

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 17 Novembre 2023

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo G.O.P. Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa L. Zaccara
Ill.mo Giudice Pernigotto Dott. Alessandro
Funzionario Giudiziario Franco Sacco030
25100 BRESCIA' (BS)

All'attenzione di :
All'attenzione di :

Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 16/2023 ES.IMM.**

PROMOTORE :
ESECUTATO :

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA C.T.U.–Immobili siti in Rezzato (BS) in Via De Gasperi n° 96**

**PERIZIA DI STIMA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 16 / 2023
Riunita alla procedura n°

Giudice Delegato dell'Esecuzione : Ill.ma Dott.ssa Liana Zaccara

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

Altri Convenuti

Rappresentato dall'Avvocato

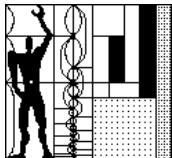
...Vari

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecutati:



ASTE
GIUDIZIARIE.it



...

Esperto incaricato



Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (25077 - BS)

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

PEC : fidelmo.dolcini@archiwordpec.it

Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 448\A

nr. 353



Timbro e firma

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

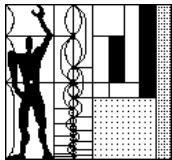
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione sintetica dei lotti

LOTTO UNICO : Appartamento in Immobile Condominiale in Zona di pregio

Descrizione sintetica : Immobile ad uso Residenziale

Ubicazione : in Via De Gsperi n° 96 - Rezzato (25086 - BS)

Identificativi catastali : fg. 10 – mapp. N° 108 Sub. 3 + Mapp. 108 Sub. 10

Quota di proprietà : = 100 % 1/1

Diritto di proprietà : Proprietà –

Divisibilità dell'immobile : NO : Unico Comparto Autonomo

Più probabile valore in libero mercato (Tab. F) : €. 344.610,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) (Tab. G) : €. 277.890,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Immobile ottimo – commerciabilità 8÷12 mesi

Sintetica Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato da proprietari ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _____ 12

Spese condominiali arretrata ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

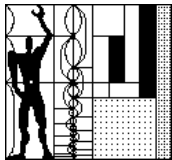
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





1) PREMESSA: Fasi - accertamenti e date delle indagini.

* Il sottoscritto Dott. Dolcini Arch. Fidelmo, nato a Roé Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448 /A ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 353, con Decreto di Nomina del Giudice Delegato della Esecuzione Immobiliare Ill.ma Dott.ssa Liana Zaccara, in data 9 Maggio 2023 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto.

* In data 16 Maggio 2023 il sottoscritto, in modalità telematica e per il solo conferimento dell'incarico di stima, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito;

* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 12 Giugno 2023, ritirato i fascicoli, procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

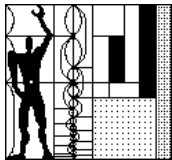
* Il sottoscritto in data 15/6//23 procedeva a contattare [REDACTED] per avere i riferimenti della [REDACTED] precedente cui indirizzare la ns. richiesta di Anticipo Spese come da incarico giudiziale che, a seguito di successivi chiarimenti dell'avvocato medesimo, inviavamo a [REDACTED] ns. Avviso di Fattura come da indicazioni la quale effettuava bonifico per anticipo spese in data 27/6/2023 come da incarico giudiziale;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- Il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari, a fronte di accordi e spostamenti vari con il Custode delegato, provvedevo pertanto a fissare tempi e modalità per un sopralluogo congiunto con la proprietà sugli immobili eseguiti, ed in data 13/6/23 si recava in Via De Gasperi individuando l'unità immobiliare eseguita ed eseguendo così un sopralluogo congiunto con il Custode nominato, atto ad esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta dimensionale di rilievo con laser dello stato attuale e verifica sullo stato delle finiture interne e degli impianti tecnologici privati oltre che sullo stato di manutenzione dei medesimi , interni ed esterni all'unità eseguita ;

- (Allegato n° 6 a/b/c/d - TAV. di Rilievo/calcolo - TAV.: n° 1 + 2 + 3 + 4
(Allegato n° 7 a/b/c : Ortofoto
(Allegato n° 8 : Documentazione Fotografica n° 26/108 Foto

* Il sottoscritto, visto poi il protrarsi dei tempi per le oggettive difficoltà riscontrate per l'accesso agli Atti al Comune di Rezzato, in data 18/8/23 procedevo a chiedere all'Ill.mo Giudice Procedente una proroga al deposito della richiesta Perizia estimativa.

* Il sottoscritto nel frattempo si recava presso la Direzione Generale del Catasto Edilizio per recuperare le "Visure ed Estratti Catasto Urbano aggiornati per le unità immobiliari eseguite ma ogni accesso diretto per estrazione copie era ancora temporaneamente impedito causa Covid, pertanto in data 9/6/2023 mi recavo presso studio nostro collaboratore tecnico per Catasto per incarico accesso al sistema telematico SISTER

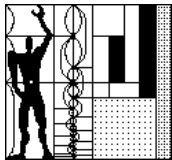
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





Agenzia Entrate con consultazione ed estrazione delle Visure attuali per Soggetto (con contestuale deposito prenotazione per autorizzazione ad estrazione copie planimetriche) ; successivamente in data 10/7/23 mi recavo pertanto nuovamente presso il nostro consulente tecnico per estrazione catastale degli Elaborati (Visure + Estratti Mappa relative all'immobile esecutato) relativi al Soggetto [REDACTED] e successivamente in data 13/7/23 per estrazione dell'elaborato Planimetrico (in scala metrica adeguata) NCT Catasto Terreni ;

(Allegato n° 1 : Visura attuale per soggetto - Via De Gasperi 96

fg. 10 Mapp. n° 108 Sub. 3 + Sub. 10

(Allegato n° 2 : Estratti Catasto NCU Mapp. n° 108 Sub. 3 + Sub. 10

(Allegato n° 3 : Estratto Planimetrico fg. 10 - Catasto Terreni

* In data 13/7/23 provvedevo a depositare richiesta di Accesso Atti presso in Comune di Rezzato Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica Sportello Unico Servizi alle Imprese, poi in data 4/9/23 previo pagamento in Posta dei Diritti di segreteria provvedevo depositare al competente Ufficio Comunale l'attestato di versamento Diritti Segreteria e successivamente in data 14/9/23 provvedevo a recuperare la documentazione Urbanistica PGT-PR-NTA inerente la zona di San Martino della Battaglia interessata dagli immobili esecutati e contestualmente provvedevo a visionare i vari faldoni messi a disposizione dall'Amministrazione Comunale inerenti la corrispondente documentazione delle varie Pratiche Edilizie , i disegni tecnici e la pratica relativa alla Abitabilità/Agibilità e di conseguenza ad estrarne copia; nel frattempo il sottoscritto effettuava in data 11/9/23 anche varie ricerche di mercato in Rezzato e Comuni limitrofi, presso varie

