



TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione IV Civile

fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

Liquidazione del Patrimonio n. 104/2021



OMISSIS

residente in *omissis* via *omissis*

c.f. *omissis*



Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Liquidatore: Dott.ssa Roberta Tegoletti

Perito estimatore: arch. Chiara Acchiappati



RELAZIONE DI STIMA

DEGLI IMMOBILI DI PERTINENZA DELLA LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

DI *OMISSIS*



Premesso che gli immobili di pertinenza della Liquidazione del Patrimonio in epigrafe sono situati nei comuni di Rezzato e di Castenedolo, si è proceduto alle relazioni di stima distintamente per i singoli immobili.



immobili in Rezzato(Bs) via Dante Alighieri





sommario

premessa e quesito	pag. 2
1. individuazione catastale	pag. 4
2. coerenze	pag. 7
3. provenienza e relazione storica ventennale	pag. 8
4. carichi pregiudizievoli	pag. 11
5. regolarità urbanistico – edilizia	pag. 12
6. sintetica descrizione degli immobili	pag. 24
7. consistenza	pag. 27
8. precisazioni ex D.l. n. 78	pag. 29
9. stima del valore di mercato	pag. 30
conclusioni	pag. 34

premessa e quesito

La Dott.ssa Roberta Tegoletti, libera professionista con studio in Brescia in via S. Giovanni Bosco 1/e, nominata Liquidatore nella Procedura di Liquidazione del Patrimonio in epigrafe dalla Sezione IV Civile fallimentare – procedure concorsuali – esecuzioni del Tribunale di Brescia, accertata l'esistenza di beni immobili intestati alla debitrice siti in Provincia di Brescia nei comuni di Rezzato e Castenedolo, chiedeva al G.D. Dott. Alessandro Pernigotto di essere autorizzata a conferire alla sottoscritta architetto Chiara Acchiappati, libera professionista con studio in Brescia in via F. Carini 4, iscritta all'Ordine degli Architetti PPC della provincia di Brescia al n. 2219 e all'albo dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 1053 categorie edilizia e costruzioni civili (ex II categoria industriale) l'incarico di perito estimatore al fine di verificare il valore dei beni immobili di proprietà della debitrice.

Il G.D. autorizzava quanto richiesto in data 17.04.2025.

In data 24.04.u.s. il Liquidatore inviava alla sottoscritta a mezzo di posta elettronica l'istanza di nomina, nella quale è riportato il seguente quesito:



- a) *accertare ed individuare i beni immobili di proprietà di omissis, acquisendo i dati catastali ed i titoli di provenienza;*
- b) *determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare;*
- c) *descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;*
- d) *accertare lo stato dei beni immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;*
- e) *verificare lo stato dei beni immobili;*
- f) *procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, coerenze);*
- g) *ricostruire storicamente, con estensione nel ventennio precedente la data di inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza;*
- h) *iscrivere presso i pubblici registri immobiliari la sentenza dichiarativa di liquidazione controllata.*

La sottoscritta, in esecuzione dell'incarico, ricercava e acquisiva la documentazione di tipo ipotecario – catastale presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale - Territorio di Brescia tramite il sistema telematico Sister, quella urbanistica dal portale del Comune di Rezzato; per le provenienze presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia Servizio di Pubblicità Immobiliare e Archivio Notarile di Stato di Brescia;





ispezionava gli immobili e attingeva alle fonti documentali per la stima dei beni.

Procedeva anche alla Trascrizione presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Brescia del Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio.

Completate tutte le operazioni preliminari si è ora in grado di relazionare quanto segue in esecuzione dell'incarico assegnato dal Liquidatore.

La debitrice *omissis*, a seguito degli accertamenti ipocatastali svolti con accesso ai Pubblici Uffici, risulta essere proprietaria della quota indivisa di 1/2 di un appartamento con garage, facente parte di un immobile bifamiliare nel *Villaggio La Famiglia* in Comune di Rezzato.

1. individuazione catastale

Gli immobili oggetto di relazione risultano ad oggi catastalmente individuati come segue:

Comune di Rezzato – Codice H256 – Provincia di Brescia

Catasto dei Fabbricati - Sezione Urbana NCT foglio 20

- **particella 21 sub 5** _ cat. A/3 – classe 4 – consistenza 8 vani – superficie totale 138 mq. totale escluse aree scoperte 135 mq. – rendita €. 330,53 – via Alighieri D. n. 51 piano S-T-1

appartamento disposto su più livelli collegati da scala interna, composto da:

- al piano terra zona giorno con soggiorno, cucina, locale pluriuso e wc, oltre a terrazzino d'ingresso e cortile;



- al piano primo, provvisto di autonomo accesso anche dal cortile tramite scala esterna, zona notte con tre camere di cui una con balcone, disimpegno e bagno;

- al piano seminterrato cantina e locale caldaia;

dati identificativi derivanti da *Variazione di toponomastica richiesta dal comune* del 23.02.2011 pratica n. BS0099490 n. 47185.1/2011; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 30.03.1993 con prot. n. 4822 e non corrisponde allo stato dei luoghi; si rimanda per le precisazioni al successivo capitolo 8.

- particella 21 sub 6 cat. C/6 – classe 3 – consistenza 25 mq. - superficie totale 32 mq. – rendita €. 54,23 – via Alighieri D. n. 51 piano S1

garage al piano seminterrato;

dati identificativi derivanti da *Variazione con causale (ALTRE)* del 30.03.1993 pratica n. BS0039989 n. 4223.1/1993 in atti dal 20.02.2013 IST 38189/2013, rettifica richiesta dall'ufficio tecnico del comune prot. 10615/2012, carico del prot. 4823/93 unità afferente in quanto erroneamente omessa nel p.s. 98/99; la planimetria catastale dell'unità è stata depositata in data 30.03.1993 con prot. n. 4823 e corrisponde allo stato dei luoghi.

