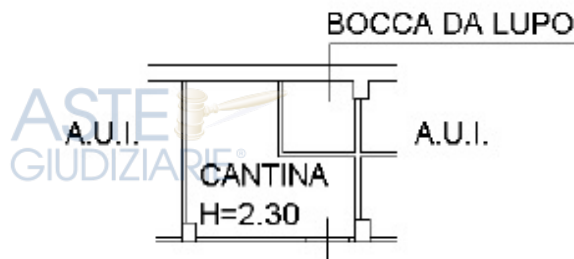
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 16: Part. 336 sub. 47 abitazione piano terra



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 17: Part. 336 sub. 48 cantina piano terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BOCCA DA LUPO

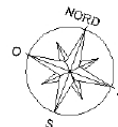


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

A.U.I.



ASTE
GIUDIZIARIE®

Figura 18: Part. 336 sub. 19 autorimessa piano interrato

Intestazione catastale

L'appartamento, la cantina e l'autorimessa risultano intestati a

“Omissis”

con sede in Brescia, Codice Fiscale “Omissis”

Quota 1/1 proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Confini

Le unità immobiliari presentano i seguenti confini:

[1] Abitazione:

- Nord/Est confina con altra unità immobiliare (Part. 336 sub.2);
- Nord/Ovest confina con altra unità immobiliare (Part. 336 sub.8);
- Sud/Ovest parte confina con corte comune (Part. 336 sub.39), parte con rampa comune (Part. 336 sub. 60);
- Sud/Est confina parte con rampa comune (Part. 336 sub. 60), parte con marciapiede (Part. 337).

[2] Cantina

- Nord/ovest confina con terrapieno;
- Sud/Ovest confina con altra unità immobiliare (part. 336 sub. 2);
- Sud/Est confina con corridoio comune (Part. 336 sub.45);

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- Nord/Est confina con altra unità immobiliare (part. 336 sub. 4);

[3] Autorimessa:

- Nord/ovest confina con terrapieno;
- Sud/Ovest confina con altra unità immobiliare (part. 336 sub. 18);
- Sud/Est confina con corsello comune (Part. 336 sub.60);
- Nord/Est confina con altra unità immobiliare (part. 336 sub. 20);

Consistenza

In data 28.11.2025 è stato eseguito il sopralluogo che ha permesso di prendere visione dell'immobile, verificarne la consistenza, rilevarne internamente gli ingombri e le superfici, e verificare la conformità edilizia, urbanistica e catastale di quanto rilevato.

Gli elaborati grafici redatti sulla base dei rilievi eseguiti (**Allegato 4.1**) sono stati confrontati con le planimetrie catastali ultime in atti (**Allegato 1.1**) e con gli elaborati grafici delle pratiche edilizie autorizzate reperite presso gli uffici comunali.

Criterio di misurazione

La misura delle superfici è riferita:

- alla Superficie Esterna Lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,0 dal piano pavimento.
- alla Superficie Interna Netta (S.I.N.) ovvero considerando l'area delle unità immobiliari determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata ad una altezza convenzionale di m 1,0 dal piano pavimento. Per calcolare la superficie commerciale degli spazi di proprietà, al netto degli spazi comuni, si procederà come segue:

- per i locali **principali di abitazione** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per il **giardino esclusivo** si computerà il **5%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per l'**area esterna esclusiva** si computerà il **10%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per i locali **accessori interrati** si computerà il **25%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)
- per l'**autorimessa interrata** si computerà il **100%** della superficie esterna lorda (S.E.L.)

Le parti comuni vengono ricomprese, per quote millesimali, nella definizione del prezzo unitario della superficie commerciale delle singole unità immobiliari.



Calcolo delle superfici di proprietà

Di seguito vengono indicate le superfici interne nette dei locali (S.I.N. o superficie utile) ovvero le superfici dei singoli vani misurate lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra rilevata all'altezza convenzionale di m 1,00 dal piano pavimento.

N.B: La misurazione avviene sulla base della rielaborazione grafica eseguita a seguito di rilievo dei locali avvenuto in occasione dei sopralluoghi. **(Allegato 4.1)**

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

[1] Abitazione:

- 1. Soggiorno-cucina di superficie utile di circa:	15,98 mq;
- 2. Disbrigo di superficie utile di circa:	6,67 mq;
- 3. Disimpegno di superficie utile di circa:	1,18 mq;
- 4. Bagno di superficie utile di circa:	3,90 mq;
- 5. Camera di superficie utile di circa:	9,74 mq;
- 5. Giardino esclusivo di superficie utile di circa:	30,53 mq;
- 6. Cortile esclusivo di superficie utile di circa:	33,47 mq;

[2] Cantina:

- c. Cantina di superficie utile di circa:	6,03 mq;
--	----------

[2] Autorimessa:

- Autorimessa di superficie utile di circa:	20,22 mq;
---	-----------

Per cui si ottiene il seguente calcolo della Superficie Commerciale:



APPARTAMENTO CON GIARDINO (SUB. 47), CANTINA (SUB. 48) E AUTORIMESSA (SUB. 19)				
CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE				
Consistenza	Tipologia	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
		(mq)	(%)	(mq)
[1] Abitazione				
Locali di abitazione	S.E.L.	49,39	100%	49,39
Giardino esclusivo fronte	S.E.L.	31,93	10%	3,19
Cortile esclusivo retro	S.E.L.	34,60	5%	1,73
Superficie Commerciale abitazione mq				54,31
[2] Cantina				
Cantina	S.E.L.	7,09	25%	1,77
Superficie Commerciale cantina mq				1,77
[3] Autorimessa				
Autorimessa	S.E.L.	22,93	100%	22,93
Superficie Commerciale autorimessa mq				22,93
Parti comuni condominiali				
	Millesimi generali	Superficie	Rapporto Mercantile	Superficie commerciale
Appartamento e cantina	43,68	5,24	5%	0,26
Autorimessa	5,87	2,73	5%	0,12
Parti comuni condominiali ricomprese per quote millesimali				

3. ANALISI DELLO STATO DOCUMENTALE

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

3.1 LEGITTIMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

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

Anno di costruzione

Il complesso residenziale in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto della presente perizia è stato realizzato su un'area interessata dal Piano di Lottizzazione denominato “Poia 1” in località Poia.

Tale intervento, regolamentato dalla Convenzione urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione redatta in data 12.10.2007, è stato realizzato a partire dal 27.04.2009 e terminato in data 21.02.2012.

Titoli autorizzativi esaminati

Per la verifica della conformità edilizia degli immobili così come attualmente rilevabili è stata presentata richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Ponte di Legno al fine di visionare tutte le pratiche edilizie inerenti agli immobili in oggetto e ricostruire lo stato autorizzativo degli stessi.

Negli archivi comunali sono state rinvenute le pratiche edilizie relative alla costruzione del complesso immobiliare così come di seguito elencate:

1 – Permesso di Costruire n. 160/2007 del 20.12.2007 Prot. 4354 (Allegato 3.1)

Tale pratica edilizia è relativa all'esecuzione di opere di urbanizzazione nel piano di lottizzazione Poia 1. I lavori hanno avuto inizio in data 15.05.2008.

Relativamente alla praticata edilizia risulta anche l'Autorizzazione paesaggistica n. 143/2007 Prot. 4354 del 19.12.2007.

2 – Permesso di Costruire n. 29/2009 del 10.03.2009 Prot. 4399 (Allegato 3.2)

Tale pratica edilizia è relativa alla variante al progetto relativo alle opere di urbanizzazione nel piano di lottizzazione Poia 1.

Relativamente alla pratica edilizia risulta anche:

-Autorizzazione paesaggistica n. 129/2008 Prot. 4399 del 16.12.2008;

-Collaudo opere di urbanizzazione;

-Certificato di ultimazione dei lavori.