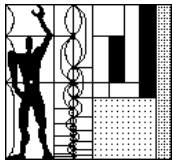
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





agenzie immobiliari e imprese onde verificare e valutare l'offerta di immobili simili in zona, le vendite realmente effettuate, e le prospettive locali del mercato immobiliare;

DUE DILIGENCE URBANISTICA :

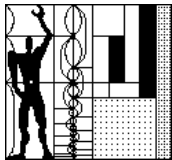
- (Allegato n° 4a : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR Vigente - 2° Variante TAV P2.3_V Uso del Suolo
- (Allegato n° 4b : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR Variante 3°- TAV P2.3_V3
- (Allegato n° 4c : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR Rete Ecologica Ambientale - TAV P4_V
- (Allegato n° 4d : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR - NTA P0_V3 Norme Tecniche Attuaz. ART. 27
- (Allegato n° 4e : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR - Frontespizio TAV P2.3_V3
- (Allegato n° 4f : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR-Indice Zona B1 - Tessuto Residenziale Alta Densità
- (Allegato n° 4g : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR- NTA Art 27

DUE DILIGENCE PRATICHE EDILIZIE :

(Allegato n° 5/a/b/c/d/e/f/g/h/i/j//l/m/n/o/p/q/r/s/t/u/v/z/x/y/
za/zb/zc/zd/ze/zf/zg/zh/zi/zl/zm/zn/zo/zp/zq/zr/zs/zt/zu/zv :

Pratiche Edilizia varie n°44 + Tav varie di riferimento) ;





* Nel frattempo il sottoscritto in data 12/9/23 mi recavo pure presso la locale Camera di Commercio - ProBrixia Forum per estrarre copia delle valutazioni immobiliari a pubblicazione Borsa Immobiliare di Brescia e Provincia relative all'intorno dei siti in riferimento;

* Pertanto, dopo svariate verifiche e sopralluoghi, analizzate le copie estrapolate dalle schede catastali e verificatele con le fotografie ed i dati rilevati durante i sopralluoghi, confrontate con la documentazione catastale acquisita, a seguito della verifica diretta sullo stato di manutenzione generale ed interna e della qualità delle finiture e degli impianti tecnologici delle unità eseguite, esaminati i luoghi, effettuate le opportune ricerche di mercato, il sottoscritto, facendo riferimento nell'espletamento dell'incarico peritale esclusivamente ai dati a disposizione e sulla base degli atti recuperati, procede alla elaborazione ed alla stesura della relazione di perizia di seguito riportata:

2) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE-UBICAZIONE-CONFINI

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e cantine più corte e giardino comune in Via De Gasperi in Rezzato (BS)

a) Gli immobili oggetto di stima a seguito di Procedura Esecutiva Immobiliare sono identificati come segue :

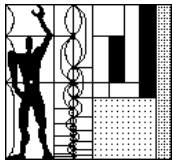
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

Unità immobiliari in Comune Amministrativo e Censuario di Rezzato (BS) , al civico n° 96 di Via De Gasperi;

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti di proprietà di :

★

- proprietario per la quota indivisa di 1\1;

(Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto aggiornata a 10/7/23);

b) L'unità immobiliare oggetto di stima , come già detto , è costituita da un ottimo Appartamento (Piano Terra/Rialzato più autorimessa e cantina al Piano SemInterrato) sita in un Condominio costituito da 6 unità residenziali oltre accessori situato in un ampio lotto d'area, ad esclusiva destinazione d'uso residenziale, di circa 830 mq., in Comune di Rezzato, posto praticamente in adiacenza frontale alla Via De Gasperi (e le due Vie laterali Via Puccini e Via Rossini), arteria principale di collegamento a Nord verso il Comune di Mazzano e la tangenziale SS 45 bis verso il Garda, posta in zona di pregio ambientale a ridosso della collina ed in prossimità del nucleo centrale di Rezzato;

c) L'immobile oggetto di stima confina : in lato NORD con corte comune in adiacenza con la Via De Gasperi, in lato EST affaccia sul giardino interno di proprietà comune al PT, in lato SUD con Unità interna di Altra Proprietà ed in lato OVEST con scala condominiale ed altra Unità ; al Piano seminterrato dispone di un grande Box con annessa Lavanderia ed una grande Cantina con accesso carraio su corte comune e grande portico carraio comune ;



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

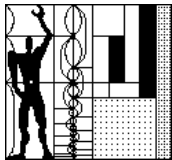
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA.3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





d) L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un Condominio composto da sei unità residenziali , costruito all'inizio degli anni duemila con destinazioni d'uso residenziale in un ampio lotto d'area; in perfetto stato di manutenzione collocato in zona di pregio con ampi spazi di verde ed in stretta prossimità a tutti i servizi;

e) l'immobile situato in una zona panoramica con notevoli spazi verdi ed in prossimità del Centro di Rezzato e di tutti i *servizi* sia di tipo terziario che amministrativo , scuole , centro sportivo , negozi , ben servito sotto l'aspetto della mobilità urbana e ben collegato alle infrastrutture viarie di collegamento con il vicino lago di Garda ed alle grandi vie di comunicazione;

(Allegato n° 7 a/b/c/ ORTOFOTO)

3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e cantine più corte e giardino comune in Via De Gasperi in Rezzato (BS)

L'immobile oggetto di stima risulta censito con i seguenti dati identificativi catastali :

Immobile al N.C.T. del Comune Censuario di Rezzato (BS) :

fg. 1 - Particella n° 108 - Sub.3 + Sub. 10

Dalla Visura Attuale per Soggetto aggiornata al 10/07/2023 risulta:

- Unità immobiliari site nel Comune di Rezzato (BS) in Via De Gasperi:

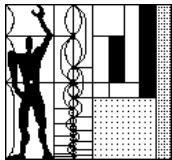
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

**** Foglio 10 - Particella 108 Sub.3 Sez. Urbana NCT**

- Z ... - Cat. A2 - Cl.5 - Consistenza Vani 6 - Supf.Cat. 125 mq

(Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)

- Rendita €. 464,81 -

- Livello di Piano : Piano T

- Al piano seminterrato gode di un'ampia cantina raggiungibile sia da scala condominiale interna che da corte carraia comune

Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :

* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Proprietà per 1/1

**** Foglio 10 - Particella 108 Sub.10 Sez. Urbana NCT**

- Z ... - Cat. C6 - Cl.3 - Consistenza 38 mq - Supf.Cat. ... mq

(Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)

- Rendita €. 82,43 -

- Livello di Piano : Piano SemInterrato

- Vincolo di Pertinenzialità con Sub. 3

Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :

* [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- Proprietà per 1/1



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

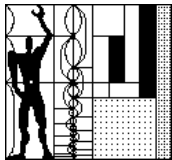
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





- * N.B.: L'immobile in oggetto , ad un sopralluogo , risulta occupato in forma stabile come prima casa dalla [REDACTED] (Madre) dal [REDACTED] (padre) , [REDACTED] (figlia) e dal figlio [REDACTED] ;
- * N.B.: l'immobile risulta non avere un Amministratore Condominiale ma un condomino facente funzione per le poche spese comuni ;
L'importo delle spese condominiali gli occupanti dichiarano essere in regola ;
- * N.B.: Non sono conosciute esposizioni debitorie da bollettazioni pregresse;
- * N.B.: l'immobile nello Stato di Fatto attuale risulta non essere divisibile né per unità immobiliari né per posti auto;
- * N.B.: l'immobile nello Stato di Fatto attuale risulta essere internamente conforme alle pratiche edilizie visionate ;

(Allegato : n° 1 Visure NCU aggiornate 10/7/2023)

4) Inquadramento procedurale dell'immobile : - STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICA -

Da una accesso/verifica presso i competenti Uffici Comune di Rezzato, Ufficio Urbanistica/ Sportello Unico Servizi alle Imprese , in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento , così sintetizziamo:

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

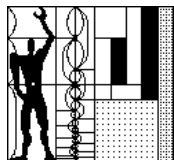
**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e
cantine più corte e giardino comune in Via De
Gasperi in Rezzato (BS)**

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





4.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Rezzato (BS), in via definitiva con recepimento delle Osservazioni (Del CC n.33/2018), e 3° VAR Adottata per Adeguamento delle NTA del PR (Del CC n.50/2022) nella Carta della Disciplina delle Aree - Classificazione degli Ambiti e Regime d'uso dei Suoli - alla Tavola PR P2.3_V3 del Piano delle Regole Previsioni di Piano - Azzonamento 1:2000 - l'immobile di cui al sopraccitato mappale viene classato come **"B1 - Ambito del Tessuto Edilizio Consolidato a destinazione residenziale prevalente a medio/alta densità"** come meglio evidenziato con contorno in **colore rosso** nelle allegate Planimetrie del PGT ;

4.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Rezzato (BS), con Variante NTA Del. CC n.50/2022- l'intervento è genericamente regolato da :

Titolo II° - Grandezze Urbanistiche, Edilizie, Indici, Definizioni:

- Art. n° da 5 a 7 - Definizione Indici , Parametri , Categorie

Titolo VI° - Articolazione, Conservazione e Destinazioni d'uso

- Art. n° 27

4.3 Sotto il profilo normativo/urbanistico gli interventi sugli immobili di cui ai sopraccitati mappali sono normati come sopra e di seguito ne sintetizziamo i parametri essenziali :

- Destinazione d'uso ammessa : principale Residenziale - Possono anche essere ammessi tutti gli interventi e complementariamente tutte le destinazioni come previste dalla L.R. n° 12 del 11/3/2005 - Possono essere ammesse destinazioni parzialmente o totalmente ricettive e direzionale , commerciale con esercizi di vicinato e medie strutture di

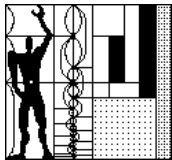
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





vendita >600 mq, laboratori ed artigianali di servizio purchè non moleste, parcheggi privati in percentuale alla SLP secondo norma ;

- Indice di Densità Fondiaria (if) 0,5 mq/mq o eguale all'esistente;
- Rapporto copertura 50% o eguale esistente;
- Altezza massima (H) 10,50 m e non superiore all'esistente e comunque non superiori agli edifici circostanti;
- Distanza dai confini (Dc): $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 - Sarà consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti;
- Distacco fra edifici (Df): ammessa la costruzione in aderenza tra pareti cieche , in tutti gli altri casi il distacco non può essere inferiore a mt. 10; è fatto salvo il disposto Art. 873 Cod.Civile e Art. 9 del DM 1444/68;
- Distacco dal ciglio stradale (Ds) : secondo fascia di rispetto indicata in cartografia e comunque mai inferiore Art. 5 punto Ds.

4.4 L'immobile risulta in aderenza alla Carta del Paesaggio - TAV. P4.3.4_V3 -

4.5 L'immobile risulta nel suo insieme coerente con le indicazioni/prescrizioni del vigente PGT ;

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici:

DUE DILIGENCE URBANISTICA :

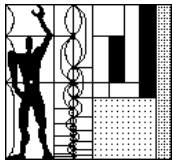
- (Allegato n° 4a : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR Vigente - 2° Variante TAV P2.3_V Uso del Suolo
- (Allegato n° 4b : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR Variante 3°- TAV P2.3_V3
- (Allegato n° 4c : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR Rete Ecologica Ambientale - TAV P4_V

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- (Allegato n° 4d : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR - NTA PO_V3 Norme Tecniche Attuaz. ART. 27
- (Allegato n° 4e : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR - Frontespizio TAV P2.3_V3
- (Allegato n° 4f : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR-Indice Zona B1 - Tessuto Residenziale Alta Densità
- (Allegato n° 4g : Documentazione Urbanistica -
PGT-PR- NTA Art 27

**5) Inquadramento procedurale dell'immobile :
- STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE EDILIZIA -**

Da un accesso/verifica presso i competenti Uffici Comune di Rezzato, Edilizia Privata/ Sportello Unico Servizi alle Imprese, in merito allo stato di fatto della procedura edilizia di riferimento secondo copie dei documenti messi a disposizione dalla Amministrazione Comunale che qui di seguito così sintetizziamo :

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e
cantine più corte e giardino comune in Via De
Gasperi in Rezzato (BS)**

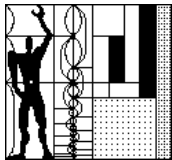
5.1. L'immobile in riferimento è inserito in Ambiti Consolidati Zona B - classato come "B1 - Ambito Residenziale Esistente e di completamento a medio/alta densità" " come meglio evidenziato con contorno in colore rosso nella allegata Planimetria del PGT ; sinteticamente qui evidenziamo

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





l'iter Edilizio in relazione alle pratiche edilizie messeci a disposizione dalla Amministrazione Comunale:

5.2.DUE DILIGENCE

- **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia C.E. n° 39/2000 del 18/12/2000 :**

