



Tribunale di Brescia

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 51/2025



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI



CURATORE: DOTT.SSA PAOLA INVERARDI





Tribunale di Brescia

Sezione Procedure Concorsuali

Liquidazione Giudiziale n. 51/2025



GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI

CURATORE: DOTT.SSA PAOLA INVERARDI



* * * * *

La sottoscritta ing. Maria Grazia Cerchia, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritta all'ordine degli ingegneri della provincia di Brescia al n. 5109, e nell'elenco dei periti del tribunale di Brescia al n. 499, nominata esperto dal curatore della procedura in epigrafe, è stata incaricata di:

- 1) accertare e individuare i beni immobili di proprietà della Liquidazione Giudiziale;
- 2) procedere alla trascrizione presso la Conservatoria competente della sentenza di apertura della liquidazione giudiziale sugli immobili individuati;
- 3) determinare il valore corrente di mercato di detti beni e il valore di vendita giudiziaria, provvedendo ove necessario ed utile alla valorizzazione degli stessi, al raggruppamento dei beni in lotti di vendita;
- 4) accertare lo stato locativo;
- 5) descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e le trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili, oggetto della perizia, di proprietà della liquidazione giudiziale in epigrafe e le eventuali servitù o vincoli di fatto esistenti a carico degli immobili;
- 6) accertare lo stato di fatto e di diritto degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica e catastale vigente, segnalare alla curatela eventuali difformità e, previa comunicazione al Curatore, procedere, ove necessario anche mediante sopralluoghi, contatti con uffici, enti preposti e professionisti incaricati, alla regolarizzazione di tutte le incongruenze, difformità o irregolarità in grado di impedire la vendita degli immobili;
- 7) procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (atti di provenienza, concessioni e/o licenze edificatorie, documentazione catastale, estremi per il calcolo dell'IMU di legge);
- 8) accertare l'esistenza di vincoli o oneri condominiali acquisendo presso l'amministratore l'eventuale Regolamento Condominiale onde verificare l'esistenza di beni comuni (casa portiere, lastrico, vani accessori, ecc.) acquisendo attestazione dell'ammontare medio delle spese condominiali e di eventuali spese insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente.
- 9) ricostruire storicamente, in coordinamento con il Notaio, con estensione al ventennio precedente la data della Liquidazione Giudiziale, la situazione catastale e la provenienza degli immobili;



10) ove mancanti produrre l'Attestato di Prestazione Energetica ovvero la dichiarazione di non obbligatorietà dell'A.P.E., per quegli edifici sprovvisti di impianti o comunque non allacciati alla rete di riscaldamento o condizionamento.

11) predisporre un elaborato descrittivo ed illustrativo sia in forma cartacea, sia in forma digitale, destinato alla pubblicazione del bando di vendita, avendo cura di fornire alla curatela un'ulteriore versione del medesimo secretata in tutti i riferimenti espliciti e nei dati sensibili relativi alla società in liquidazione giudiziale, nonché a persone e società riconducibili alla medesima.

La seguente relazione è finalizzata a rispondere ai vari quesiti ricevuti.

INDIVIDUAZIONE BENI IMMOBILI DI PROPRIETÀ DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE E RAGGRUPPAMENTO IN

LOTTI

I beni immobili di proprietà della liquidazione giudiziale sono elencati nella tabella seguente:

LOTTI	COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEG.	RC (RD / RA)
1	Castel Goffredo	F	21	496		C/6	9,3
	Castel Goffredo	F	21	500	11	C/6	15,49
	Castel Goffredo	F	21	501		A/2	426,08
				503			
				500	12		
2	Canneto sull'Oglio	T	24	479		vivaio	13,69 € / 2,68 €
	Canneto sull'Oglio	T	24	532		rel acq es	0 / 0 €
	Canneto sull'Oglio	T	24	535		vivaio	3,79 € / 0,74 €
3	Ghedi	F	14	109	37	F/1	€ 0,00

Come meglio desumibile dalle visure catastali allegate.

I lotti sono stati individuati in base all'ubicazione dei beni, alla loro configurazione e fruibilità, come da tabella precedente.

Nella presente relazione, per comodità di fruizione, si provvederà, lotto per lotto, a indicare tutte le informazioni utili ai fini della stima e della vendita in ambito giudiziale.