3 – Permesso di Costruire n. 71/2008 del 17.06.2008 Prot. 3055 (Allegato 3.3)

Tale pratica edilizia è relativa alla realizzazione di un complesso residenziale all'interno del Piano di Lottizzazione “Poia 1” costituito da n. 14 unità abitative disposte su piani sfalsati in funzione dell'andamento del terreno. Il progetto prevedeva inoltre la realizzazione di sottotetti non abitabili come previsto dall'art. 6 della Convenzione Urbanistica. Nella parte interrata era prevista la realizzazione di autorimesse, cantine e lavanderie.

4 – Permesso di Costruire n. 123/2009 del 16.11.2009 Prot. 3610 (Allegato 3.4)

Tale pratica edilizia è in variante al progetto iniziale relativo alla realizzazione di un complesso residenziale. Il progetto prevedeva la modifica distributiva del blocco autorimesse oltre all'adeguamento del progetto alle normative in materia di sicurezza strutturale e di isolamento termico ed acustico delle pareti esterne, sulle divisorie tra unità abitative verticali ed orizzontali.

5 – Denuncia di Inizio Attività n. 44 Prot. 7513 del 02.12.2011 (Allegato 3.5)

Tale pratica edilizia è in variante ai precedenti progetti ed è relativa ad alcune modifiche interne, ad una modifica esterna per l'eliminazione del tamponamento del sottoscala necessario, come previsto dall'art. 3 del Piano di Lottizzazione Poia 1 e alle relative prescrizioni delle NTA, per l'attuazione del “bonus Art. 12 D.G.R. 28.12.2007 n. 33” che permette di non conteggiare lo spessore dei tamponamenti esterni dando la possibilità di recuperare l'abitabilità del sottotetto di due unità immobiliari (9 e 12 (attuale 53)).

6 – Denuncia di Inizio Attività in sanatoria Prot. 220 del 11.01.2013 (Allegato 3.6)

Tale pratica edilizia ha per oggetto la regolarizzazione di un vano trasformato in lavanderia al piano interrato.

7 – Certificato di Agibilità Prot. 927 del 13.03.2012 (Allegato 3.7)

Dopo richiesta di rilascio del Certificato di Agibilità presentata il 21.02.2012 prot. 927, in data 13.03.2012 è stato rilasciato dal Comune di Ponte di Legno il Certificato di Agibilità. All'interni di tale pratica sono presenti tra l'altro:

- Accatastamento;
- Relazione tecnica Legge n. 10 del 09.01.1991;
- Comunicazione di fine lavori;
- Collaudo strutture in C.A. -laterizio-legno e solai prefabbricati;
- SCIA ai fini antincendio;

- Dichiarazione dell'impianto elettrico a regola d'arte;
- Dichiarazione dell'impianto di riscaldamento a regola d'arte;
- Dichiarazione dell'impianto idrico a regola d'arte;

8- Certificato di Compatibilità Paesaggistica n° 69/2025 del 13.10.2025 (Allegato 3.8)

Tale pratica è relativa all'accertamento di compatibilità paesaggistica di alcuni immobili facenti parte del complesso residenziale (sanatoria per difformità esterna ed interne) di cui è stato rilasciato il parere positivo dalla Commissione del Paesaggio del Comune di Ponte di Legno in data 08.07.2025 Prot. 5715 e successivamente è stato rilasciato il Certificato di Compatibilità Paesaggistica per i lavori compiuti in assenza/difformità di autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 181 del D.Lgs. 22/01/2004 n.° 42 e s.m.i.

9- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria Prot. 15710 del 18.11.2025 (Allegato 3.9)

Tale pratica è relativa alla regolarizzazione edilizia degli immobili di cui al presente lotto (ex sub. 3 e sub. 19) per opere esterne ed interne realizzate in assenza/difformità di titoli autorizzativi.

10- Segnalazione Certificata Inizio Attività (S.C.I.A.) in sanatoria Prot. 15745 del 18.11.2025 (Allegato 3.15)

Tale pratica è relativa alla regolarizzazione edilizia delle parti comuni del complesso residenziale, nello specifico dell'area esterna, del corsetto e del corridoio delle cantine.

Nessuna ulteriore pratica edilizia inerente le unità immobiliari oggetto di perizia è stata rintracciata presso l'Ufficio Tecnico comunale.

Si riporta a seguire uno stralcio delle piante di progetto ultime in atti dell'appartamento con giardino, della cantina e dell'autorimessa in oggetto.