Intestazione per entrambe le particelle:

OMISSIS, nata a omissis il omissis, c.f. OMISSIS proprietà per 1/2;

omissis, nata a omissis il omissis, c.f. OMISSIS, proprietà per 1/2;

Non risulta agli atti degli uffici l'elaborato planimetrico di subalternazione



con il relativo elenco dei subalterni assegnati per l'individuazione delle parti comuni; il cortile raffigurato in entrambe le planimetrie catastali, dell'appartamento e del garage, con la dicitura "cortile comune" è da intendersi comune alle sole due unità immobiliari sub 5 e sub 6 di proprietà delle sorelle *omissis*.



L'immobile insiste in Catasto Terreni sulle

- particella 21 – ente urbano di mq. 120 ex impianto meccanografico del 04.00.1980 per il fabbricato
- particella 80 – ente urbano di mq. 250 ex impianto meccanografico del 04.09.1980 per il cortile.



modifiche catastali nel ventennio

L'unità immobiliare distinta dal sub 5 della particella 21 foglio 20 NCT risulta censita con i dati identificativi e censuari di cui sopra in forza di *Variazione di toponomastica richiesta dal comune* del 23.02.2011 pratica n. BS0099490 n. 47185.1/2011; precedentemente era distinta con i medesimi identificativi ma con toponomastica via Dante Alighieri n. 51 Piano S1-T-1 ex *Variazione per modifica identificativo* del 18.11.2004 Pratica n. BS0408498 n. 87087.1/2004, che ha variato i precedenti dati:

Sez. Urb. REZ foglio 4 particella 4213 sub 5 derivanti da *Variazione per fusione* del 30.03.1993 n. 4822/1993 in atti dal 04.08.1999, che a sua volta ha soppresso le precedenti unità:

Sez. Urb. REZ foglio 4 particella 4213 sub 1 e sub 2.





L'unità immobiliare distinta dal sub 6 della particella 21 foglio 20 NCT risulta censita con i dati identificativi e censuari di cui sopra in forza di Variazione con causale *ALTRE* del 30.03.1993 pratica n. BS0039989 n. 4823.1/1993 in atti dal 26.02.2013 IST 38189/2013, istanza di rettifica richiesta dall'ufficio tecnico del comune prot. n. 10615/2012, unità afferente in quanto erroneamente omessa nel p.s. 98/99.



2. coerenze

- appartamento mapp. 21 sub 5

per il piano seminterrato

a Nord, Est e Sud: terrapieno;

a Ovest: garage della stessa proprietà sub 6;

per il piano terra, compreso cortile

a Nord: pubblica via Dante Alighieri;

a Est: cortile su lotto edificato di altra proprietà mapp. 81;

a Sud: cortili su lotti edificati di altra proprietà mapp. 93 – 94;

a Ovest: appartamento di altra proprietà sub 7;

per il piano primo

a Nord, Est e Sud: affaccio su cortile della stessa proprietà mapp. 80;

a Ovest: appartamento di altra proprietà sub 7;

- garage al piano seminterrato mapp. 21 sub 6

a Nord: in parte scivolo carraio e in parte cortile della stessa proprietà mapp. 80;

a Est: appartamento della stessa proprietà sub 5;





a Sud: terrapieno:

a Ovest: garage di altra proprietà sub 8.

3. provenienza e relazione storica ventennale

titoli di proprietà e provenienza

Le unità immobiliari oggetto di relazione, intestate per la quota indivisa di 1/2 di proprietà alla debitrice signora *omissis*, sono ad essa pervenute in forza dei seguenti titoli:

- **Trascrizione R.G. 30024 R.P. 20032 del 22.06.2021**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nata a *omissis* il *omissis*, deceduta in data denuncia presentata per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Atti Pubblici, Successioni, Rimborsi IVA di Brescia il 18.06.2021 e registrata al n. 2758326 Vol. 88888, devoluta per legge a favore del coniuge *omissis* e delle due figlie *omissis* e *omissis* per la quota indivisa di 1/3 ciascuno, con diritto di abitazione per la quota di 1/2 sugli immobili oggetto di relazione a favore del coniuge *omissis*.

Gli immobili di interesse sono distinti nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 1 immobile n. 1* e *unità negoziale n. 2 immobile n. 2*.

- **Trascrizione R.G. 35339 R.P. 24872 del 31.07.2024**

Certificato di denunciata **successione** in morte di *omissis*, che era nato a *omissis* l' *omissis*, deceduto in data *omissis*; denuncia presentata per via telematica presso l'Agenzia delle Entrate Atti Pubblici, Successioni, Rimborsi IVA di Brescia il 29.07.2024 e registrata al n. 315586 Vol.





88888, devoluta per legge a favore delle due figlie *omissis* e *omissis* per la quota indivisa di 1/2 ciascuna.

Gli immobili di interesse sono distinti nella nota di Trascrizione come *unità negoziale n. 2 immobile n. 1 e immobile n. 2*.

relazione storica ventennale

Anteriormente al ventennio le unità immobiliari oggetto di relazione erano di proprietà di:

omissis e *omissis* (o *omissis*), come sopra generalizzati, ad essi pervenute in forza del seguente titolo:

- Trascrizione R.G. 21553 R.P. 16904 del 05.12.1977

Atto di **assegnazione** di alloggio autenticato dal Notaio Santi Bellucci in data 16.11.1977 rep. 28118 *che trovasi allegato sotto il N. "10" all'atto di deposito documenti stesso Notaio del 16.11.1977 Rep. N. 28132/1665 debitamente registrato.*

Con tale atto la *omissis* con sede in *omissis*, assegna ai sopracitati soci della cooperativa stessa, coniugi *omissis* e *omissis*, che accettano, l'alloggio a carattere economico e popolare che verrà più avanti descritto.

L'alloggio viene assegnato con tutti i fissi e gli infissi, i diritti, le ragioni, le servitù di qualsiasi natura ad esso spettanti e quale si trova in fatto e in diritto.

Prezzo fissato e accettato in L. 9.353.000 delle quali L. 5.130.000 già versate alla *omissis* e quietanzate; per il residuo di L. 4.223.000 la parte assegnataria si accolla fino alla concorrenza di tale cifra il mutuo corrente con la *omissis*





di cui all'atto condizionato in data 28.10.1975 rep. 20460/1652 del Notaio Barzellotti, mutuo in virtù del quale viene accesa ipoteca presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia il 30.10.1975 ai n. 14888/1404.