LOTTO 1: ABITAZIONE IN CASTEL GOFFREDO (MN)

INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni del presente lotto risultano censiti come segue (VISURE CATASTALI ALL 1/1):

Al Catasto Fabbricati del comune di Castel Goffredo (MN)

- **C.F. Fg.21**, via Lisbona, particelle

496 P.T. Cat. C/6 Cl. 1 Mq 15 RC. € 9,30

500/11 P.T. Cat. C/6 Cl. 4 Mq 15 RC. € 15,49

501 P.T. Cat. A/2 Cl. 4, Cons. 5,5 vani (graffato a particelle 503 e 500/12) RC. € 426,08

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente catastalmente in ditta a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

UBICAZIONE E SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui al presente lotto sono ubicati in Castel Goffredo (Mn) Via Lisbona n. 210 e sono identificati al catasto fabbricati di detto comune al foglio 21 particelle 496, 500 sub 11 e 501 (graffato a 503 e 500 sub 12), oltre a quote di parti comuni. Si tratta di un appartamento al piano terra completo di box auto e posto auto in un complesso a schiera come visibile da foto aerea:



ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®



ASTE GIUDIZIARIE®

terra con corte/ comune e giardini/aree esclusivi; il lotto è circondato da muretto con sovrastante ringhiera in ferro e l'accesso carraio è dotato di cancello in ferro automatizzato.

L'edificio presenta struttura tradizionale con tamponamenti e tramezze in laterizio, facciate intonacate e tinteggiate, tetto in laterocemento con manto di copertura in tegole, balconi in calcestruzzo con parapetti parte in CIs e parte in ringhiera di ferro tinteggiata, canali di gronda e pluviali in rame; alle finestre banchine di marmo.

La proprietà è così composta:

Particella 500/12 (graffata a part. 501 e 503): trattasi di un appartamento al piano terra con altezza interna di ml 2,70 composto da soggiorno, due camere, cucina, ripostiglio e servizio per circa 80 mq oltre a due portici e due porzioni di cortile esclusivo oltre alle quote di parti comuni come da elaborato planimetrico allegato. L'abitazione si sviluppa al solo piano terra e presenta infissi con vetrocamera e scuri in legno, pavimenti in piastrelle, riscaldamento con termosifoni in alluminio (gli affittuari hanno lamentato presenza di malfunzionamenti dell'impianto di riscaldamento e infiltrazioni, effettivamente visibili in più punti). Le pareti sono intonacate e tinteggiate, sono presenti le dotazioni impiantistiche principali e il servizio presenta sanitari bianchi.

All'abitazione si accede, da via Lisbona, attraverso una piccola porzione di giardino esclusivo delimitato da ringhiera e cancellino, passando attraverso un portico esclusivo, mediante portoncino blindato.

Particella 496: posto auto scoperto dell'estensione catastale di 15 mq.

Particella 500 sub. 11: trattasi di una autorimessa con altezza interna di ml 2,70 circa della superficie di mq 15,00 circa con porta basculante in lamiera verniciata, impianto elettrico e pavimento in battuto di cemento;

L'edificio condominiale si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

CONFINI DELLE UNITA' IMMOBILIARI

L'appartamento particella 500/12 graffato alle particelle 503 e 501, confina, partendo da nord in senso orario con le particelle: 504, 500/1, 500/9, 500/10, 500/11, 502, 500/14, 500/13 e 499 e infine la via Lisbona (particella 593).

Il box auto identificato dalla particella 500/11 confina, da nord in senso orario con le particelle 500/10, 502, 501, 500/12

Infine il posto auto particella 496 confina, da nord in senso orario con le particelle 502, 497, 437, 495.

CONFORMITÀ CATASTALE

In base alle risultanze dei sopralluoghi la planimetria catastale (all. 1/4) dell'appartamento non corrisponde perfettamente alla situazione fisica in quanto nella cucina sulla parete lato nord è presente un'apertura non rappresentata che immette in un piccolo ripostiglio sottoscala non rappresentato.

STATO DI POSSESSO

Dall'ispezione ipotecaria commissionata (ALL. 1/5) risulta che gli immobili in oggetto sono facenti parte del più ampio complesso sorto su terreno originariamente censito nel C.T. al foglio 21 con la particella 415.

Esse risultano di proprietà di:

████████████████████

████████████████████

E risultano pervenute per il seguente titolo: Atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. 22416/3206 del 30.12.2004, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Castiglione delle Stiviere in data 28.01.2005 ai numeri 475/296.