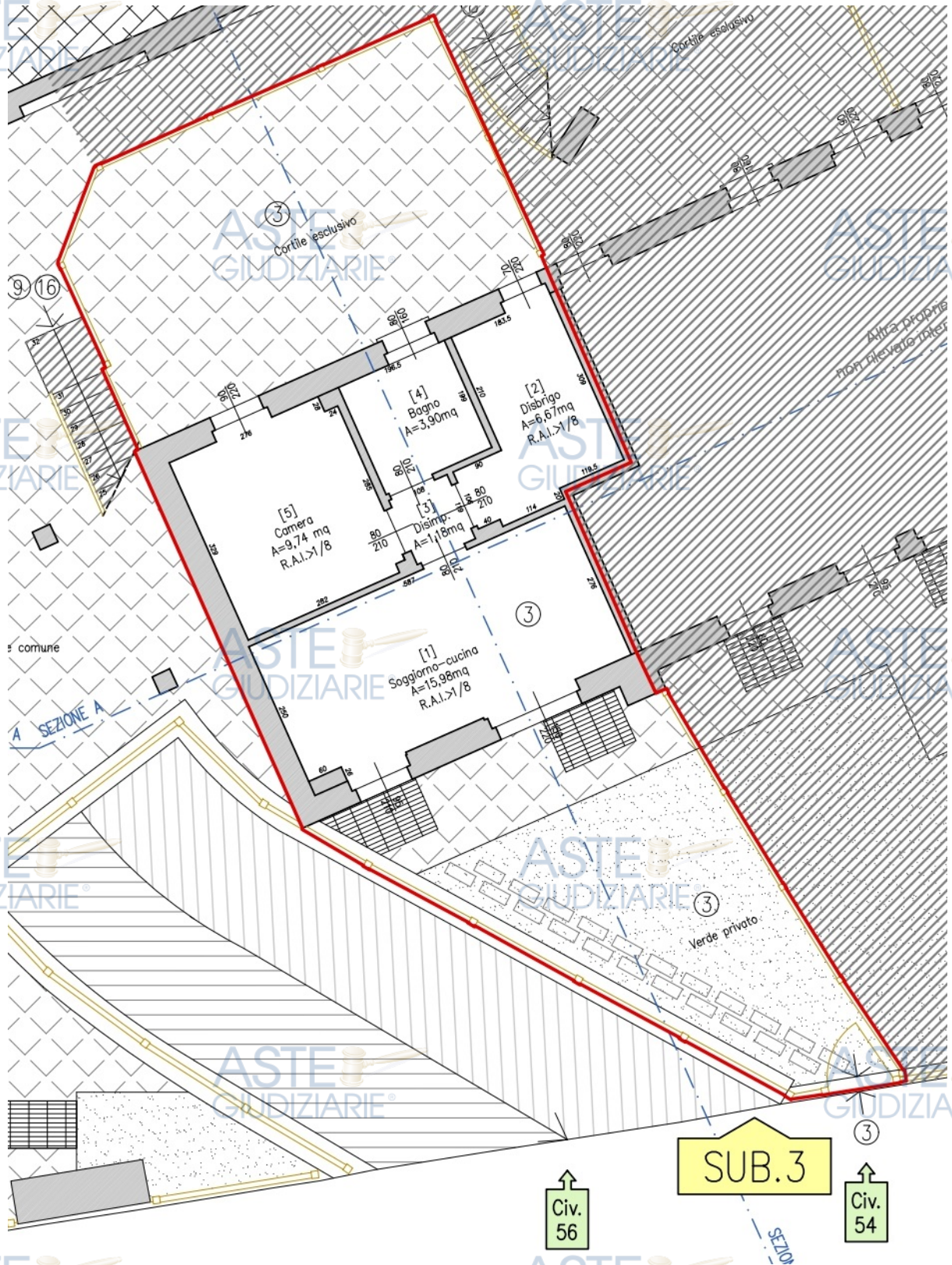


Figura 19: Estratto Tav.A03 S.C.I.A Prot. 15710 del 18.11.2025 – Piano terra

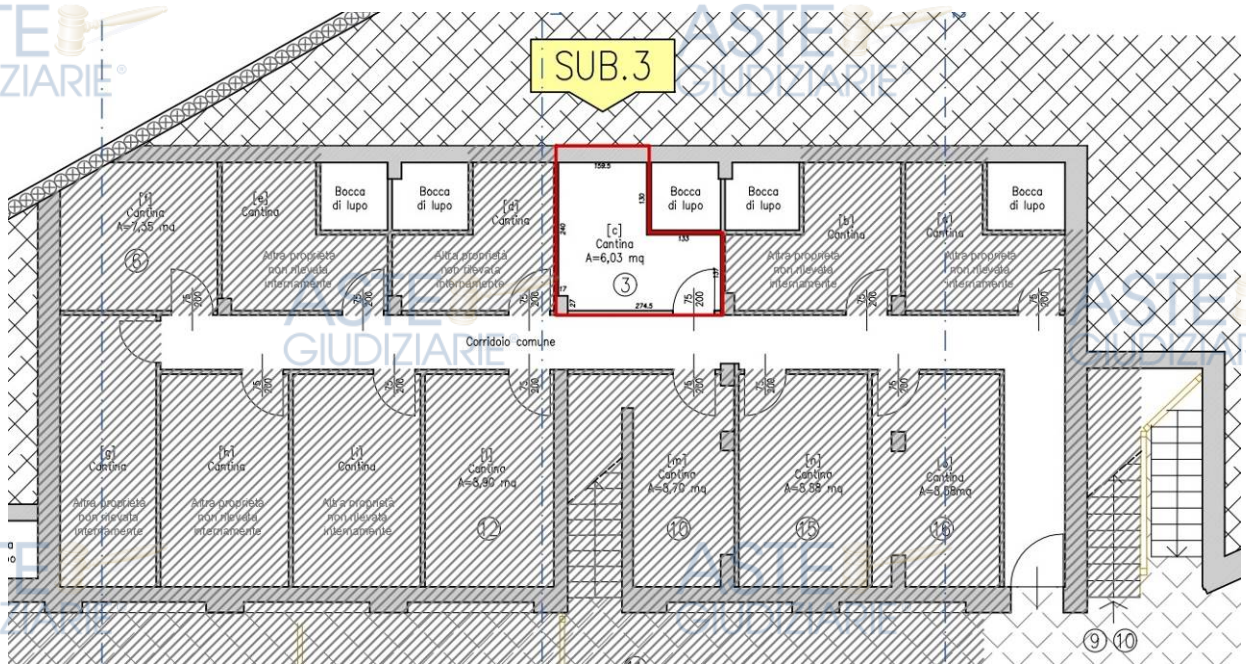


Figura 20: Estratto Tav.A03 S.C.I.A Prot. 15710 del 18.11.2025 – Piano interrato cantine

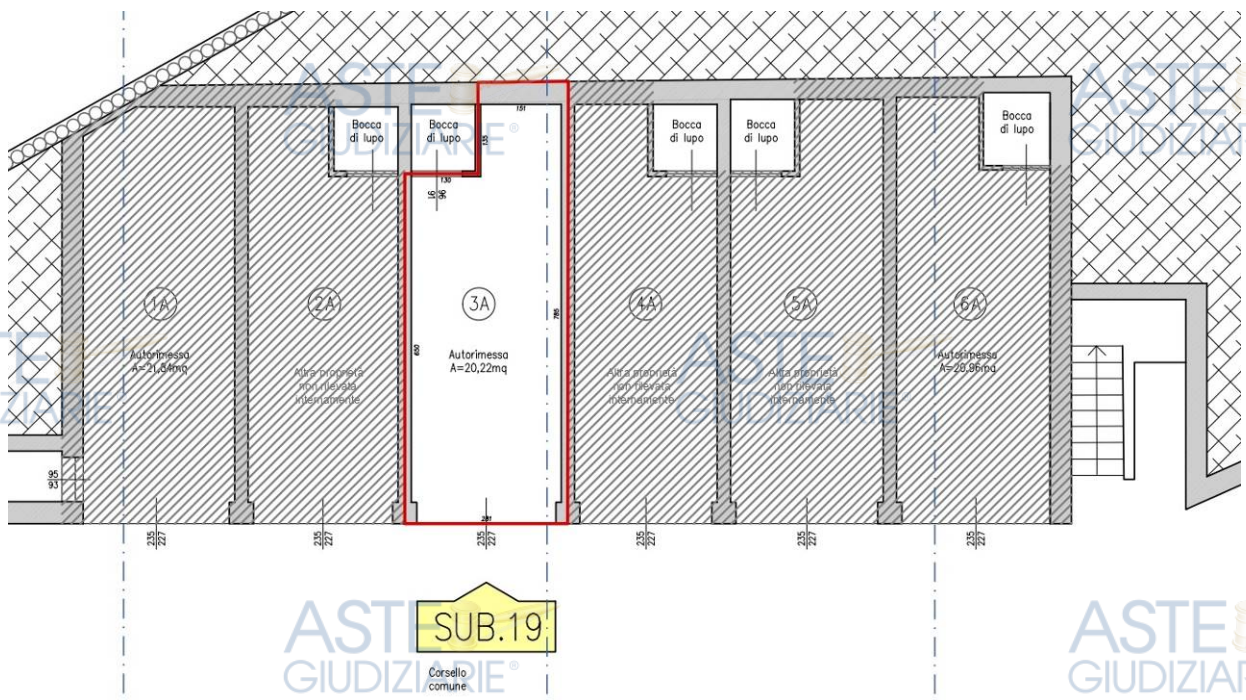


Figura 21: Estratto Tav.A03 S.C.I.A Prot. 15710 del 18.11.2025 – Piano interrato box

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico:

Piano di Governo del Territorio approvato con delibera di C.C. n. 31 del 24.09.2021.

Il mappale 336 sub. 47,48 e 19 del fg. 36 Censuario di Ponte di Legno con il quale sono identificati gli immobili oggetto di perizia, secondo lo Strumento Urbanistico Vigente ricade in ambito:

“C1 – AMBITI URBANI DERIVANTI DA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA UNITARIA” regolamentato dalle Norme Tecniche Attuative del P.d.R. all'Art. 4.20;

– “Suolo trasformato – Attività prevalentemente residenziale – residenza”;

– “Classe 3 -Sensibilità paesistica media”.