L'immobile oggetto di contratto è gravato da servitù di passaggio delle tubazioni dell'acquedotto , della fognatura, del gas, nonché delle linee elettriche.



La parte assegnataria ed i suoi aventi causa dovranno permettere in ogni momento il libero accesso all'immobile per ispezioni, riparazioni, manutenzione da parte degli interessati e nei limiti dei rapporti di buon vicinato; il tutto senza che il proprietario possa permettere indennizzo di sorta.



Qualora la parte assegnataria, prima che siano trascorsi sei anni dal verbale di consegna intendesse alienare l'alloggio divenuto di sua proprietà, la omissis avrà diritto di prelazione dietro versamento della somma pagata come prezzo maggiorata di quanto eventualmente speso dalla parte assegnataria per l'introduzione di miglioramenti. In ogni caso la Cooperativa avrà diritto al rimborso delle spese per le riparazioni necessarie a ripristinare l'alloggio nelle condizioni in cui trovavasi alla consegna.



DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI CONTRATTO:

In Comune di REZZATO

Alloggio di tipo "R" – Villaggio La Famiglia

Mappali N.ri: 4213 parte 4214

introdotto nel NCEU con schede registrate l'8.10.1977 ai N.ri 6112 e 6111.





Le unità immobiliari oggetto di relazione, divenute di proprietà, per la quota di 1/2 ciascuno, dei signori *omissis* e *omissis* in forza in forza del titolo che precedono, sono pervenute alla debitrice signora *omissis*, per la quota di 1/2 di proprietà, per le successioni in morte della madre e poi del padre, citate in apertura di capitolo.



Per la cronistoria delle proprietà di cui sopra si rinvia anche agli atti e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della Sentenza dichiarativa di apertura della Liquidazione del Patrimonio e risulta altresì rispettata la continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 C.C.



4. carichi pregiudizievoli



Le 2 unità immobiliari oggetto di relazione, distinte dai sub 5 e 6 del mappale 21, risultano intestate per la quota indivisa di 1/2 di proprietà alla debitrice, libere da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli, fatta eccezione per la seguente formalità

- **Trascrizione R.G. 4425375 R.P. 30291 del 29.09.2025**

Tribunale di Brescia – Atto giudiziario rep. 104/2021 del 26.10.2022

Decreto di Apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio

a favore: Massa dei Creditori della Liquidazione del Patrimonio di





contro:

Beni immobili gravati in comune di Rezzato censiti nel Catasto Fabbricati alla sezione NCT foglio 20 con il mappale 21 sub 5-6, per la quota di 1/2 di proprietà.

Grava anche su altro immobile in Castenedolo..



5. regolarità urbanistico - edilizia

inquadramento urbanistico



Ai sensi del vigente strumento urbanistico del Comune di Rezzato, terza variante al PGT approvata con delibera di C.C. n. 18 del 03.06.2023, pubblicata su Burl serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 10.01.2024, in vigore dalla medesima data, il fabbricato di cui fanno parte le due unità immobiliari oggetto di relazione, è inserito nel *Tessuto consolidato a destinazione residenziale prevalente* ex art. 27 delle NTA del Piano delle Regole, ed in particolare nel tessuto *B1 – Tessuto a destinazione residenziale a alta densità*.



Dall'elaborato grafico *carta dei vincoli*, tavola P04-T08a_V3 del Documento di Piano, risulta che parte del cortile in lato Nord sulla via D. Alighieri ricade nella fascia di rispetto dei corsi d'acqua e costituisce area soggetta a vincolo di polizia idraulica (D.C.C. n. 67 del 28.11.2003), area di pertinenza dei consorzi di Bonifica, fascia di competenza consortile del reticolo minore – RIB (D.G.R. X/4229 – All. A – ex DGR VII/7868 All. A).



Dalla tavola *carta idrogeologica e del sistema idrografico con indicazioni sulla vulnerabilità degli acquiferi*, T02a_V3 del Documento di piano, risulta





che la zona in cui è ubicato il fabbricato è di *classe ad elevata permeabilità per porosità con vulnerabilità della falda mediamente alta*. Per i dettagli si rimanda alle norme di piano e alle tavole grafiche allegate in stralcio alla presente relazione.

titoli edilizi

Il fabbricato bifamiliare di cui sono parte l'appartamento e il garage oggetto di relazione, è stato edificato nell'ambito di un più vasto intervento edilizio denominato *Villaggio La Famiglia*, in forza dei seguenti titoli:

- Licenza di Costruzione n. 1308 prot. n. 7016 del 05.02.1973 per *la costruzione del nuovo fabbricato da erigersi sul mappale n. 408 in via D. Alighieri da adibirsi ad uso di civile abitazione*;
- in data 05.04.1976 con prot. n. 63/1975 il Comune di Rezzato ha rilasciato il Certificato di Abitabilità relativo al fabbricato bifamiliare edificato su mappale n. 408 (ora mappale 21);
- Licenza di Costruzione n. 1751 prot. n. 3525 del 29.07.1975 per *la realizzazione di recinzioni interne ed esterne dei fabbricati di civile abitazione siti in via Dante Alighieri – via Giovanni XXIII°*;
- Concessione per Opere Edilizie n. 150/81 del 08.10.1981 per *la costruzione di un garage interrato da erigere sul mapp. 80*;
- Concessione per Opere Edilizie n. 142/84 prot. n. 7511 del 26.11.1984 per *la costruzione di una scala esterna a fabbricato esistente sul mapp. 80-21*;
- Concessione per Opere Edilizie n. 151/85 prot. n. 8140 del 31.12.1985 per *l'esecuzione di varianti interne, modifica di finestra in porta-finestra e*



costruzione pensilina presso il fabbricato di civile abitazione esistente sui mappali 22-82 in via Alighieri 51.

Si segnala che nella Concessione di cui sopra sono stati erroneamente indicati i mappali 22-82 e nello stralcio dell'estratto mappa riportato nell'elaborato grafico di progetto campito il mappale 22, corrispondente a fabbricato di altra proprietà edificato sul lotto adiacente; si tratta di un refuso in quanto nel cartiglio della tavola grafica i mappali sono indicati correttamente, 21-80, e il titolo edilizio è stato rilasciato a *omissis*, dante causa dell'attuale comproprietaria *omissis*.