- ALL 5a Domanda CE con attuazione Piano di Recupero;
- ALL 5b CE/39/2000 del 18/12/2000
- ALL 5c Rilascio CE 39/2000 con Prescrizioni ed Oneri Concessori
- ALL 5d Tabella dei Volumi - Relazione Materiali
- ALL 5e - Estratto PRG+Estratto Mappa+Planimetria Generale
- ALL 5f - TAV 2 Stato di fatto
- ALL 5g - TAV 3 Prospetti di fatto
- ALL 5h - TAV 4 Sezioni di fatto
- ALL 5i - TAV 5 Planimetria Generale
- ALL 5j - Richiesta Integrazione DIA Prot 1805 del 7/2/2002
- ALL 5l - TAV 6 Planimetria Scarichi
- ALL 5m - TAV 7 Piante Progetto - Planim. Seminterrato + PT
- ALL 5n - TAV 8 Piante Progetto P1+Copertura
- ALL 5o - TAV 9 Prospetti Progetto
- ALL 5p - TAV 10 Sezioni Progetto
- ALL 5q - TAV 11 Barriere Architettoniche Progetto
- ALL 5r - TAV 12 Sovrapposizione P.Semint.+PT
- ALL 5s - TAV 13 Sovrapposizione P1+Copertura
- ALL 5t - TAV 15 Sovrapposizione Sezioni
- ALL 5u - TAV 16 Calcolo Volumi di fatto

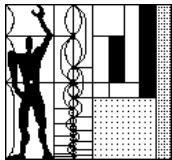


STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- DUE DILIGENCE Pratica Edilizia C.E. n° 39/2000:

- ALL 5v - Contratto Preliminare Copia Autentica 30/11/1999
- ALL 5z - Contratto Preliminare registrato

- DUE DILIGENCE D.I.A. Prot 1085 del 7/2/2002

- ALL 5x - DIA Prot. 1805 del 7/2/2002 Lavori Interni e riduzione Unità da 8 a 6
- ALL 5Y - DIA 7/2/2002 Prescrizioni e Contributo
- ALL 5za - Invio Doc Integrativa a DIA Prot 1805 del 7/2/2002
- ALL 5zb - Dichiarazione Accessibilità Visitabilità Adattabilità
- ALL 5zc - Tabella Superfici DIA Prot 1805 del 7/2/2002
- ALL 5zd - Eliminaz. Barriere Architettoniche P.Semint+PT+P1 Integr. DIA Prot 1805
- ALL 5ze - Piante Stato di fatto Integr. DIA Prot 1805/2002
- ALL 5zf - Piante PROGETTO Integr. DIA
- ALL 5zg - Sovrapposizione Progetto Integr. DIA 1805/2002
- ALL 5zh - Prospetti Progetto Integr. DIA 1085/2002
- ALL 5zi - Prospetti Sovrapposiz. Integr. DIA 1805/2002
- ALL 5zl - Certificato Regolare Esecuzione Integr. DIA 1805/2002
- ALL 5zm -Dichiarz. Congiunta Conformità Isolamento Integr. DIA 1805/2002
-

- DUE DILIGENCE Generale:

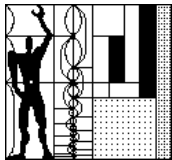
- ALL 5zn - Verbale Collaudo del 29/1/2001
- ALL 5zo - Dichiaraz. Conformità Imp. Elett. 15/4/2002
- ALL 5zp - Dichiaraz. Conformità Imp. Idrotermosanitario 15/4/2002
- ALL 5zq - Catasto denuncia di Variazione 19/792002
- ALL 5zr - Catasto Elaborato di Subalternazione
- ALL 5zs - Elaborato planimetrico
- ALL 5zt - Catasto sub 3 + sub 10
- ALL 5zu - Relaz. L. 10/91 19/7/2002
- ALL 5zv - Abitabilità

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





5.3 N.B.: L'immobile in oggetto, ad un sopralluogo sullo stato di fatto con verifica dei dati rilevati visivamente e confrontati, esternamente ed internamente, con gli elaborati grafici messi a disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale, risulta conforme a quanto indicato alle Tavole Grafica di Concessione Edilizia e DIA in Variante per alcune varianti interne;

Si allega a maggior chiarimento estratto sintetico delle Pratiche Edilizie/Urbanistiche messe a disposizione dalla Amministrazione Comunale :

(Allegato : n° 5 - **DUE DILIGENCE** - **N° 44 Pratiche Iter Edilizio**

Via De Gasperi 96 - Rezzato :

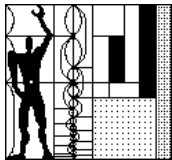
ALL 5a Domanda CE con attuazione Piano di Recupero;
ALL 5b CE/39/2000 del 18/12/2000
ALL 5c Rilascio CE 39/2000 con Prescrizioni ed Oneri Concessori
ALL 5d Tabella dei Volumi - Relazione Materiali
ALL 5e - Estratto PRG+Estratto Mappa+Planimetria Generale
ALL 5f - TAV 2 Stato di fatto
ALL 5g - TAV 3 Prospetti di fatto
ALL 5h - TAV 4 Sezioni di fatto
ALL 5i - TAV 5 Planimetria Generale
ALL 5j - Richiesta Integrazione DIA Prot 1805 del 7/2/2002
ALL 5l - TAV 6 Planimetria Scarichi
ALL 5m - TAV 7 Piante Progetto - Planim. Seminterrato + PT
ALL 5n - TAV 8 Piante Progetto P1+Copertura
ALL 5o - TAV 9 Prospetti Progetto
ALL 5p - TAV 10 Sezioni Progetto
ALL 5q - TAV 11 Barriere Architettoniche Progetto

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

ALL 5r - TAV 12 Sovrapposizione P.Semint.+PT
ALL 5s - TAV 13 Sovrapposizione P1+Copertura
ALL 5t - TAV 15 Sovrapposizione Sezioni
ALL 5u - TAV 16 Calcolo Volumi di fatto
ALL 5v - Contratto Preliminare Copia Autentica 30/11/1999
ALL 5z - Contratto Preliminare registrato
ALL 5x - DIA Prot. 1805 del 7/2/2002 Lavori Interni e riduzione Unità da 8 a 6
ALL 5Y - DIA 7/2/2002 Prescrizioni e Contributo
ALL 5za - Invio Doc Integrativa a DIA Prot 1805 del 7/2/2002
ALL 5zb - Dichiarazione Accessibilità Visitabilità Adattabilità
ALL 5zc - Tabella Superfici DIA Prot 1805 del 7/2/2002
ALL 5zd - Eliminaz. Barriere Architettoniche P.Semint+PT+P1 Integraz. DIA Prot 1805
ALL 5ze - Piante Stato di fatto Integraz. DIA Prot 1805/2002
ALL 5zf - Piante PROGETTO Integraz. DIA
ALL 5zg - Sovrapposizione Progetto Integraz. DIA 1805/2002
ALL 5zh - Prospetti Progetto Integraz. DIA 1805/2002
ALL 5zi - Prospetti Sovrapposiz. Integraz. DIA 1805/2002
ALL 5zl - Certificato Regolare Esecuzione Integraz. DIA 1805/2002
ALL 5zm -Dichiarz. Congiunta Conformità Isolamento Integraz. DIA 1805/2002
ALL 5zn - Verbale Collaudo del 29/1/2001
ALL 5zo - Dichiaraz. Conformità Imp. Elett. 15/4/2002
ALL 5zp - Dichiaraz. Conformità Imp. Idrotermosanitario 15/4/2002
ALL 5zq - Catasto denuncia di Variazione 19/7/2002
ALL 5zr - Catasto Elaborato di Subalternazione
ALL 5zs - Elaborato planimetrico
ALL 5zt - Catasto sub 3 + sub 10
ALL 5zu - Relaz. L. 10/91 19/7/2002
ALL 5zv - Abitabilità