Tali destinazioni urbanistiche sono visibili negli estratti del P.G.T. vigente: **(Allegato 2)**

- Piano delle Regole – Tavola R.d.16.a

- Piano delle Regole – Estratto N.T.A. Art. 4.20

- Piano delle Regole – Tavola R.c.12 – Indice fondiario per isolati

- Piano delle Regole – Tavola R.c.13 – Rapporto di copertura per isolati

- Piano delle Regole – Tavola R.c.14 – Indice di utilizzazione fondiaria per isolati

- Documento di Piano – Tavola P.b.04.I – Uso del suolo

Attribuzione quota parte del premio volumetrico (Art. 1.30 NTA del PGT)

Dall'analisi della documentazione urbanistica e condominiale, si rileva che il complesso edilizio in oggetto, pur avendo saturato la volumetria ordinaria del lotto, rientra nella casistica prevista dall'Art. 1.30, comma 8 delle Norme Tecniche di Attuazione del PGT di Ponte di Legno. Tale norma consente, per edifici esistenti su lotti saturi, un ampliamento *una tantum* fino a 600 mc complessivi, subordinato al parere vincolante della Commissione per il Paesaggio.

In data 12/01/2026, l'Assemblea Condominiale ha deliberato la ripartizione di tale potenzialità edificatoria astratta tra le varie unità immobiliari, adottando come criterio di assegnazione i millesimi di proprietà generale, alla condizione che “il Comune di Ponte di Legno specifichi che l'utilizzo della volumetria, non sarà “una tantum” per il lotto condominiale, ma sarà legata a ciasun subalterno”.

A tal fine si è richiesto al responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Ponte di Legno un chiarimento in merito, da cui si evince che, sebbene l'Articolo delle NTA definisca l'ampliamento come 'una tantum', a detta dell'ufficio tecnico del comune, tale dicitura vincola l'univocità della concessione del premio (non reiterabile) ma non la sua modalità di esecuzione. La volumetria è pertanto da intendersi frazionabile e utilizzabile attraverso pratiche edilizie distinte, fino al raggiungimento del tetto massimo ammissibile. Pertanto, alla specifica unità immobiliare oggetto di valutazione compete una quota di volumetria potenziale pari a:

Volumetria potenziale= 600 mc x Millesimi di proprietà/1000.

Come specificato nelle tabelle millesimali, all'appartamento (ex sub. 3) e alla cantina (ex sub. 3) in oggetto spettano complessivamente 43,68/1000 e all'autorimessa (sub. 19) 5,87/1000 rispettivamente di proprietà generale per complessivi 49,55/1000. Pertanto al presente lotto spettano 29,73 mc.

Si sottolinea che la suddetta quota volumetrica non costituisce un diritto edificatorio “gratuito” o immediatamente realizzabile, bensì una potenzialità urbanistica condizionata.

Ai fini della stima, è fondamentale evidenziare che l'Art. 1.30 del PGT subordina l'utilizzo di tale volumetria residenziale ai meccanismi di incentivazione premiale. Ne consegue che, per poter concretamente edificare la quota attribuita, la Proprietà dovrà procedere al reperimento e all'acquisto sul libero mercato dei necessari diritti edificatori (crediti edilizi) da soggetti terzi detentori (es. operatori che hanno effettuato interventi turistico-ricettivi o tramite il Registro Premiale comunale).

Pertanto, considerata l'elevata incidenza dei costi di acquisizione dei diritti edificatori per frazioni volumetriche ridotte e le oggettive limitazioni morfologiche alla loro concreta fruibilità sul lotto saturo, si ritiene che la quota di premio volumetrico attribuita non determini un incremento sostanziale del valore venale del bene, bensì rappresenti un valore aggiunto di tipo funzionale, utile esclusivamente a consentire lievi variazioni distributive o adeguamenti tecnici.

Convenzione urbanistica:

Atto del Segretario Comunale Carlo Merico in data 12.10.2007 Rep. 1000, **convenzione edilizia relativa ad attuazione di piano di lottizzazione (Allegato 5.4)**, fra il “Comune di Ponte di Legno” con sede in Ponte di Legno, codice fiscale 00649470176 da una parte e “Omissis” dall'altra, relativa ad aree in Comune di Ponte di Legno, fra cui i mappali 38, 39 e 308 del foglio 54 del Catasto Terreni.

Tale convenzione con cui il Comune di Ponte di Legno intende dare attuazione al Piano di Lottizzazione denominato “Poia 1” della località “Poia” è volta a completare l'assetto urbanistico della zona.

I lottizzanti si obbligano ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria in sostituzione al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria. Inoltre si impegnano a cedere gratuitamente al Comune le aree necessarie per gli standard urbanistici richiesti per l'intervento da destinare a parcheggi, allargamento strade, aree a verde.

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: Sì No

Vincoli ambientali: Sì No

Vincoli paesaggistici: Sì No

Si riportano di seguito gli strumenti di tutela ambientale e paesaggistica vigenti per l'area nella quale è sito l'edificio in oggetto.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR):

- all'interno della Tavola A: “Ambiti Geografici Unità Tipologiche di Paesaggio”, classifica l'area in oggetto all'interno della “Fascia alpina” come “Paesaggi delle valli e dei versanti” per quanto riguarda le Unità Tipologiche;

- All'interno della Tavola C: “Istituzione per la tutela della natura”, l'area in oggetto è classificata come “Ambiti urbanizzati” al di fuori da Parchi nazionali o regionali.

-All'interno della Tavola F: “*Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale*”, e della Tavola G “*Contenimento dei processi di degrado e qualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale*” si nota come l'area non risulti all'interno di ambiti su cui insistono cause di degrado paesistico tra quelle analizzate.

-All'interno della Tavola Ib: “*Quadro sinottico tutele paesaggistiche di legge articoli 136 e 142 del D.Lgs 42/04*”, l'area in oggetto è classificata come “*Bellezze d'insieme*” e “*Aree di rispetto dei corsi d'acqua tutelati*”.

Per l'approfondimento delle caratteristiche dei suddetti ambiti, si rimanda alla documentazione propria del PPR.

Zonizzazione paesistica da PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale):

Le infrastrutture viarie svolgono un ruolo basilare per lo sviluppo del sistema sociale ed ambientale di queste zone, purché vengano realizzate in modo complementare e discreto con l'ambiente stesso.

-L'elaborato Tav. 1.2 “*Struttura e mobilità – ambiti territoriali*”, individua il sistema insediativo e il sistema infrastrutturale: l'area in oggetto rientra al confine “*Ambiti a prevalente destinazione residenziale*” e nelle immediate vicinanze della “*Viabilità secondaria*” (SS42 del Tonale).

-L'elaborato Tav. 2.2 “*Ambiti e sistemi ed elementi del paesaggio*”, individua gli ambiti di prevalente valore naturale, di valore storico e culturale, di valore simbolico sociale e di valore fruitivo percettivo.

-L'elaborato Tav. 2.7 “*Ricognizione delle tutele e dei beni paesaggistici e culturali*”, individua gli ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal codice dei beni culturali e del paesaggio (D.Lgs.42/2004). L'area in oggetto è definita “*Bellezze d'insieme (D.Lgs. 42/2004 art. 136, comma 1, lettere c e d, e art. 157)*” oltre a “*Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004 art. 142, comma 1 lettera c)*”.

Confronto tra lo stato di fatto e gli elaborati progettuali

Sulla base della documentazione edilizia autorizzativa depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, in particolare con riferimento alle tavole allegate alla S.C.I.A. in sanatoria Prot. 15710 del 18.11.2025 e sulla base dei rilievi eseguiti non sono emerse difformità.

Dichiarazione di rispondenza edilizia ed urbanistica

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, in qualità di tecnico incaricato dal Liquidatore, sulla base della documentazione in possesso ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente, dichiara:

la REGOLARITA' edilizia ed urbanistica rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari

la NON REGOLARITA' edilizia ed urbanistica rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari

3.2 RISPONDENZA CATASTALE

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

La documentazione catastale visionata è stata acquisita mediante portale telematico dell'Agenzia delle Entrate dal seguente sito web: <http://www.agenziaentrate.gov.it/> con aggiornamento al 13.01.2026.