I documenti sopra citati, trasmessi al sottoscritto perito per via telematica dall'Ufficio Tecnico del Comune di Rezzato in data 11.07.2025, a seguito di formale istanza di accesso agli atti del 16.06.2025, vengono allegati alla presente relazione.

situazione edilizia

Dal confronto fra lo stato dei luoghi, come verificato in occasione del sopralluogo in data 09.09.u.s., e quanto raffigurato sulle tavole grafiche allegate ai titoli edilizi sopra richiamati, con riferimento ai fini della legittimità alla Licenza di Costruzione n. 1308 prot. n. 7016 del 05.02.1973, alla Concessione n. 150/81 del 08.10.1981 e alla Concessione n. 151/85 prot. n. 8140 del 31.12.1985, si sono rilevate le seguenti situazioni:

al piano terra:

- difformità nelle dimensioni e nella sagoma del terrazzino con gradini d'ingresso;



- creazione di un wc che non figura nei titoli edilizi;
- creazione di un piccolo vano delle dimensioni di ml. 2,30 di lunghezza x ml. 1,30 circa di larghezza, alto fino alla soletta del balcone del piano primo, in pannelli prefabbricati e serramenti in ferro e vetro addossato alla parete Sud in corrispondenza della portafinestra della cucina;



al piano primo:

- assenza della tramezza divisoria fra ballatoio della scala interna e disimpegno;



al piano interrato:

- la porzione del piano interrato adibita a cantina e locale caldaia è raffigurata per la prima volta come "cantina esistente" nella tavola grafica allegata alla Concessione n. 150/81 relativa alla costruzione dell'adiacente garage interrato, ma non risulta legittimata da alcun titolo edilizio;



nell'area esterna a giardino:

- realizzazione di tettoie/accessori con struttura in muratura e copertura a falda inclinata con rivestimento in lamiera color testa di moro, addossate al confine di proprietà in lato Ovest, dimensioni ml. 6 circa di lunghezza e ml. 2 circa di larghezza.



Si segnala inoltre la presenza di una piscina esterna con struttura fuori terra, ininfluente, vista la tipologia, ai fini della legittimità; lo stesso si può dire per il basso muretto nella zona soggiorno, equiparabile ad un elemento di arredo, raffigurato come esistente nella tavola grafica allegata alla Concessione n. 150/81.





Le modifiche sopra descritte, terrazzino con gradini d'ingresso, wc, assenza della tramezza al piano primo, sono state realizzate in epoca non nota, ma le prime due sicuramente in data antecedente al 30 marzo 1993, data di deposito della planimetria catastale, in cui figurano corrispondenti allo stato dei luoghi; la tramezza al piano primo invece, ancora presente in scheda, deve essere stata demolita successivamente.

Per quanto riguarda la cantina con il locale caldaia al piano seminterrato, che come detto sono raffigurate come esistenti nella pratica edilizia del 1981 relativa alla costruzione del garage, senza che tale situazione risulti legittimata, viste le caratteristiche del fabbricato e le modalità costruttive, è sensato presupporre che siano stato realizzato nelle attuali dimensioni già in fase costruttiva negli anni 1972-1973; non è dato sapere per quale motivo non sia stata raffigurata nel titolo edilizio originario né in quello successivo del 1985, posteriore anche alla realizzazione del garage, nel quale invece la cantina è data come esistente.

Per le tettoie/vani accessori edificati a confine non si è in grado di stabilire l'epoca di realizzazione, per quanto visibile sulle riprese aeree storiche consultabili sul geoportale della Regione Lombardia è presumibile fra la fine degli anni Novanta del secolo scorso e i primi anni Duemila.

Non si è in grado di conoscere neppure l'epoca di realizzazione del piccolo ampliamento in aderenza alla facciata Sud.



Ai sensi dell'art. 36 bis del DPR 380/2001, *Accertamento di conformità nelle*





ipotesi di parziali difformità e di variazioni essenziali, aggiornato dal DL 69/2024 Decreto salva casa 2024 convertito in legge 105/2024 in vigore dal 28.07.2024, nel caso di interventi edilizi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'art. 37, fino alla scadenza dei termini di cui all'art. 34 comma 1 e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso di costruire e presentare la segnalazione di inizio attività in sanatoria qualora l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione.

• Per le difformità interne, terrazzino e gradini d'ingresso e cantina

Per quanto riguarda le difformità sopra descritte si può riferire che, dalle verifiche effettuate, le stesse non costituiscono *variazioni essenziali* (1) rispetto ai progetti approvati, trattandosi di modifiche interne e di prospetto, senza alterazioni di altezze e volumi; anche la realizzazione della cantina, ai sensi del vigente PGT, non comporta alterazione dei parametri urbanistici, incremento di SIp e di conseguenza di volumetria. L'esclusione si desume dai seguenti riferimenti normativi: art. 5 punto 4 lettera i. delle NTA, definizione di SIp= Superficie lorda di pavimento, in cui si legge "*Dal calcolo della superficie lorda di pavimento sono escluse:*



i. le superfici relative agli spazi seminterrati sottostanti i fabbricati purché emergano per un'altezza, media misurata allo spiccatto di tutti gli spigoli, non superiore a 1,20 m, con riferimento al dislivello fra la quota del piano naturale di campagna esistente e la quota dell'intradosso del primo solaio fuori terra, nel caso di suolo non orizzontale, la quota di riferimento per la misurazione dell'altezza di 1,20 m è quella media del terreno interessato dal sedime del fabbricato; ai fini dell'esclusione dal calcolo della SIp tali spazi non potranno avere un'altezza interna superiore a 2,40 m";

la cantina di cui trattasi, alla luce della definizione sopra riportata, non è conteggiabile ai fini della SIp.

Le difformità riscontrate sono quindi suscettibili di sanatoria edilizia, l'aggiudicatario dovrà provvedere entro i termini di legge ad una pratica di sanatoria (Permesso di Costruire o SCIA) presso il comune di Rezzato con successiva chiusura dell'iter amministrativo tramite SCA di agibilità.