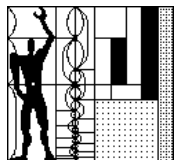
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





6) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - Esterno ed Interno

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e
cantine più corte e giardino comune in Via De
Gasperi in Rezzato (BS)**

6.1 POSIZIONE E LOCATION dell'immobile - La proprietà immobiliare del mapp. 108 Sub. 3 e Sub. 10 oggetto della presente stima è ubicata in Comune di Rezzato (BS), in adiacenza alla comunale Via De Gasperi al civico 96;

- l'ubicazione è ottima, a pochi minuti dal Centro Storico di Rezzato; l'immobile è collocato in posizione di pregio praticamente ai piedi dell'apparato collinare, in un contesto urbanistico caratterizzato dalla prossimità a tutti i servizi, con notevoli spazi verdi ed in prossimità del Centro Storico e di tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo, scuole, centro sportivo, negozi, ben servito sotto l'aspetto della mobilità infrastrutturale e ben collegato alle infrastrutture viarie Superstrada SS45 Bis di collegamento con il vicino lago di Garda ed alle grandi vie di comunicazione Autostrada A4 Milano/Venezia e ben collegamento con il capoluogo Brescia;

(Allegato n° 7 a/b/c : ORTOFOTO);

- L'unità immobiliare oggetto della presente Stima è collocata all'interno di un Condominio di sei unità residenziali, in un ampio lotto d'area privato in adiacenza alla Via De Gasperi;

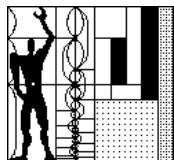
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



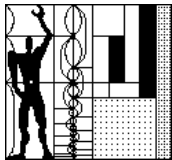


- trattasi di un appartamento di buone dimensioni ad uso residenza prima casa , collocato al Piano Terra/Rialzato ed al Piano SemInterrato;
- Il Condominio gode di un ingresso pedonale ed un ingresso carraio, direttamente dalla Via Piccini, tutti di uso comune ; il Condomino è dotato di ampi spazi a corte comune ed a verde profondo e giardino ad uso condominiale ;
- Il complesso immobiliare si sviluppa su due piani fuori terra ad esclusivo uso residenziale oltre al Piano Seminterrato con Box privati e locali servizi generali, cantine . un ampio portico comune ed un'ampia corte carraia comune ;

6.2 STATO DI FATTO E STATO MANUTENTIVO GENERALE

- L'aspetto esterno del fabbricato è ottimo secondo un disegno di architettura tradizionale rapportato al luogo, semplice nelle finiture e nei materiali ed è in buono stato rapportato all'epoca di costruzione , segno di una attenta manutenzione;
- La struttura dell'edificio fuori-terra è a struttura mista con pilastri e travi in CA e con pareti perimetrali di tamponamento portanti in laterizio porizzato, solai in laterocemento e rompitratta in CA ; Il tetto è con falde multiple a capanna complessa, copertura in travetti lignei a quattro fili, sovrastante assito, isolante in fresco-board e camera di ventilazione, con impermeabilizzazione in tegole/coppi canale e profonda gronda in cls; ; non è dato di capire se la copertura è sufficientemente coibentata termicamente secondo le recenti norme tecniche regionali ;
- l'immobile è dotato di un'ampie terrazza ricavata nella falda di copertura di parte del pano terra;





- Esternamente l'immobile venne finito con ottimo intonaco che non presenta importanti sfaldamenti e/o infiltrazioni; esternamente rivestito con pannelli di polistirene autoestinguente con densità 34/40 kg/mc rifinito con adesivo rasante in pasta per polistirene da stendere su fibra di vetro anti-fessurazioni e sovrastante rivestimento plastico continua coloe avorio; (non è dato di definire la Classe Energetica Applicabile); tutti i muri esterni sono poi tirati con intonaco civile ad effetto "medio/fine" e pellicola pittorica calda senza evidenziazione dei marcatori d'abaco; su tutti lati dell'immobile, all'attacco al piano interrato non è presente uno zoccolino in lastre a protezione dell'intonaco medesimo ed in piccoli punti si notano alcune chiazze di assorbimento d'umidità;
- sono assenti importanti fessurazioni e/o lesioni; tutti gli sporti di grondaia ed i balconi sono realizzati in cls armato a sbalzo gettato con cassetta non a vista di semplice fattura; solo al Piano terra si notano inferriate antieffrazione alle finestre; i giardini privati ad est e nord sono ben tenuti, nel lato verso strada sono protetti con pannelli in ferro a disegno semplice trattato con antiruggine ferromicacea; l'ingresso carraio dotato di ampia cancellata con chiave e telecomando d'apertura, a disegno semplice in pannelli in ferro trattato con antiruggine ferromicacea; le lattonerie, pluviali canali di gronda scossaline, sono in lamiera/rame ed in ottimo stato di manutenzione;
- lo stato manutentivo generale è ottimo e non presenta evidenti formazioni né di ruggine né di esfoliazioni/sfarinamento dell'intonaco dovuto ad umidità da risalita capillare su tutte le facciate esterne;
- il Condominio non è dotato di servizio di portierato né di videosorveglianza generale;

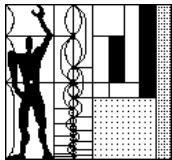


STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- il Condominio a Nord ha un accesso pedonale da un piccolo slargo fronte strada protetto da una pensilina in acciaio e vetro, illuminato e dotato di cassetto della posta e campanelli, poi da qui un piccolo androne esterno con ottimo portale ligneo e maniglione in ottone lucido conduce ad un corridoio interno con piastrelle in gres porcellanato e un ampio blocco scale centrale comune, con corrimano ligneo ed a larghi gradoni in lastre di marmo Botticino ad alto spessore, che conduce ai piani superiori ed al Piano seminterrato; al piano seminterrato un ampio porticato centrale comune su cui si affacciano gli ingressi ai box ; esternamente sul lato Sud una grande corte carraia comune rifinita in sls , a cielo libero, al servizio dei box al piano seminterrato ;