Si allegano l'estratto mappa, l'elaborato planimetrico, le planimetrie catastali e le visure storiche Catasto Fabbricati. **(Allegato 1.1)**

A seguito del sopralluogo svolto presso l'immobile, è stato eseguito un confronto tra quanto visionato e rilevato con quanto rappresentato nelle planimetrie catastali ultime in atti risalenti al 23.12.2025.

Dal confronto eseguito non sono state riscontrate irregolarità inerenti alle unità immobiliari in oggetto.

Dichiarazione di rispondenza catastale

Il sottoscritto ing. Massimiliano Gorlani, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia, Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, in qualità di tecnico incaricato dal Liquidatore, 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:

la REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto.

la NON REGOLARITA' catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari in oggetto.

3.3 VERIFICA DELLA TITOLARITA'

Relativamente ai all'abitazione, alla cantina e all'autorimessa ubicati in Comune di Ponte di Legno, così censiti:

[1] Abitazione:

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 54 - particella 336 sub. 47**

Via Ettore Calvelli n. 54, Piano T, Categoria A/2, Cons. vani 4, Sup. catastale tot. 55mq, Classe 4, Rendita € 351,19

[2] Cantina:

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 54 - particella 336 sub. 48**

Via Ettore Calvelli n. 58, Piano T, Categoria C/2, Cons. 6mq, Sup. catastale toto. 7mq, Classe 4, Rendita € 26,03.

[3] Autorimessa

Catasto Fabbricati del Comune di Ponte di Legno (BS)

Sez. Urb. NCT **Foglio 54 - particella 336 sub. 19**

Via Ettore Calvelli n. 56, Piano S1, Categoria C/6, Cons.19mq, Sup. catastale tot. 23mq, Classe 2,
Rendita € 127,56.

Alla data del 16.02.2026 i beni risultano intestati a:

“Omissis”

Con sede in Brescia, Codice Fiscale “Omissis”

Quota 1/1 proprietà

A) Anteriormente al ventennio il mappale 38 del foglio 54 del Catasto Terreni di Ponte di Legno era di proprietà di:

“Omissis”

Con sede in Brescia

Codice Fiscale “Omissis”

Quota 1/1 proprietà

ad esso pervenuto in forza del seguente titolo:

***** Trasc. 1599/1305 del 22.04.1988**

Decreto del Ministero dell’Interno in data 20.12.1985 (pubblicato sul Supplemento Ordinario della Gazzetta Ufficiale del 07.01.1986 n.4) con il quale è stato riconosciuto agli effetti civili il decreto del Vescovo della Diocesi di Brescia emanato in data 21.10.1985, con il quale è stato eretto l’Istituto Diocesano per il Sostentamento del Clero delle Diocesi stessa, e, ai sensi e per gli effetti dell’art. 28 della Legge 20.05.1985 n.222, si sono contestualmente estinti gli enti mensa vescovile, benefici capitolari, parrocchiali, vicariali curati o comunque denominati già esistenti nella predetta Diocesi e sono stati trasferiti di diritto all’Istituto medesimo i loro patrimoni.

B) Anteriormente al ventennio i mappali 39 e 308 del foglio 54 del Catasto Terreni di Ponte di Legno era di proprietà di:

“Omissis”

Con sede in Brescia

Codice Fiscale “Omissis”

Quota 1/1 proprietà

ad essa pervenuti in forza dei seguenti titoli:

***** Trasc. 2543/2106 del 10.05.1996**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Eligio Conti in data 16.04.1996 Rep. 54372/16151, **compravendita (Allegato 5.1)** con la quale “Omissis” acquista dalla società “Omissis” con sede in Temù, codice fiscale “Omissis” la piena proprietà della porzione di area edificabile in Comune di Ponte di Legno censita nel Catasto Terreni al foglio 54 con il mappale:

39 di Ha 0.01.10

Prezzo Lire 20.000.000.= pagato e quietanzato.

Bene immobile dichiarato libero.

***** Trasc. 5774/4447 del 06.08.2004**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Ruggero Pozzati in data 10.07.2004 Rep. 33927/17780, **compravendita (Allegato 5.2)** con la quale “Omissis” acquista da “Omissis” la piena proprietà della porzione di area ubicata in Comune di Ponte di Legno censita nel Catasto Terreni al foglio 54 con il mappale:

308 di Ha 0.02.81

Si precisa che i signori Rota Martino e Ilario vendono riservandosi la capacità edificatoria.

***** Trasc. 6767/5120 del 29.12.1999**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Eligio Conti in data 09.12.1999 Rep. 60182/19059, **compravendita** con la quale “Omissis” acquista dall’”Omissis” con sede in Brescia, codice fiscale “Omissis”, la piena proprietà della quota di 700/1000 della porzione di area edificabile in Comune di Ponte di Legno censita nel Catasto Terreni al foglio 54 con il mappale:

38 di Ha 0.26.80

Le parti hanno dichiarato e convenuto di erigere sulla suindicata area un complesso condominiale avente destinazione abitativa strutturato in due corpi fabbrica, ciascuno sviluppantesi su due piani fuori terra ed uno interrato,

uniti nell'interrato, ciascuno consistente di tre appartamenti a piano terra, tre appartamenti al piano primo e sottotetto, quattordici autorimesse, locale caldaia e scivolo di scorrimento veicoli nell'interrato, con corti pertinenziali esclusive e corte comune, il tutto secondo le tavole che, previa visione e sottoscrizione delle parti, si allegano al trascrivendo atto sotto le lettere "E", "F" e "G".

Le suddette parti fin da ora hanno dichiarato e convenuto quanto segue:

1) l'"Omissis" sarà pieno ed esclusivo proprietario delle porzioni di immobile contornate in tinta gialla nelle tavole di cui sopra;

2) la società "Omissis" sarà piena ed esclusiva proprietaria delle porzioni di immobile contornate in tinta azzurra nelle tavole di cui sopra. Costituiranno parti comuni dell'intero complesso la corte comune nonché tutti i locali, spazi, impianti e servizi di uso generale, e comunque tutto quanto contornato in tinta verde nelle tavole come sopra allegate.

I proprietari si sono assunti reciproco diritto ed obbligo di costruire le rispettive porzioni di immobile come sopra identificate, in modo che ciascun

proprietario assume le porzioni di immobile già per esso individuate, onde ne risulti perciò stesso senz'altro proprietario esclusivo dal momento della costruzione. Ciascun proprietario potrà apportare alle suddivisioni interne di ogni singola unità immobiliare di rispettiva spettanza esclusiva quelle eventuali modifiche o varianti che riterrà del caso, purché non implicanti variazioni nelle rispettive consistenze globali e purché debitamente autorizzate ai sensi delle vigenti normative urbanistiche. Ad avvenuta costruzione del complesso immobiliare in oggetto, una volta espletate le necessarie procedure di allibramento catastale, si addiverrà all'identificazione catastale delle singole unità immobiliari ed alla stesura di un regolamento di condominio.

***** Trasc. 9220/6829 del 02.12.2004**

Atto Notaio Eligio Conti Rep. 66791/22668 del 25.10.2004, verbale di assemblea straordinaria della Società "Omissis" con sede in Brescia con la quale viene deliberata la **trasformazione di Società** dalla attuale forma di S.R.L. in S.P.A. deliberando altresì e dando atto che la Società risultante dalla trasformazione assumerà la denominazione sociale "Omissis"

***** Trasc. 5682/4175 del 25.05.2007**

Scrittura privata autenticata dal Notaio Eligio Conti in data 04.05.2007 Rep. 69580/24593, **compravendita (Allegato 5.3)** con la quale "Omissis" acquista dall'"Omissis" con sede in Brescia, codice fiscale "Omissis", la piena proprietà della quota di 300/1000 della porzione di area edificabile in Comune di Ponte di Legno censita nel Catasto Terreni al foglio 54 con il mappale:

38 di Ha 0.26.80

Prezzo Euro 238.581,84.= il cui pagamento viene così regolato:

- Euro 150.000,00.= pagati e quietanzati;
- Euro 88.581,84.= da pagare entro e non oltre il 31.12.2007 senza interessi.