STATO LOCATIVO

Le unità immobiliari sono attualmente occupate in virtù di un contratto di locazione sottoscritto in data 3/04/2019 con scadenza 02/04/2027 (4 anni + 4 anni) registrato presso l'Ufficio di Montichiari in data 11/04/2019 al n. 2086 serie 3T, ad un canone di locazione annuo di euro 5.160,00.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla predetta ispezione ipotecaria allegata sono emerse le seguenti formalità:

- Iscr. 2129/534 del 22.04.2005 Atto del Notaio [REDACTED] in data 15.04.2005 Rep.73977/19242 Ipoteca volontaria SCADUTA – Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore: [REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED] Somma Capitale: € 700.000,00.=
Somma Iscritta: € 1.400.000,00.= Durata: Anni 20 Beni immobili gravati così censiti: Comune di Castel Goffredo: - C.T. Fg. 21, particella: 415 di ha 0.12.56 N.B. Grava anche su beni ceduti.

- Annot. 4225/794 del 26.06.2006 – Restrizione di beni – Atto del Notaio [REDACTED] Rep. 78990 del 15.05.2006, con il quale vengono svincolati e resi liberi vari immobili fra i quali anche l'unità immobiliare censita nel C.F. al foglio 21 con la particella 496 Cat. C/6 di mq 15.

- Annot. 4226/795 del 26.06.2006 – Frazionamento in quota – Atto del Notaio [REDACTED] Rep. 78990 del 15.05.2006. Il lotto n.ro 1 Cap. € 78.500,00 - S.Isc. € 157.000,00 è garantito dalle unità immobiliari censite nel C.F. al foglio 21 con le particelle 500/12 501-503 (graffate) Cat. A/2 e particella 500/11 Cat. C/6.

N.B. Si precisa che la sopra descritta iscrizione è stata rinnovata con iscrizione del 20.12.2024 nr.ri 6235/1052

- Iscr. 266/21 del 20.01.2023 Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 07.05.2022 Rep.7496 Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo - a favore: [REDACTED] a carico:

[REDACTED] Somma Capitale: € 15.445,74.= Somma Iscritta: € 17.779,97.= Beni immobili gravati così censiti: Comune di Castel Goffredo: - C.F. Fg. 21, via Lisbona, particelle: 496 Cat. C/6 Mq 15 500/11 Cat. C/6 Mq 15 500/12-503-501 Cat. A/2 Vani 5,5 (Graffate)

- Iscr. 6235/1052 del 20.12.2024 Atto del Notaio [REDACTED] in data 15.04.2005 Rep.73977/19242 Ipoteca in rinnovazione – Concessione a garanzia di mutuo condizionato a favore: [REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED] Somma Capitale: € 78.500,00.= Somma Iscritta: € 157.000,00.=

Beni immobili gravati così censiti: Comune di Castel Goffredo: - C.F. Fg. 21, via Lisbona,- C.F. Fg. 21, via Lisbona, particelle:

500/11 Cat. C/6 Mq 15

500/12-503-501 Cat. A/2 Vani 5,5
(Graffate)

Si precisa inoltre che è stata trascritta sentenza di liquidazione.

L'immobile fa parte del condominio denominato "Orchidea" (regolamento allegato 1/7). In base al citato regolamento, cui si rimanda per maggior precisione, le parti comuni agli edifici sono quelle stabilite dal titolo e dal Codice Civile e specificatamente dall'art. 1117 e cioè:

a) il cortile identificato sulle planimetrie catastali con il mapp. 502 e 504 localizzato all'esterno del fabbricato sui lati Nord-Est e Ovest.

b) Portico, atrio, vano scala, vano ascensore, locale macchine e corridoio identificati sulle planimetrie catastali con il mapp.

500 sub. 1-2 localizzati nel vano scala posto all'interno del complesso residenziale.

c) Le fondazioni, i muri, i cornicioni, i tetti ed in genere quanto altro sia di uso comune per le sole unità adiacenti

d) I locali, i macchinari e gli impianti, le tubazioni relative alle forniture di gas, acqua, energia "elettrica, teleriscaldamento, TV e TELECOM.

e) Le condutture di smaltimento delle acque bianche e nere, nonché le vasche e fosse raccoglienti i coli, le parti di uso comune di tutti gli impianti fino al punto di diramazione ai locali di proprietà esclusiva dei singoli Condomini e comunque, di uso comune in genere, tutti i locali e vani dove impianti, tubazioni e condutture si trovano e che non risultano di proprietà dei singoli.