- Per le tettoie/accessori a confine

I manufatti di cui trattasi, a prescindere dall'epoca di realizzazione, comunque antecedente all'entrata in vigore dell'attuale strumento urbanistico, ad oggi non sono sanabili in quanto non compatibili con le vigenti norme di PGT; la zona in cui è situato il fabbricato oggetto di relazione è normata dall'art. 32 delle NTA, che per le *Aree a Giardino* prescrive:

"Le aree verdi di pertinenza dell'edificato devono essere conservate in efficienza ed in conformità a quanto definito dai provvedimenti"



autorizzativi.

E' ammessa l'installazione di un manufatto prefabbricato interamente in legno adibito esclusivamente a deposito attrezzi.

*Il manufatto potrà appoggiare su una platea rigida delle medesime dimensioni del manufatto. La superficie del manufatto in pianta non potrà superare **4 m2**.*

*L'altezza non potrà superare **2,10 m** in gronda e **2,40 m** in colmo.*

Il manufatto dovrà essere disposto nel lotto nel rispetto delle distanze Dc non dovrà essere inferiori a m. 1,5 salvo convenzione con confinanti e fatti salvi i diritti di terzi."

Non risulta dunque verificata la doppia conformità prevista dagli art. 36 e 36 bis del DPR 380/2001; l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione entro i termini di legge previa pratica edilizia presso il comune di Rezzato.

- Per il vano in aderenza alla facciata Sud

Il manufatto di cui trattasi, anche in questo caso a prescindere dall'epoca di realizzazione, crea una situazione edilizia in contrasto con le prescrizioni del Regolamento Locale di Igiene del Comune di Rezzato, adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 15 del 04.04.2014, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 12.11.2014 e aggiornato con deliberazione di Consiglio Comunale del 2022, in particolare per quanto riguarda il requisito di aeroilluminazione di cui al titolo III capitolo 4 punto 3.4.9., che prescrive per i locali di abitazione l'illuminazione naturale diretta, che deve essere garantita da una superficie finestrata con superficie non





inferiore a 1/8 di quella del pavimento del locale abitabile. Allo stato attuale dei luoghi, la presenza del manufatto realizzato in aderenza alla facciata in corrispondenza della portafinestra, che è l'unica apertura della cucina verso l'ambiente esterno, chiudendone di fatto la comunicazione con l'ambiente esterno, risulta in violazione con quanto prescritto dal punto 3.4.9. di cui sopra. Ciò premesso, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla demolizione entro i termini di legge previa pratica edilizia presso il comune di Rezzato.

Premesso quanto sopra esposto, in conclusione si riferisce che **il vano in aderenza alla facciata Sud e le tettoie/accessori a confine andranno demoliti in quanto realizzati senza titolo e non sanabili, potranno invece essere regolarizzate mediante sanatoria edilizia le difformità interne, la sagoma del terrazzino d'ingresso e la cantina.**

Ai sensi del comma 5 del sopra citato art. 36-bis, il rilascio del permesso e la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento a titolo di oblazione, di un importo:

a) pari al doppio del contributo di costruzione ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, determinato in misura pari a quella prevista dall'art. 16, incrementato del 20% in caso di interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire, nelle ipotesi di cui all'art. 34, e in caso di variazioni essenziali ai sensi dell'art. 32 non si applica l'incremento del 20% nei casi in cui l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della





presentazione della domanda;

b) pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, in una misura, determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore ad €. 1.032 e non superiore ad €. 10.328 ove l'intervento sia eseguito in assenza della segnalazione certificata di inizio attività o in difformità da essa nei casi di cui all'art. 37, e in misura non inferiore ad €. 516 e non superiore ad €. 5.164 ove l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso sia al momento della presentazione della domanda.

A parere di chi scrive, il caso in esame è riconducibile alla casistica di cui alla lettera a) del comma 5 di cui sopra, ed in particolare al caso della gratuità; si ritiene che le difformità riscontrate infatti non siano soggette alla corresponsione di oneri di urbanizzazione in quanto non comportano aggravio del carico urbanistico dovuto all'incidenza dell'intervento edilizio, che deve essere considerato non nell'insieme delle superfici di calpestio ma di quelle utili, costituite dalla somma delle aree di pavimento dei singoli vani utilizzati per le attività e destinazioni d'uso, con esclusione di quelle destinate a porticati, pilotis, logge, balconi, terrazzi, cantine, soffitte e sottotetti non agibili. Questo è il principio richiamato dal Tar della Toscana con sentenza n. 948 in data 08.06.2016.

Alla luce di ciò, sempre a parere di chi scrive, la sanzione pecuniaria da versare è in ragione di €. 516,00 salvo diversa quantificazione da parte degli





uffici.

Le spese tecniche necessarie per la pratica di regolarizzazione edilizia delle difformità riscontrate, in riferimento a quelle sanabili come sopra descritte, sono in questa sede preventivabili in circa €. 4.000,00 al netto degli oneri fiscali e previdenziali, dovendosi procedere alle seguenti operazioni: rilievo dello stato dei luoghi, predisposizione elaborati grafici, modulistica e deposito pratica, corredata da certificazione di idoneità statica per la cantina al piano interrato, SCA di agibilità.

Sono esclusi i diritti di segreteria che saranno quantificati dal comune di Rezzato al momento della presentazione della pratica.

A parere di chi scrive, salvo diverse indicazioni che verranno fornite dai funzionari degli uffici, potrà essere presentata una pratica unica sia per la sanatoria che per la demolizione dei manufatti non sanabili.

L'importo dei costi di demolizione dei manufatti non sanabili, tenuto conto di lavori da eseguire prevalentemente a mano, compreso smaltimento macerie con trasporto e accesso agli impianti di smaltimento, è in questa sede sommariamente preventivabile in circa €. 10.000,00, al netto dell'IVA di legge.

Riassumendo, i costi a carico dell'aggiudicatario per la sanatoria edilizia e per la demolizione dei manufatti abusivi non sanabili sono complessivamente preventivabili in questa sede in complessivi €. 14.516,00, al netto degli oneri fiscali e previdenziali e dei diritti di segreteria che saranno calcolati dal comune di Rezzato al momento della presentazione





della pratica.