La parte venditrice rinuncia all'ipoteca legale.

Bene immobile dichiarato libero.

L'"Omissis", e la società "Omissis.", dandosi reciprocamente atto che la costruzione dell'edificio di cui alle premesse del trascrivendo atto non è mai iniziata, e che il contratto citato nelle premesse non ha mai avuto un principio di esecuzione, talché si è pervenuti alla determinazione di procedere alla vendita di cui al "primo luogo" del trascrivendo atto, riconoscono che il contratto sopra citato, stipulato con atto in data 09.12.1999 n.ri 60182/19059 di repertorio notaio Eligio Conti, limitatamente al "secondo luogo" dello stesso e precisamente nella parte in cui i contraenti convenivano la "prestituzione del condominio" e l'"Omissis", conferiva mandato alla società "Omissis" ora "Omissis.", al fine di gestire ogni rapporto con il Comune di Ponte di Legno e di altri Enti in relazione alla sopra descritta porzione di area di proprietà della parte mandante, nonché alla erigenda costruzione, deve intendersi consensualmente risolto.

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

A partire dalla data del 08.02.2023, corrispondente alla pubblicazione della sentenza di Liquidazione della società "Omissis" i beni ricadono nella procedura di Liquidazione Giudiziale. Gli immobili risultano attualmente non locati, liberi da cose e persone.

4. FORMALITA', VINCOLI O ONERI GRAVANTI SUL BENE

Oneri di natura condominiale

L'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto di perizia è un fabbricato condominiale denominato “La Montagnosa” con parti comuni corrispondenti alle scale, portici, passaggi scoperti, rampe e corselli, oltre alle porzioni di fabbricato comuni ai sensi del c.c. (copertura edificio, parti strutturali del fabbricato, ecc.).

Come specificato nelle tabelle millesimali, all'appartamento (ex sub. 3) e alla cantina (ex sub. 3) in oggetto spettano complessivamente **43,68/1000** e all'autorimessa (sub. 19) **5,87/1000** rispettivamente di proprietà generale.

L'amministrazione condominiale è gestita dalla società “Omissis” alla quale è stato richiesto copia del Regolamento Condominiale con tabelle millesimali, il conteggio aggiornato delle spese di gestione relativo alle ultime due annualità, oltre che indicazione in merito alla eventuale presenza di spese condominiali straordinarie già deliberate e non ancora sostenute o in merito alla presenza di eventuali cause in corso attive o passive che riguardino il condominio.

Come da documentazione fornita dall'amministratrice condominiale (**Allegato 7**), relativamente all'abitazione (sub. 47 ex. Sub. 3), alla cantina (sub. 48 ex sub. 3) e all'autorimessa (sub. 19), le spese di gestione complessive ammontano circa a:

-“riparto consuntivo dell'esercizio ordinario 2024/2025” (periodo dal 01.06.2024 al 31.05.2025) € 878

-“riparto preventivo dell'esercizio ordinario 2025/2026” (periodo dal 01.06.2025 al 31.05.2026) € 1.562

Si precisa che i valori del bilancio preventivo sono usualmente elevati ma gli oneri ordinari sono generalmente confermati nell'ordine del consuntivo.

Si evidenzia a tal proposito che tutte le spese inerenti agli interventi di manutenzione straordinaria già deliberati o che verranno deliberati fino alla data di vendita dell'immobile rimarranno a carico della parte acquirente, trattandosi di interventi di miglioramento dell'immobile ad oggi non ancora definiti e pagati la cui realizzazione non è stata considerata nella valorizzazione attuale dell'immobile con la presente relazione di stima.

Si riportano in allegato il Regolamento Condominiale, le spese condominiali, le tabelle millesimali e il verbale dell'ultima riunione condominiale del 25.08.2025. (**Allegato 7**).

Si precisa che l'art. 5 del regolamento condominiale identifica tutti i doveri spettanti ai condomini, nello specifico:

[...omissis...] 8) Nei casi di frazionamento dell'unità immobiliare, gli interessati dovranno procedere a propria cura e spese alla divisione dei millesimi attribuiti a tale proprietà, nonché alla ripartizione dei contributi versati nel fondo comune e nel fondo di riserva, e rendere edotto l'amministratore di tali elaborati, sottoscritti per accettazione dalle parti interessate.

9) Agli eredi del condomino deceduto competono gli stessi oneri di cui al precedente punto 6 del presente regolamento; saranno tenuti a rispondere in solido circa l'osservanza degli adempimenti di cui al presente regolamento e al pagamento di eventuali spese ordinarie o straordinarie pregresse e non pagate dal de cuius.

10) I singoli proprietari esclusivi sono tenuti a propria cura e spese a partecipare alla tinteggiatura delle parti in legno di cui: perlinati e balconi ogni qualvolta si rendesse necessario e comunque almeno una volta ogni 4 anni; serramenti ogni qualvolta si rendesse necessario e comunque almeno una volta ogni 4 anni; recinzioni ogni qualvolta si rendesse necessario e comunque almeno una volta ogni tre anni; non modificare l'illuminazione dello stabile;

11) I singoli proprietari sono tenuti a partecipare pro quota al restauro e pitturazione dei rivestimenti perimetrali ogni qualvolta l'assemblea lo reputi necessario e comunque almeno una volta ogni 5 anni.

12) I singoli proprietari esclusivi sono tenuti a mantenere perfettamente in ordine le parti a verde, le quali necessitano in minimo di tre tagli di erba all'anno, oltre alla potatura annuale delle piante.

13) Data l'elevata qualità ed il prestigio architettonico dello stabile, i condomini si impegnano a sostenere le spese necessarie alla sua manutenzione al fine di conservarne prestigio e signorilità.

14) I condomini si impegnano a conservare l'estetica generale del complesso, inteso come bene astratto, così come derivante dall'ultimazione dei lavori da parte della società venditrice, con particolare riguardo alla facciata, all'illuminazione, ai balconi, alle ringhiere, alle finestre, ai muri di cinta, ai camminamenti esterni, ai giardini (privati e non), alle piantumazioni, etc. e a tutto ciò la cui manutenzione e conservazione costituisca decoro architettonico dell'edificio. [...omissis...]

Si precisa inoltre che, come da documentazione fornita dall'amministratrice, l'autorimessa è dotata di Certificato di Prevenzione Incendi regolarmente rinnovato.

Rimarranno a carico della parte acquirente tutti gli obblighi futuri riguardanti la gestione delle parti comuni, la ripartizione delle spese con riferimento alle tabelle millesimali e quanto altro ritenuto utile ai fini del pacifico godimento delle singole proprietà secondo le leggi vigenti, in questa fase non quantificabili nel dettaglio.

Il conteggio della quota parte delle spese condominiali relative alle ultime due annualità che dovesse rimanere in capo alla parte acquirente verrà calcolata sulla base dell'effettiva data di vendita dell'immobile.

Oneri inerenti la regolarità edilizia-urbanistica e catastale

Come riportato al precedente capitolo 3, relativamente alle unità immobiliari in oggetto (appartamento con giardino, cantina e autorimessa) non vi sono dovuti oneri inerenti alla regolarizzazione edilizia e catastale.