L'ammontare medio delle spese condominiali è pari a circa 530 €/anno. Inoltre si evidenzia che:

- Dal bilancio consuntivo della gestione ordinaria 01/01/2024-31/12/2024 risultano spese insolute pari a € 5.021,04

- Dal bilancio preventivo della gestione ordinaria 01/01/2025-31/12/2025 risultano preventivate spese per € 523,22

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Gli immobili in oggetto sono stati edificati in forza dei seguenti atti autorizzativi (ALL. 1/6):

- P.E. 71-2004, permesso di costruire prot. 20038/04 del 06/12/2004 per costruzione palazzina di 10 appartamenti
- Agibilità del 26/03/2010
- DIA 220-2005 (VARIANTE 71-04)

Le opere realizzate non corrispondono a quanto autorizzato per la presenza, non rappresentata, di un piccolo vano ripostiglio sottoscala nel vano cucina.

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Da ispezione presso il catasto energetico della regione Lombardia non è risultata presente Attestazione di Prestazione Energetica. Si precisa che, relativamente alle vendite giudiziarie, per gli immobili siti in Regione Lombardia non è necessario disporre dell'APE in corso di validità.

ELEMENTI UTILI PER I.M.U. / TASI

In base alle rendite catastali si ottiene, per l'I.M.U.:

cat.	mapp.	rendita catastale	coefficiente ai fini IMU	valore ai fini IMU	rivalutazione	base imponibile
A/2	501- 503 - 500/12	€ 426,08	160	€ 68.172,80	5,00%	€ 71.581,44
C/6	496	€ 9,30	160	€ 1.488,00	5,00%	€ 1.562,40
C/6	500/11	15,49	160	€ 2.478,40	5,00%	€ 2.602,32
Totale						€ 75.746,16

VALORE DEL BENE E COSTI

L'immobile in questione sarà stimato a corpo nel suo complesso, a partire dalla metratura commerciale individuata e dai prezzi di mercato di immobili simili in condizioni analoghe ubicati nella stessa zona, adattando il valore ottenuto tenendo conto di natura e consistenza dello stesso, di stato e caratteristiche, della presenza di muffe e infiltrazioni in alcuni punti, della fruibilità, della perdurante crisi del settore immobiliare e di tutte le informazioni che è stato possibile reperire, come da tabella seguente, al netto dei costi di sanatoria e rettifica catastale per la difformità rilevata.

La tabella seguente mostra il calcolo delle superfici commerciali: e la stima del valore dell'immobile sul libero mercato:

	mq	coeff.	mq comm	€/mq	€
abitazione	80	100,00%	80	800	€ 64.000,00
portici	17	30,00%	5,1	800	€ 4.080,00
corti	60	10,00%	6	800	€ 4.800,00
box auto	15	40,00%	6	800	€ 4.800,00
posto auto	14	20,00%	2,8	800	€ 2.240,00
tot mq commerciali			99,9		€ 79.920,00

Si precisa che il valore esposto è stato ottenuto considerando valori unitari da ritenersi comprensivi di tutte le pertinenze e parti comuni e che i valori delle parti non vanno considerati in maniera autonoma ma come componenti del totale.

Il valore di mercato dell'intero immobile, tenuto conto della tipologia, stato e caratteristiche, viene arrotondato di € 80.000,00; il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

Il totale di stima del valore degli immobili in oggetto viene pertanto definito in **€ 65.000,00** come da tabella seguente.

COMUNE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CAT	STIMA
Castel Goffredo	21	496		C/6	€ 1.000,00
Castel Goffredo	21	500	11	C/6	€ 5.000,00
Castel Goffredo	21	501		A/2	€ 59.000,00
					€ 65.000,00



* * * * *

ALLEGATI:

1 / 1 Visura catastale

1 / 2 Estratto di mappa

1 / 3 Elaborato planimetrico

1 / 4 Planimetrie

1 / 5 Ispezione ipotecaria

1 / 6 Titoli edilizi

1 / 7 regolamento di condominio

fotografie



LOTTO 2: RESIDUATI STRADALI A CANNETO SULL'OGLIO (MN)

INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni del presente lotto risultano censiti (visura allegato 2/1) come segue:

Al Catasto Terreni del comune di Canneto sull'Oglio (MN)