Dal momento che nella presente procedura è coinvolta la quota di comproprietà di 1/2 degli immobili oggetto di relazione, la quota di spettanza dei costi di sanatoria e demolizione risulta in ragione di €. 7.258,00.



Per quanto riguarda la trasferibilità degli immobili, ai sensi dell'art. 46 comma 5 del già citato DPR 380/2001, *Nullità degli atti giuridici relativi ad edifici la cui costruzione abusiva sia iniziata dopo il 17 marzo 1985*, si riferisce che la nullità non si applica agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali; nel caso in esame si verifica che sussistono sia delle difformità sanabili che degli abusi edilizi non sanabili (manufatti edilizi da demolire).



Ciò premesso anche le difformità che non sono sanabili non comportano l'impossibilità del trasferimento dei beni purché la condizione sia dichiarata nel bando di vendita (in caso contrario si sarebbe in presenza di un'alienazione *aliud pro alio* rispetto alla quale non opera l'esclusione della garanzia per i vizi della cosa di cui all'articolo 2922 secondo comma c.c.), gli immobili vengono trasferiti nello stato di fatto in cui si trovano e l'aggiudicatario ha l'obbligo di ripristinare lo stato dei luoghi, il cui costo è decurtato dal prezzo di stima.



Si è pronunciata in questi termini anche la Corte di Cassazione con sentenza n. 23140 emessa l'11.10.2013 avverso la Sentenza n. 451/2009 della





Corte d'Appello di Salerno.



- 1) *Legge Regione Lombardia n. 12 del 11 marzo 2005, Legge per il governo del territorio, pubblicata sul Bollettino Ufficiale 1° supplemento ordinario del 16 marzo 2005: art. 54 (determinazione delle variazioni essenziali): comma 1 "costituiscono variazioni essenziali al progetto approvato le modifiche edilizie che comportano anche singolarmente: b) ... 1) per gli edifici residenziali, un incremento volumetrico in misura superiore: 1.1 al 7,5 per cento da zero a mille metri cubi; 1.2.) al 3 per cento dai successivi milleuno metri cubi a tremila metri cubi; 1.3) all'1,2 per cento dai successivi tremilauno metri cubi e non oltre trentamila metri cubi; c) modifiche: 1) dell'altezza dell'edificio in misura superiore a un metro senza variazione del numero dei piani; comma 3 "non sono comunque da considerarsi variazioni essenziali quelle che incidono ... sulla distribuzione interna delle singole unità abitative e produttive ... nonché le modifiche che variano il numero delle unità immobiliari".*

6. sintetica descrizione degli immobili

L'appartamento con garage oggetto di relazione fa parte di un fabbricato bifamiliare a destinazione residenziale, edificato dalla Cooperativa La Famiglia Rurale di Rezzato nella prima metà degli anni Settanta del secolo scorso, nell'ambito di un più ampio intervento di edilizia economica che ha interessato un intero quartiere, denominato *Villaggio La Famiglia*; il quartiere è situato nella zona Sud-Ovest del territorio comunale, raggiungibile tramite comoda e agevole viabilità dall'arteria stradale che collega Rezzato con la città di Brescia, da cui dista circa dieci chilometri in





direzione Est.

Il Villaggio La Famiglia si articola in sette isolati serviti da viabilità di quartiere ed è caratterizzato da abitazioni della medesima tipologia, per lo più bifamiliari o piccole palazzine, con aree esterne a giardino.

L'**appartamento** oggetto di relazione, distinto dal **sub 5**, è parte, come detto di un immobile bifamiliare, si articola in due piani fuori terra, con quote interne sfalsate, oltre a seminterrato che ospita una cantina con locale caldaia e un garage. Gli accessi, pedonale e carraio, avvengono dalla via Dante Alighieri, al civico 51 per quello pedonale, senza numerazione per lo scivolo carraio di accesso al garage; per entrambi il cancello è in ferro a due battenti, ad apertura automatica per quello carraio; la recinzione è costituita da basso muretto in cls, con rivestimento in pietra per la parte su strada, con sovrastante cancellata metallica. Le facciate sono intonacate al civile con tinteggiatura di colore chiaro, copertura a capanna con struttura in laterocemento e sovrastante manto in tegole di cemento, lattoneria in lamiera preverniciata; ringhiere dei balconi in ferro a semplice disegno.

L'appartamento è composto al piano terra (rialzato) da un soggiorno con ingresso da terrazzino direttamente dal giardino, cucina, un ambiente pluriuso e un wc, al piano primo da tre camere da letto, di cui una con balcone, corridoio e bagno; al piano seminterrato si trova una cantina e il locale caldaia; i tre livelli sono collegati da una scala interna, il primo piano possiede anche un accesso indipendente dal giardino tramite scala





esterna. I materiali e le finiture sono ancora quelli originari dell'epoca di costruzione, portoncino d'ingresso e portafinestra della cucina verso il giardino in ferro e vetro, gli altri serramenti in legno con vetro singolo, alcuni con tapparelle altri con persiane oscuranti, inferriate al piano terra; i pavimenti sono in piastrelle di ceramica, ballatoi della scala interna in graniglia. Pareti e soffitti intonacati al civile con tinteggiatura bianca, porte interne in legno con specchiatura vetrata; il bagno è provvisto di sanitari in ceramica bianca, wc, bidet, lavabo con mobile e vasca, pavimento in piastrelle tinta unita di colore scuro, rivestimento a tutta altezza sempre in piastrelle di ceramica a sfondo bianco con righe scure.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas combinata per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria, collocata al piano seminterrato, sistema di emissione a radiatori in ghisa; l'impianto elettrico è completo e sottotraccia.

La cantina al piano seminterrato ha pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico; è direttamente collegata tramite una porta al **garage**, distinto dal **sub 6**, anch'esso, come la cantina, ha pavimento in battuto di cemento e pareti intonacate al rustico, finestra in ferro e vetro con bocca di lupo; è presente anche un camino in angolo Sud-Ovest; l'accesso carraio, con basculante metallica con porta pedonale integrata, avviene dallo scivolo esterno; le dimensioni sono idonee per ospitare due autovetture allineate.