Si rende tuttavia necessario applicare una decurtazione al valore di mercato dell'abitazione inerente lo stato di conservazione del bene e nello specifico inerente le problematiche rilevate relative alle infiltrazioni

d'acqua lungo le pareti perimetrali poste in lato nord-ovest il cui onere è stimato complessivamente in €9.706,27 come risulta da computo metrico estimativo allegato (**Allegato 9.1**).



5. SITUAZIONE IPOTECARIA - FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI non opponibili all'acquirente

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati alla Società “Omissis” – in liquidazione, liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per le seguenti formalità:

***** Iscr. 11318/1729 del 24.12.2007**

Atto Notaio Eligio Conti Rep. 70272/25040 del 18.12.2007.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per azioni – con sede in Brescia – codice fiscale

03480180177

A carico: “Omissis”

Somma Capitale: € 3.000.000,00. Somma Iscritta: € 6.000.000,00.

Durata anni 27

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Ponte di Legno, censiti nel Catasto Terreni al foglio 54 con i mappali:

38 di Ha 0.26.80

39 di Ha 0.01.10

308 di Ha 0.02.81

N.B. a margine della nota di iscrizione le seguenti annotazioni:

- Annot. 54/9 del 03.01.2012 – quietanza e conferma

Atto notaio Eligio Conti in data 28.12.2011 rep. n.ri 73517/27049, con il quale il mutuatario ha dichiarato di aver ricevuto dalla Banca la somma di € 2.700.000,00.= a titolo di erogazione totale del mutuo medesimo e ne rilascia ampia quietanza. Gli ulteriori Euro 300.000,00.= saranno erogati al perfezionamento del frazionamento.

- Annot. 2336/236 del 11.04.2012 – riduzione di somma

- Annot. 2337/237 del 11.04.2012 – restrizione di beni

- Annot. 2338/238 del 11.04.2012 – frazionamento in quota

Atto notaio Eligio Conti in data 04.04.2012 rep. n.ri 73674/27128, con il quale:

- la somma capitale viene ridotta da € 3.000.000,00.= ad € 2.700.000,00.= e la somma iscritta da € 6.000.000,00.= ed € 5.330.851,10.;

- vengono svincolati e resi liberi i sub. N.ri 1, 2, 5, 8, 21, 24, 27, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46 del mappale 336 del foglio 54/NCT del Catasto Fabbricati, non di interesse.

- l'ipoteca viene frazionata in 6 lotti, riguardanti i sub. n.ri 7, 23, 11, 25, 26, 13, 37, **3, 19**, 4, 20, 6, 9, 10, 12, 14, 16, 15, 22, 18, 17, 28, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 29, 38 del foglio NCT/54 di Catasto Fabbricati.

- Annot. 1535/165 del 11.03.2013 restrizione di beni

Atto notaio Renato Boga in data 26.02.2013 rep. n.ri 16470/11700, con il quale vengono svincolati e resi liberi i sub. n.ri 9 e 18 del mappale 336 del foglio 54/NCT del Catasto Fabbricati, non di interesse.

***** Iscr. 6328/791 del 23.10.2017 – in pari grado**

Atto Notaio Guido Cirilli Rep. 34467/15433 del 11.10.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Unione di Banche Italiane Società per Azioni – con sede in Bergamo – codice fiscale 03053920165

A carico: "Omissis"

Somma Capitale: € 473.000,00. Somma Iscritta: € 946.000,00.

Durata anni 2 e mesi 6

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Ponte di Legno, censiti nel Catasto Fabbricati con il mappale 336 del foglio 54/NCT, subb. n.ri **3, 11, 13, 19, 25, 26, 37.**

N.B. a margine della nota di iscrizione le seguenti annotazioni:

- Annot. 115/19 del 08.01.2018 – erogazione a saldo

***** Iscr. 6328/792 del 23.10.2017 – in pari grado**

Atto Notaio Guido Cirilli Rep. 34467/15433 del 11.10.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Unipol Banca S.P.A. – con sede in Bologna – codice fiscale 03719580379

A carico: "Omissis"

Somma Capitale: € 252.000,00. Somma Iscritta: € 504.000,00.

Durata anni 2 e mesi 6

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Ponte di Legno, censiti nel Catasto Fabbricati con il mappale 336 del foglio 54/NCT, subb. n.ri **3, 11, 13, 19, 25, 26, 37.**

N.B. a margine della nota di iscrizione le seguenti annotazioni:

- Annot. 116/20 del 08.01.2018 – erogazione a saldo

***** Iscr. 6328/793 del 23.10.2017 – in pari grado**

Atto Notaio Guido Cirilli Rep. 34467/15433 del 11.10.2017.

Ipoteca Volontaria - concessione a garanzia di mutuo

a favore: Banca Popolare di Sondrio – Società Cooperativa per Azioni – con sede in Sondrio – codice fiscale 00053810149

A carico: “Omissis”

Somma Capitale: € 75.000,00. Somma Iscritta: € 150.000,00.

Durata anni 2 e mesi 6

Beni immobili offerti in garanzia in comune di Ponte di Legno, censiti nel Catasto Fabbricati con il mappale 336 del foglio 54/NCT, subb. n.ri **3, 11, 13, 19, 25, 26, 37.**

N.B. a margine della nota di iscrizione le seguenti annotazioni:

- Annot. 117/21 del 08.01.2018 – erogazione a saldo

***** Iscr. 5019/541 del 13.07.2021**

Tribunale di Brescia Rep. 2700/2021 del 06.07.2021.

Ipoteca Giudiziale – derivante da decreto ingiuntivo

A favore: Banca Valsabbina S.C.P.A. - con sede in Vestone - codice fiscale 00283510170

A carico: “Omissis”

Somma Capitale: € 300.000,00. Somma Iscritta: € 300.000,00.

Beni immobili gravati in comune di Ponte di Legno, censiti come segue:

- nel Catasto Terreni al foglio 54 con i mappali 322, 337, 338;
- nel Catasto Fabbricati con il mappale 336 del foglio 54/NCT, sub. n.ri **3, 17, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 10, 11, 16, 12, 15, 6, 13, 14.**

***** Trasc. 3925/3167 del 20.06.2023**

Tribunale di Brescia Rep. 27/2023 del 26.01.2023.

Sentenza dichiarativa di apertura di liquidazione giudiziale

a favore: Massa dei creditori

a carico: “Omissis”

Beni immobili gravati in comune di Ponte di Legno, censiti come segue:

- nel Catasto Terreni al foglio 54 con i mappali 322, 337, 338;
- nel Catasto Fabbricati con il mappale 336 del foglio 54/NCT, sub n.ri **3, 6, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 22, 25, 26, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38.**

In allegato viene riportata la visura ipotecaria ventennale relativa agli immobili in oggetto e le relative note.

(Allegato 6)

6. ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

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

La presente relazione di stima è finalizzata alla determinazione del “**più probabile valore corrente di mercato**” inteso quale il valore del compendio immobiliare in caso di continuità d’uso in riferimento alle destinazioni, all’utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

Il più probabile valore corrente di mercato viene definito come segue:

“Il valore di libero 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 soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con uguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione”.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Le valutazioni basate sul valore di mercato devono tener conto del migliore e più conveniente uso. Il più conveniente e miglior uso è la trasformazione o l'uso che presenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale e i valori di trasformazione degli usi prospettati per un immobile. Il più conveniente e miglior uso indica quindi la destinazione maggiormente redditizia. La scelta del più conveniente e miglior uso avviene sulla base di valutazione dei vincoli tecnici, giuridici, di bilancio ed economici.

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

Criterio di stima adottato

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

Analisi mercato locale

L'analisi del mercato locale è stata eseguita con riferimento al periodo corrispondente alla data di valorizzazione dei beni, ovvero il gennaio 2026.