- C.T. Fg.24, , particelle

479 qualità VIVAIO, CL 01, superficie 253 mq, RD € 13,69, R.A. € 2,68

532 rel. acq. es., superficie 35 mq, RD, 0,00 , RA 0,00 e

535 qualità VIVAIO, CL 01, superficie 70 mq, RD € 3,79, R.A. € 0,74

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente catastalmente in ditta a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

UBICAZIONE E SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili di cui al presente lotto sono costituiti da reliquati di terreni come visibile da foto aerea:



ed estratto di mappa (all. 2/2):



STATO DI POSSESSO

Dall'ispezione ipotecaria commissionata (all 2/4) risulta che gli immobili in oggetto risultano di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

E risultano pervenuti per il seguente titolo:

Particelle 479 e 535: atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. 56523 del 22.04.2002, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Castiglione delle Stiviere in data 03.05.2002 ai numeri 2061/1373.

Particella 532: atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. 73516/19009 del 21.02.2005, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Castiglione delle Stiviere in data 28.02.2005 ai numeri 990/590.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla predetta relazione ipotecaria allegata sono emerse le seguenti formalità:

Iscr. 266/21 del 20.01.2023 Atto giudiziario del Tribunale di Milano in data 07.05.2022 Rep.7496

Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo - a favore: [REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED]. Somma Capitale: € 15.445,74.= Somma Iscritta: € 17.779,97.= Beni immobili gravati così censiti: Comune di Canneto Sull'Oglio: - C.T. Fg.24, particelle: 479 di ha 0.02.53 532 di ha 0.00.35 535 di ha 0.00.70



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica (all. 2/3) richiesto alla comune di Canneto sull'Oglio, i terreni in oggetto risultano :

Foglio 24 , Mappale 479 – 535	
Viabilità esistente	
Foglio 24 , Mappale 532	
Corsi d'acqua	



VALORE DEL BENE E COSTI

Sulla base della posizione, della conformazione ed estensione nonché della destinazione urbanistica la sottoscritta ritiene che i terreni di cui al presente lotto abbiano valore nullo.

* * * * *

ALLEGATI:

- 2 / 1 Visura catastale
- 2 / 2 Estratto di mappa
- 2 / 3 CDU
- 2 / 4 Ispezione ipotecaria



LOTTO 3: AREE IN GHEDI (BS)

INDIVIDUAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni del presente lotto risultano censiti (visura all. 3/1) come segue:

Al Catasto Fabbricati del comune di Ghedi (BS)

- C.F. Fg 14, particella 109 sub 37, categoria F/1 estensione 12 mq, R.C.

INTESTAZIONE CATASTALE

Attualmente catastalmente in ditta a:

[REDACTED]

Diritto di: Proprietà per 1/1

UBICAZIONE E SOMMARIA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

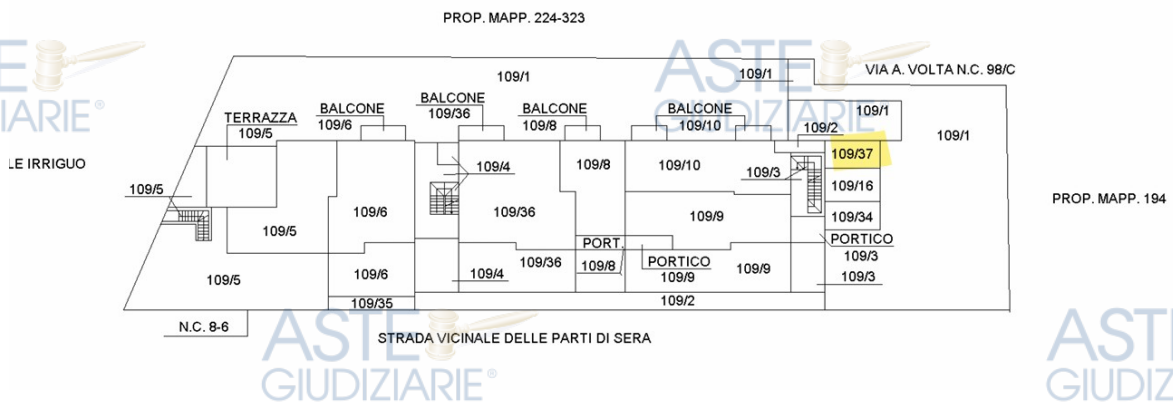
Gli immobili di cui al presente lotto sono costituiti da un posto auto scoperto ed un'area come visibile da foto aerea:



estratto di mappa (all. 3/2):



ed elaborato planimetrico:



Come desumibile sa elaborato planimetrico precedente, il lotto in oggetto è costituito da un posto auto scoperto interno alla corte comune di un condominio.