L'area esterna è tenuta a giardino, con porzione frontistante all'ingresso e





marciapiede perimetrale in pietra tipo palladiana; nel giardino è stata installata una piscina fuori terra con struttura in acciaio e telo in pvc; sono state inoltre realizzate delle tettoie/accessori a confine in lato Ovest e un piccolo vano in aderenza alla facciata Sud in corrispondenza della portafinestra della cucina, per questi ultimi manufatti si rimanda a quanto già esposto al precedente capitolo 5.

Le condizioni di manutenzione e conservazione sono discrete per quanto riguarda gli interni, tenuto conto della vetustà di oltre cinquant'anni, buono invece lo stato delle facciate esterne, sicuramente ritinteggiate in epoca successiva; l'area esterna a giardino è invece incolta e necessita di intervento di pulizia e riordino della vegetazione.

In occasione del sopralluogo in data 09 settembre u.s., erano in corso lavori di tinteggiatura interna.

L'immobile è utilizzato dalla debitrice come propria abitazione.

7. consistenza

Le superfici e le consistenze riportate nel seguito derivano dai dati desumibili dalla documentazione catastale, dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie sopra richiamate e da verifiche sul posto.

Le **superfici** sono le seguenti:

- **appartamento ai piani terra - primo e seminterrato - mappale 21 sub 5**

appartamento:

P.T.	mq. 59,20
P.1	mq. 59,20
sommano	mq. 118,40





terrazzo ingresso P.T. mq. 5,76
 balcone P.1 mq. 8,80
 cantina p. seminterrato mq. 29,60
 cortile (incluso scivolo) mq. 250,00

• **garage al piano seminterrato - mappale 21 sub 6**

garage mq. 32,00

consistenza commerciale

E' stata determinata con l'applicazione dei coefficienti correttivi in funzione delle destinazioni d'uso.

I criteri di riferimento sono quelli di cui al Listino dei Valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, anno XXIX (rilevazione maggio 2024), della norma UNI 10750 del 2005, del D.P.R. 138 del 23.03.1998 e delle "istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare", allegato 2, dell'Agenzia del Territorio. Sono comprese nel calcolo le superfici delle murature perimetrali e per il 50% quelle delle murature divisorie con adiacenti unità immobiliari.

I coefficienti utilizzati e la quantificazione delle consistenze commerciali sono riportati nella tabella seguente:

appartamento mapp. 21 sub 5	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
abitazione	118,40	100	118,40
balcone ingresso P.T.	5,76	35	2,02
balcone P.1	8,80	35	3,08
cantina	29,60	35	10,36



cortile mq. 250,00 di cui:	118,40	10	11,84
	131,60	5	6,58
sommano			152,28
garage mapp. 21 sub 6	mq.	coeff. %	sup. comm.le (mq.)
garage	32,00	50	16,00
totale			168,28



8. precisazioni ex D.l. n. 78 del 31.05.2010 art. 19 comma 14,

coordinato con la legge di conversione 30.07.2010 n. 122

circolari dell'Agenzia del territorio n. 2/T del 09.07.2012 e n. 3 del

10.08.2010

Con riferimento al D.l. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente di tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, rilascia la seguente attestazione di parziale non conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e di conformità agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria.

La planimetria catastale dell'appartamento ai piani seminterrato, terra (rialzato) e primo (mapp. 21 sub 5) di proprietà per la quota di 1/2 della debitrice *omissis*, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia nella data riportata ai capitoli precedenti, non corrisponde, come verificato sul posto, al reale stato degli immobili e non rappresenta graficamente in maniera corretta le u.i. in oggetto. Si è rilevata la demolizione di una tramezza al piano primo fra ballatoio della scala e disimpegno che comporta una variazione nel numero dei vani che influisce sulla determinazione della rendita catastale, circostanza questa che rende necessario, prima del trasferimento dell'immobile, l'aggiornamento della





planimetria con denuncia di variazione.

Non vengono presi in considerazione ai fini della conformità catastale i manufatti realizzati senza titolo e non sanabili che andranno demoliti.

I costi per la redazione della pratica catastale con procedura Docfa e deposito presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio di Brescia sono preventivabili in €. 500,00 di onorario, al netto degli oneri fiscali e previdenziali, oltre ad €. 70,00 di diritti catastali. La quota di spettanza della debitrice, in ragione di 1/2, risulta di €. 285,00.

La planimetria catastale del garage al piano seminterrato (mapp. 21 sub 6) sempre di proprietà per la quota di 1/2 della debitrice *omissis*, depositata presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia nella data riportata ai capitoli precedenti, corrispondono, come verificato sul posto, al reale stato degli immobili e rappresentano graficamente in maniera corretta le u.i. in oggetto.

Dalle indagini svolte presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia, è stata accertata l'esatta corrispondenza fra il soggetto intestato in banca dati catastale e quello risultante nei pubblici registri immobiliari.

9. stima del valore di mercato

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, con particolare riferimento alle seguenti fonti:

- banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio



anno 2024 semestre 2, provincia Brescia, comune Rezzato, Fascia/Zona centrale / centro, residenziale e di espansione, Virle e Treponti, microzona catastale 1, codice di zona B1, tipologia prevalente abitazioni civili, destinazione residenziale;

- listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, edito da Borsa Immobiliare di Brescia c/o C.C.I.A. di Brescia, anno MMXXV, rilevazione maggio 2025;
- Consulente Immobiliare 15 dicembre 2016 ed. Il Sole24Ore Milano n. 1011, Mercato e investimenti, autunno 2016, in particolare per i principi estimativi di carattere generale e per l'individuazione dei coefficienti particolari;
- fonti dirette in loco;
- atti di compravendita di immobili comparabili.

Il quadro fornito dal Listino degli Immobili sulla piazza di Brescia di cui sopra, riporta per i fabbricati residenziali agibili di tipo 2 con vetustà 50-60 anni, cui è riferibile l'immobile oggetto di relazione, valori da un minimo di €/mq. 640,00 a un massimo di €/mq. 730,00.