- il giardino condominiale ben tenuto, piantumato ed arredato
- tutti gli elementi di recinzione con le proprietà confinanti e con le parti comuni sono realizzate con pannelli in rete metallica a maglia romboide , con paletti e saette di rinforzo in ferro a disegno semplice e trattata con plastificante verde; il tutto in perfetto stato di manutenzione ;
- l'urbanizzazione primaria/secondaria è presente e funzionante ;

(Allegato n° 7 : ORTOFOTO a/b/c

(Allegato n° 8 : Documentazione Fotografica n° 26/110 Foto) ;

6.3 STATO DISTRIBUTIVO E CONSISTENZA EDIFICATORIA

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e
cantine più corte e giardino comune in Via De
Gasperi in Rezzato (BS)**



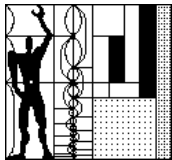
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

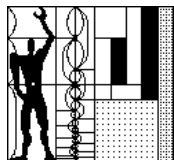
Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





- L'impianto planimetrico dell'unità immobiliare eseguita è semplice , sviluppato al Piano Terra/Rialzato (P.T) la parte residenziale mentre al Piano Seminterrato il Box, Lavanderia Cantina ed i servizi generali;
- L'unità immobiliare oggetto di stima gode di una buona esposizione sull'asse elioterminale Est/Ovest : la SLP totale dell'appartamento è pari a circa mq. 123,00 mq. (ingresso , soggiorno/pranzo , cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere , un bagno padronale ed un bagno di servizio) ;
- al piano interrato trova allocazione il box con circa 44,30 mq con lavanderia inclusa ed una grande cantina di mq. 29,90 per un totale di 74,20 mq di SNR;
- Sul fronte Nord al PT una corte comune di 71 mq, mentre al piano seminterrato trovano allocazione una grande corte carraia comune di 186 mq. , un portico carraio comune di mq. 72 ed un giardino comune di 175 mq., il blocco scala comune su tre piani oltre a servizi ausiliari condominiali;
- l'unità immobiliare presenta l'affaccio principale in lato Nord su una corte comune di 71 mq (protetta da una pensilina in vetro e acciaio) e da cui si accede all'ingresso comune al blocco scale condominiale
- L'appartamento si sviluppa totalmente al Piano Terra/Rialzato PT come segue :
 - * Ingresso e soggiorno/pranzo in open-space (S.U. di ~ 29,20 mq.) con separata ed autonoma zona cucina (S.U. di ~ 20,70mq.);
 - * Da qui si accede anche ad un ampio ripostiglio (S.U. di ~ 3,80 mq.)
 - * Dalla zona giorno si accede al corridoio/disimpegno (S.U. di ~ 4,90 mq.) al servizio della zona notte :
 - * a sinistra si accede al bagno di servizio (S.U. di ~ 4,30 mq.)
 - * sul fronte si accede ad una camera doppia (S.U. di ~ 5 mq.) ed ad una'altra cameretta con cabina armadio (S.U. di ~ 9,95 mq.)





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

* a destra si accede alla terza camera matrimoniale (S.U. di 14,8 mq.) con bagno padronale (S.U. di ~ 6,10 mq.)

- Al Piano interrato si accede attraverso lo scalone centrale coperto comune con ampio disimpegno distributivo ; da qui, a sinistra, si accede ad una grande cantina privata (S.N.R. di ~ 29,90 mq.) ; dalla corte carraia scoperta comune si accede ad un grande doppio box ed alla separata lavanderia privata (S.N.R. totale di ~ 44,30 mq.) di accesso carraio e distributivo ai vari box privati ;

- Sempre dalla corte carraia scoperta comune (Supf. ~ 186 mq) si accede ad un grande portico comune (Supf. ~ 72 mq) di accesso ad altri box , e da qui al giardino comune (Supf. ~ 175 mq)

N.B.: Si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche catastali e da pratiche edilizia , da parziali rilievi laser di verifica, lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico e rielaborate in scala maggiorata 1:100 .

L'immobile, ad un esame generico di sopralluogo, ed ad una verifica delle Autorizzazioni Amministrative Comunali messe a disposizione da parte del Comune di Rezzato, l'immobile in linea di massima risulta nel suo insieme coerente con gli atti concessori rilasciati;

(Allegato n° 6 a/b/c/d : RILIEVO Calcolo teorico SLP - SU - SNR - SUPF
Tavole di Rilievo/Progetto - Piante : Piano SemInterrato - Piano Terra):
Tav. 1 + Tav. 2 + Tav. 3 + TAV. 4 ;



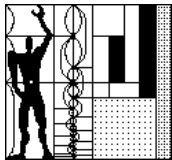
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





6.4 COMPONENTISTICA E PARTICOLARI DELLE FINITURE :

*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta di sicurezza blindata, maniglia in acciaio, scrocco antiscasso, serratura Yale a doppiamappatura protetta, non è dato sapere il grado di sicurezza antiscardinamento;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni lignei dogati cechi, tutti in ottimo stato manutentivo; tutti dotati di fermapersiana alla piemontese; gli oscuranti esterni esposti ad Est sono protetti da singole pensiline in vetro e acciaio di ottima fattura e trattato al ferromicaceo;
- Non sono presenti marcatori d'abaco per i serramenti; tutti i serramenti esposti a Nord sulla corte comune sono protetti da inferriate di ottima fattura in ferro trattato ai ferromicacei, tutte in ottimo stato manutentivo;
- Le balaustre sono in lastra di marmo botticino a doppio spessore (non è dato sapere se con interruzione in neoprene al ponte termico);
- Le finestre vetrate esterne sono a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana per le porte-finestre; assente l'opzione vasistas; tutti sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di sapere il grado di trasmittanza e se conforme alle recenti prescrizioni energetiche regionali; hanno ferramenta tipo MAICO con nottolini anuba antieffrazione; tutti i serramenti sono in legno verniciato all'acqua, tutti in ottimo stato manutentivo; le portefinestre non sono dotate di apposita canaletta per zanzariera;
- le porte interne sono in legno tamburato cieco a forte spessore; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni; tutti i serramenti interni sono lucidati a tampone; le soglie delle porte sono in piastrelle ceramiche;
- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone massiccio;