STATO DI POSSESSO

Dall'ispezione ipotecaria commissionata (all 3/4) risulta che gli immobili in oggetto risultano di proprietà di:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Essi risultano pervenuti per il seguente titolo: atto di compravendita del Notaio [REDACTED] Rep. 63928/16072 del 25.09.2003, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 02.10.2003 ai numeri 28751/47318.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Dalla predetta relazione ipotecaria allegata sono emerse le seguenti formalità:

*** Iscr. 6578/932 del 21.02.2012 Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 07.01.2012 Rep.109/2012 Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo - a favore: [REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED] Somma Capitale: € 80.078,85.= Somma Iscritta: € 110.000,00.= Beni immobili gravati così censiti: Comune di Ghedi: - C.F. Fg. 14/NCT, sezione urbana NCT, via Alessandro Volta n. 98/C, particella: 109/37 P.T. Cat. F/1 Mq 12 – Area urbana N.B. Grava anche su beni ceduti. N.B. a margine della nota si rilevano le seguenti annotazioni: 1. Annotazione n. 4748 del 19/09/2012 (RESTRIZIONE DI BENI) 2. Annotazione n. 4349 del 19/09/2013 (RESTRIZIONE DI BENI) 3. Annotazione n. 957 del 02/02/2017 (RESTRIZIONE DI BENI) 4. Annotazione n. 1417 del 28/02/2023 (RESTRIZIONE DI BENI) N.B. Si precisa che con le sopra elencate annotazioni vengono svincolati e resi liberi beni ceduti omissis.

*** Iscr. 34989/5633 del 02.08.2023 Atto giudiziario del Tribunale di Brescia in data 24.06.2019 Rep.3198/2019 Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo - a favore: [REDACTED]

[REDACTED] a carico: [REDACTED] Somma Capitale: € 7.015,00.= Somma Iscritta: € 22.000,00.= Beni immobili gravati così censiti: Comune di Ghedi: - C.F. Fg. 14/NCT, sezione urbana NCT, via Alessandro Volta n. 98/C, particella: 109/37 P.T. Cat. F/1 Mq 12 – Area urbana

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

In base al certificato di destinazione urbanistica (all. 3/3) richiesto al Comune di Ghedi, il bene in oggetto risulta:

N.	F.	Part.	Piano delle Regole (PdR)	Piano delle Regole (PdR)	Piano dei Servizi (PdS)	Documento di Piano (DdP)
1	14	109	<u>PR-01 Uso del suolo</u> ■ AD - Ambiti residenziali ad alta intensità - Art. 44 delle NTA; <u>PR-03 Classificazione edifici Centro storico</u> ■ - <u>PR-08 Individuazione AAS (art. 13 delle NTA)</u> ■ -	<u>Carta della fattibilità geologica per le azioni di piano e Norme geologiche di piano</u> ■ Classe 2 - Area nella quale le caratteristiche geotecniche dei terreni sono buone e la falda idrica è situata a profondità > 3 m; il grado di vulnerabilità delle acque sotterranee è comunque alto;	<u>PS-01 Servizi esistenti e di progetto</u> ■ -	<u>DP-02 Carta dei vincoli</u> ■ IV Fascia a protezione dell'aeroporto militare; <u>DP-04 Carta del paesaggio (art. 78 delle NTA)</u> ■ - <u>DP-05 Classi di sensibilità (art. 76 delle NTA)</u> ■ Classe 2- Sensibilità paesistica bassa; <u>REC-01 Rete ecologica comunale (art. 81-82 delle NTA)</u>

VALORE DEL BENE E COSTI

Sulla base della posizione, della conformazione ed estensione nonché della destinazione urbanistica la sottoscritta ritiene che il posto auto in oggetto, interno ad una corte e di fatto appetibile solo per i comproprietari delle abitazioni della suddetta



corte, possa essere stimato in monte in non più di € 500,00.



ALLEGATI:

- 3 / 1 Visura catastale
- 3 / 2 Estratto di mappa/elaborato planimetrico
- 3 / 3 CDU
- 3 / 4 Ispezione ipotecaria





Ritenendo di aver fornito risposta ai quesiti ricevuti la sottoscritta rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia

04/12/2025



Il perito

Dott. Ing. Maria Grazia Cerchia