La fonte OMI dell'Agenzia del Territorio riporta valori minimi e massimi, per le abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale, pari ad €/mq. 980,00 ed €/mq. 1.400,00.

Si sono reperiti e acquisiti dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, tramite il sistema telematico Sister, n. 2 atti di compravendita di appartamenti in fabbricati





bifamiliari nel medesimo *Villaggio La Famiglia*, della stessa tipologia ed epoca di costruzione:

- atto del Notaio Nicola Maruca rep. 10235/7520 del 30.04.2025 trascritto a Brescia il 09.05.2025 ai n. R.G. 21167 R.P. 14510, con il quale è stato trasferito un appartamento ai piani terra e primo con garage e cortile per un importo di €. 115.000,00, che rapportato alla consistenza commerciale di mq. 113 circa, calcolata sulla scorta delle planimetrie catastali allegata all'atto, porta ad un valore unitario in ragione di €/mq. 1.014,20; nel titolo non vi è cenno di pratiche edilizie successive all'epoca di costruzione e la planimetria catastale allegata risale al 08.10.1977, da cui si presume che l'appartamento presenti ancora caratteristiche, finiture e impianti risalenti all'epoca costruttiva.

- atto del Notaio Simone Frediani rep. 87603/40173 del 17.07.2025 trascritto a Brescia il 21.07.2025 ai n. R.G. 34445 R.P. 23672, con il quale è stata trasferita la quota di 1/2 un appartamento ai piani terra, primo ed interrato, con cortile, per un importo di €. 110.000,00, che rapportato alla consistenza commerciale di mq. 247,22, calcolata sulla scorta della planimetria catastale allegata all'atto, porta ad un valore unitario in ragione di €/mq. 890,00; l'acquirente era già proprietaria della restante quota di 1/2, per cui non si ritiene che il prezzo di vendita abbia subito deprezzamenti in considerazione della minor appetibilità sul mercato immobiliare di quote immobiliari indivise.

L'ultima pratica edilizia menzionata nell'atto risale al 1991 e la planimetria





catastale allegata è datata 10.11.1992, da cui si presume che gli ultimi interventi sull'immobile risalgano ad oltre trent'anni fa.

A fronte di ciò, verificato lo stato dei luoghi e richiamato tutto quanto già più sopra illustrato riguardo all'epoca della costruzione, all'ubicazione e al contesto, alla tipologia e alle caratteristiche oggettive, allo stato di manutenzione e conservazione, si può ritenere congruo un valore medio di stima, nell'ambito del mercato libero e ordinario, pari a €/mq. 950,00, da cui:

unità immobiliare	superficie commerciale (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di stima (€.)
appartamento – mapp. 21/5	152,28	950,00	144.666,00
garage – mapp. 21/6	16,00	950,00	15.200,00
sommano			159.866,00

Considerando però la condizione di una vendita nell'ambito di una procedura giudiziaria, con caratteristiche e procedure ben diverse da quelle del libero mercato o delle ordinarie contrattazioni, si reputa congrua una riduzione del valore sopra stimato in ragione del 15% circa, da cui ne deriva un **valore di stima pari ad €.** 135.886,10 arrotondabile ad **€.** 135.885,00 (centotrentacinquemilaottocenoottantacinque/00).

Valutazione della quota di 1/2 in capo alla debitrice

La quota di comproprietà di 1/2 può essere valutata, con l'applicazione di una riduzione del 10% circa in quanto meno appetibile sul mercato immobiliare rispetto ad una quota intera, in ragione di **€.** 61.15000 (sessantunomilacentocinquanta/00).



A tale importo sono da detrarre i costi per la sanatoria edilizia e per la demolizione dei manufatti non sanabili, quantificati al precedente capitolo 5. in ragione di €. 7.258,00 (al netto degli oneri fiscali e previdenziali e diritti di segreteria) e i costi per l'aggiornamento catastale di cui al precedente capitolo 8. pari ad €. 285,00 (compresi i diritti catastali e al netto degli oneri fiscali e previdenziali).

Il valore finale del bene risulta quindi pari ad €. 61.150,00 – (7.258,00 + 285,00) = €. **53.607,00**

arrotondabile ad €. **53.600,00** (cinquantatremilaseicento/00).

conclusioni

Si rimette la presente relazione nelle mani del Liquidatore Dott.ssa Roberta Tegoletti e del G.D. Dott. A. Pernigotto, sperando che possa essere di valido aiuto alla procedura in corso.

Brescia, 29 settembre 2025

In fede il perito arch. Chiara Acchiappati



Allegati:

- visure storiche per immobile mapp. 21 sub 5-6 in Catasto Fabbricati
- visure storiche per immobili in Catasto Terreni mapp. 21-80





- estratto mappa foglio 20 – scala 1:1000
- elenco immobili mapp. 21
- planimetrie catastali mapp. 21 sub 5-6
- nota di Trascrizione R.G. 30024 R.P. 20032 del 22.06.2021 – certificato di denunciata successione, provenienza
- nota di Trascrizione R.G. 35339 R.P. 24872 del 30.07.2024 – certificato di denunciata successione, provenienza
- nota di Trascrizione R.G. 21553 R.P. 16904 del 05.12.1977 – assegnazione di immobile
- nota di Trascrizione R.G. 44253 R.P. 30291 del 29.09.2025 – decreto di apertura della Procedura di Liquidazione del Patrimonio
- stralcio PGT vigente tavole P2.2_V3 – P3_V3 – P04-T08a_V3 – T02a_V3 - stampa non in scala + NTA art. 27
- Licenza di Costruzione n. 1308 prot. n. 7016 del 05.02.1973
- Certificato di Abitabilità prot. n. 63/1975 del 05.04.1976
- Licenza di Costruzione n. 1751 prot. n. 3525 del 29.07.1975
- Concessione per Opere Edilizie n. 150/81 del 08.10.1981
- Concessione per Opere Edilizie n. 142/84 prot. n. 7511 del 26.11.1984
- Concessione per Opere Edilizie n. 151/85 prot. n. 8140 del 31.12.1985
- ortofoto
- documentazione fotografica