*

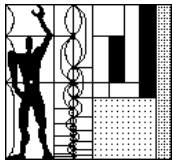


STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



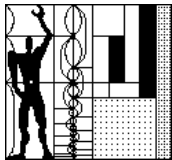


- gli intonaci interni dei soffitti e delle pareti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali già di per sé ampi;
- non ci sono segni evidenti di fenomeni di condensa interna o muffe;
- il pavimento della zona giorno ,cucina compresa, e di tutta la zona notte è in piastrelle di ceramica/grees lucido posate in diagonale a giunto sorella; lo zoccolino è in legno coordinato con gli stipiti ed i telai dei serramenti ; tutto in ottimo stato di manutenzione ;
- il pavimento ed il rivestimento del bagno è in ceramica monocromatica chiara in perfetto stato di manutenzione ;
- -i sanitari , il lavello e la doccia sono tipo Ideal Standard/Dolomite;
- la rubinetteria classica tipo Ideal Standard;

*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali , ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta Vimar/BTicino con le placche in polimero ;
- l'immobile è dotato di impianto di allarme antifurto ;
- l'impianto citofonico è presente e funzionante;
- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);
- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;
- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
- l'impianto di riscaldamento , con caldaia Immergas autonoma a gas, è funzionante e parrebbe a norma con le verifiche di combustione con bollino di revisione regionale; l'impianto si presenta in ottimo stato di manutenzione ; la regolarizzazione del calore è data da termostato a lettura e programmazione giornaliera ; i radiatori sono in ghisa ad alto potere ed inerzia termica;





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una ottima cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;
- l'appartamento è dotato di impianto di condizionamento;
- Solo al Piano Seminterrato , in cantina , sul muro controterra a Nord vi sono segni di umidità di risalita.

(Allegato n° 8 : Documentazione Fotografica n° 26/110 Foto) ;



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

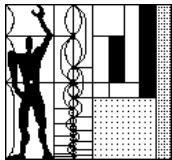
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





7) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e cantine più
corte e giardino comune in Via De Gasperi in Rezzato (BS)**

FATTORI POSIZIONALI :

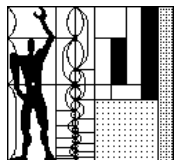
ZONA URBANA	PREGIO
ZONA ECONOMICA	OTTIMA
SERVIZI PUBBLICI	VICINI
SERVIZI COMMERCIALI	VICINI
TRASPORTI	VICINI
VERDE	PRESENTE
PARCHEGGI	PRESENTE

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

DESTINAZIONE PREVALENTE	RESIDENZIALE
PROSPICIENZA ELIOTERMICA	BUONA
PANORAMICITA'/AFFACCIO	OTTIMA
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	OTTIMA
PERTINENZE COMUNI	PREVISTE
LUMINOSITA'	OTTIMA
CLASSE DIMENSIONALE	OTTIMA
DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	OTTIMA
FINITURE	OTTIME
DOTAZIONE IMPIANTI	OTTIMA
LIVELLO MANUTENTIVO	OTTIMO

FORMA DI MERCATO:

CONCORRENZA MONOPOLISTICA (in forma ristretta)	LATO OFFERTA
FILTERING	Positivo
FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE (prezzi e numero transazioni)	IN RECUPERO 25%

**8) CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE****Mapp. 108 SUB 3****Mapp. 108 Sub. 10 :**

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e cantine più
corte e giardino comune in Via De Gasperi in Rezzato (BS)**

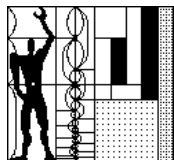
La superficie globale utile della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U. /SNR- PIANO TERRA + PIANO SEMINTERRATO		
	S.U./SNR - mq. REALI	%	
PIANO TERRA PIANO INTERRATO			
Ingresso/Sogg/Pranzo	29,20		
Cucina	20,70		
Ripostiglio	3,80		
Dis.	4,90		
Cameretta	9,95		
Camera Doppia	11,75		
Bagno di Servizio	4,80		
Camera Matrimoniale	14,80		
Bagno padronale	6,10		
 BOX - Lavanderia	 44,30		
Cantina	29,90		
TOTALE S.U./S.N.R.	180,20		

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.itC.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE - PIANO TERRA/RIALZATO - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Terra/Rialzato	123,00	100%	123
TOTALE S.L.P.	123,00	.	123

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE - PIANO INTERRATO - S.N.R.		
LIVELLO PIANO	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano SemInterrato	44,30	50%	22,15
Garages/Lavanderia	29,90	50%	14,95
Cantina			
TOTALE S.L.P.	74,20	.	37,10

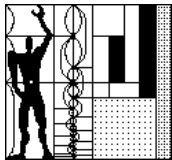
TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI LORDE - S.L.P./S.N.R.		
	S.L.P. /SNR- mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	197,20		160,10

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	SUPF. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Corte Comune	71,00	Tab °/° Non note quotato 1/6	
Corte Carraia Comune	186,00		
Portico Comune	72,00		
Giardino Comune	175,00		
TOTALE	504,00	.	84

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.itC.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



9) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore venale delle proprietà esaminate, consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe ad una libera contrattazione di vendita sul mercato immobiliare.

Premesso che comunque la determinazione del prezzo del prodotto immobiliare, per le peculiarità e variazioni di ogni singola unità immobiliare, rende necessario il ricorso alle specifiche conoscenze professionali ed esperienze personali, si procede ad una valutazione analitica assumendo come fattori di stima rispettivamente:

- le superfici lorde reali commerciali (dove la superficie commerciale (SUP) è una misura fittizia nella quale sono comprese sia la superficie principale che le superfici secondarie ed accessorie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari);
- un corrispettivo valore unitario di mercato per ogni mq./mc. di SUP in funzione: del segmento di mercato determinato dai fattori posizionali del bene e sua collocazione, dalle caratteristiche intrinseche e dell'attuale destinazione d'uso, del suo stato manutentivo, dalla forma di mercato immobiliare e sua particolare congiuntura.

Da una attuale, seppur sintetica, ricerca di mercato (Valutazioni O.M.I.- La Borsa Immobiliare - Camera di Commercio di Brescia-Probrixia - Osservatorio Immobiliare Tecnocasa - Osservatorio Immobiliare Casa.it - Osservatorio Immobiliare.it - Osservatorio Trovacasa.net - Uff.Tec.Loc. - Investitori di zona - Imprese Edili Loc.) oltre che da informazioni personali assunte in loco presso le migliori Agenzie Immobiliari, è emerso che:

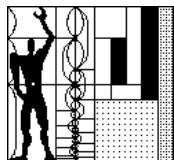
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC: fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





a) la maggior parte delle effettive transazioni di immobili residenziali ubicati in zona e/o assimilabili per posizione, concluse in un periodo sufficientemente ampio di osservazione (anche oltre l'attuale stagnante congiuntura di mercato) , hanno riguardato quasi esclusivamente appartamenti bi/tri/quadri situati in condomini, e tenendo conto nella identificazione del prezzo di compravendita della media scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie , il valore di mercato è oscillato dai duemilacinquecento ai millecinquecento metro quadro ; abbiamo pertanto analizzato alcune offerte di immobili simili ubicati in zona e/o assimilabili per omogeneità e posizione sia in loco che in prossimità e per fasce assimilabili che qui di seguito riportiamo sinteticamente :