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

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia –agenzia speciale della Camera di Commercio, dell’Osservatorio Mercato Immobiliare (O.M.I.) curato dall’Agenzia del Territorio e del Consulente Immobiliare di Il Sole 24 ore;
- agenti ed agenzie immobiliari, imprese e società operanti su Ponte di Legno (BS).

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

LISTINO IMMOBILIARE PROBRIXIA – rilevazione 2025

Ponte di Legno zona Poia, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

- Nuovo (vetustà da 0 a 5 anni) da 4.760,00 a 5.200,00 € /mq

AGENZIA DEL TERRITORIO (O.M.I.) – rilevazione primo semestre 2025

Comune Ponte di Legno

Fascia Zona Centrale/via Roma, Risorgimento, Venezia, Campo Lungo, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

Destinazione Residenziale:

-Abitazioni civili (stato conservativo ottimo) da 4.300,00 a 4.900,00 € /mq

- Autorimesse da 1.300,00 a 1.950,00 € /mq

BORSINO IMMOBILIARE – rilevazione 2025

Zona Centro, tipologia prevalente abitazioni civili, tipologia analizzata:

-Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appartamenti di qualità superiore alla media di zona da 3.729,00 a 4.881,00 € /mq

-Box auto e autorimesse

Quotazioni di box e autorimesse da 1.412,00 a 2.070,00 € /mq

VALORI DI VENDITA IMMOBILI PONTE DI LEGNO – 2025

	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
	€/mq	€/mq	€/mq
Valori medi listini	4.263,00	4.993,67	4.628,33



Compravendite immobili simili

PONTE DI LEGNO - VIA ETTORE CALVELLI 48

In vendita appartamento trilocale su due livelli con doppi servizi. La soluzione risulta composta da zona giorno con accesso al balcone la cucina risulta separata anch'essa con balcone, attraverso il disimpegno troviamo il primo bagno con doccia. Tramite la scala interna raggiungiamo la zona notte composta da cameretta con due balconi, camera matrimoniale con un balcone e bagno finestrato con doccia. Soluzione in zona tranquilla a pochi passi dal centro e comoda a tutti i principali servizi raggiungibili a piedi. Completa la soluzione lo spazio esterno di proprietà il box auto e la cantina. Superficie 87mq.

PUNTI DI FORZA: posizione comoda, box auto, luminosità, vista. Prezzo di vendita € 439.000,00.

Si evidenzia che le rilevazioni dei listini sopra riportati sono relative a compravendite del primo semestre 2025 e che nell'ultimo anno (da gennaio 2025 a gennaio 2026), il mercato immobiliare a Ponte di Legno ha continuato il trend di crescita già iniziato nei due anni precedenti.

La domanda di case in montagna è rimasta altissima, ma il numero di immobili in vendita a Ponte di Legno è limitato. Alcuni osservatori specializzati hanno rilevato punte di crescita molto più marcate per i soli appartamenti, con aumenti che possono arrivare fino al **15%** su base annua in base ai dati di offerta più recenti (febbraio 2026).

Si ritiene dunque corretto incrementare i valori sopra indicati di un coefficiente prudenziale pari al **8%** al fine di attualizzare i prezzi di vendita al periodo in corso.

VALORI DI VENDITA IMMOBILI PONTE DI LEGNO – FEBBRAIO 2026

	Valore minimo	Valore massimo	Valore medio
	€/mq	€/mq	€/mq
Valori medi listini	4.600,00	5.390,00	5.000,00



7. CALCOLO DEI VALORI DI MERCATO

Valore corrente di mercato

In base all'analisi di mercato eseguita e dallo studio dei valori di stima delle comparabili si procede pertanto alla determinazione del “**più probabile valore corrente di mercato**” con riferimento alle destinazioni, all'utilizzo e alla tipologia della attuale attività insediata.

Nel caso specifico il calcolo del valore di mercato reale tiene conto della posizione dell'immobile in oggetto rispetto al tessuto urbano in cui è collocato della dimensione e delle finiture dello stesso.

Tenuto conto della necessità di vendita forzata in un intervallo di tempo troppo breve perché si possa valorizzare l'immobile, in base ai valori correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia edilizia dell'immobile oggetto di perizia, della dimensione, dell'ubicazione, della tipologia di finiture, della destinazione urbanistica dell'area, della presenza di pertinenze e spazi comuni, si attribuisce all'immobile un valore di mercato come di seguito calcolato:

- Abitazione 5.300,00 € / mq
- Autorimessa interrata 1.550,00 € / mq

I valori medi sopra riportati sono stati utilizzati per determinare, applicando opportuni coefficienti correttivi alle superfici dei locali accessori (giardino, cortile, cantina), i più probabili valori di mercato per le unità immobiliari in oggetto (**Allegato 8.1**).

LOTTO E1					
APPARTAMENTO CON GIARDINO, CANTINA E AUTORIMESSA					
CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO					
Descrizione	Sup.	Area	Rapporto Mercantile	Sup. commerciale	Valore di mercato
		(mq)	(%)	(mq)	(€)
[1] Abitazione					
Locali di abitazione	S.E.L.	49,39	100%	49,39	261.767,00
Giardino esclusivo fronte	S.E.L.	31,93	10%	3,19	16.922,90
Cortile esclusivo retro	S.E.L.	34,60	5%	1,73	9.169,00
Sommano €					287.858,90
[2] Cantina					
Cantina	S.E.L.	7,09	25%	1,77	9.394,25
Parti comuni condominiali unità [1] e [2]					

Corte e corridoio cantine	S.E.L.	5,24	5%	0,26	1.389,02
[3] Autorimessa					
Autorimessa	S.E.L.	22,93	100%	22,93	35.541,50
Parti comuni condominiali unità [3]					
Rampa e corsello interrato	S.E.L.	2,37	5%	0,12	183,33
Parti comuni condominiali ricomprese per quote millesimali					

Si ritiene necessario detrarre dal valore di mercato dell'immobile sopra elencato una decurtazione complessiva per lo stato di conservazione del bene e per l'assenza di garanzia per vizi, come da Computo Metrico Allegato (**Allegato 9.1**) quindi pari ad € 9.706,27

VALORI DI STIMA UNITA' IMMOBILIARI				
Immobili	Valore di mercato	Totale detrazioni	Valore di stima ridotto	Valore di stima ridotto arrotondato
Descrizione	(€)	(€)	(€)	(€)
Abitazione con giardino Particella 336 Sub. 47	€ 287.858,90	-€ 9.706,27	€ 278.152,63	€ 278.150,00
Cantina Particella 336 Sub. 48	€ 9.394,25	-	€ 9.394,25	€ 9.390,00
Parti condominiali cantine e abitazione	€ 1.389,02	-	€ 1.389,02	€ 1.390,00
Autorimessa Particella 336 Sub. 19	€ 35.541,50	-	€ 35.541,50	€ 35.540,00
Parti condominiali autorimessa	€ 183,33	-	€ 183,33	€ 180,00
Somma				€ 324.650,00

8. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Ing. Massimiliano Gorlani con studio in San Zeno Naviglio (BS), Via A. Diaz 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia Sezione A al n°3510 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 758, tecnico incaricato dal Curatore, con la presente, dichiara:

- di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- di non aver agito in conflitto di interesse;
- di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate;
- di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- di non avere alcun interesse verso il bene in questione;
- di aver agito in accordo agli standard etici e professionali;
- di possedere l'esperienza e la competenza riguardo al mercato locale ove è ubicato l'immobile;
- di aver ispezionato di persona la proprietà;
- che nessun altro soggetto, ad eccezione dei propri collaboratori, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

San Zeno Naviglio (BS) 17.03.2026

In fede, Il Tecnico

Ing. Massimiliano Gorlani