- 1) Appartamento Bilo in V. De Gasperi - SLP pari a 70 mq
Valutazione €. 125.000 pari ad ~ €/mq. 1.786
- 2) Appartamento Bilo in Rezzato/Virle - SLP pari a 70 mq
Valutazione €. 132.000 pari ad €/mq. 1.886
- 3) Appartamento Quadrilo in V. Castellini - SLP pari a 170 mq
Valutazione €. 380.000 pari ad €/mq. 2.235
- 4) Appartamento Quadrilo in zona V. G. Falcone - SLP pari a 142 mq
Valutazione €. 340.000 pari ad €/mq. 2.394
- 5) Appartamento Quadrilo in V. Zanardelli - SLP pari a 160 mq
Valutazione €. 365.000 pari ad €/mq. 2.281
- 6) Appartamento Trilo in V. Mazzini - SLP pari a 84 mq
Valutazione €. 150.000 pari ad €/mq. 1.786
- 7) Appartamento Trilo in V. Puccini - SLP pari a 85 mq
Valutazione €. 150.000 pari ad €/mq. 1.765
- 8) Appartamento Trilo in V. Macina - SLP pari a 100mq
Valutazione €. 198.000 pari ad €/mq. 1.980

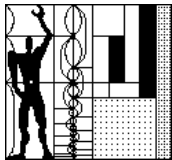
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





9) Appartamento Trilo in V. Castellini - SLP pari a 131 mq

Valutazione €. 310.000 pari ad €/mq. 2.366

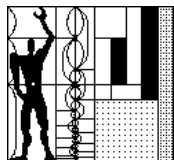
10) Appartamento Trilo in V. F. Paroli - SLP pari a 92 mq

Valutazione €. 148.000 pari ad €/mq. 1.610

b) applicando quindi come criterio di valutazione il metodo del confronto "Market Comparison Approach (MCA)" nella determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti, i valori unitari di mercato (evidentemente per una obbligata applicazione monoparametrica (SUP) riduttiva rispetto alla quantità e peculiarità delle caratteristiche intrinseche che inducono le variazioni di prezzo), hanno oscillato dai duemilaquattrocento ai millesettecento al metro quadro, una forbice apprezzabile con una media attorno ai duemilacento al metro quadro che può essere applicata come valore medio senza una specifica e datagliata identificazione ed analisi dei beni comparati;

Pertanto, sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, considerando tutte le argomentazioni sin qui addotte, sulla scorta degli elementi assunti e come sopra sintetizzati e argomentati, e prescindendo da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie in genere, risultanti dai registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, si ritengono equi e si confermano i valori unitari e globali di stima come qui di seguito espressi:



**A) Il più probabile valore di libero mercato**

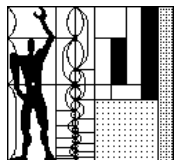
“ che è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della attuale valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” , viene qui determinato in €/mq. 2.000,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo:

10A) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**Mapp. 108 SUB 3****Mapp. 108 Sub. 10 :****Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e cantine più
corte e giardino comune in Via De Gasperi in Rezzato (BS)**

TAB. F	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
LIVELLO PIANO	mq.		€/mq 2.100	Mq.	€.
P.T/Rialzato	123,00	Residenza	100%	123,00	258-300,00
P.SemInt.	...			..	..
Box/Lavanderia	44,30	Accessori	50%	22,15	46.515,00
Cantina	29,90	Accessori	50%	14,95	31.395,00
Corte+Verde Comune	504,00		€ . 100	pro quota 1/6=84	8.400,00
TOTALE					344.610,00

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.itC.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.itPubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**B) Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata ,**

“ che è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene , in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere entro un intervallo troppo breve perché si rispettino i tempi di commercializzazione e di marketing richiesti dalla definizione del valore di mercato ” , qui determinato con una riduzione di circa il 20% , viene qui determinato in €/mq. 1.700,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo :

10B) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e cantine più
corte e giardino comune in Via De Gasperi in Rezzato (BS)

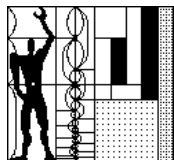
TAB. G	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
LIVELLO PIANO	mq.		€/mq 1.700	Mq.	€.
P.T/Rialzato	123,00	Residenza	100%	123,00	209.100,00
P.SemInt.	...			..	..
Box/Lavanderia	44,30	Accessori	50%	22,15	37.655,00
Cantina	29,90	Accessori	50%	14,95	24.415,00
Corte+Verde Comune	504,00		€ . 80	pro quota 1/6=84	6.720,00
TOTALE					277.890,00

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

11) RIEPILOGO DEI VALORI STIMA - ES. IMM. 16/2023 - COMUNE Rezzato (BS)

LOTTO UNICO -

Mapp. 108 SUB 3

Mapp. 108 Sub. 10 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 6 unità residenziale oltre a Box e cantine più
corte e giardino comune in Via De Gasperi in Rezzato (BS)

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 150 Sezione NCT Mappale 108
Subalterno 3 - cat. A/2 , Classe 5 , consistenza 6 vani , rendita €. 464,81
Subalterno 10 - cat. C/6 , Classe 3 , consistenza 38 mq. , rendita €. 82,43

A) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 344.610,00** diconsi
Euro trecentoquarantaquattroseicentodieci/00
(**vedasi analisi estimativa Tab. F**)

B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene
quantificato in **€ 277.890,00** diconsi Euro duecentosettantasettemilaottocentonovanta/00
(**vedasi analisi estimativa Tab. G**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili ;
in assenza di corrispondenti tabelle millesimali , pertinenze corte e giardino comune quotate per un sesto..

ASTE
GIUDIZIARIE.it

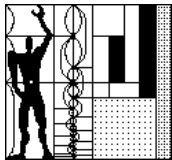
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

12) DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelmo esperto incaricato dal : TRIBUNALE DI BRESCIA

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di BRESCIA al n° 448/A

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.
- ☒ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☒ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☒ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☒ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☒ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☒ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☒ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Dott. FIDELMO DOLCINI
ARCHITETTO
Viale IV Novembre 34
25077 ROE' VOLCIANO (BS)
P.IVA 00145330981
C.F. DLCLM 49C11 H484X

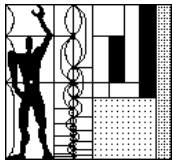
Data rapporto valutazione: 17/11/2023

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLCLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca



13) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATI

1. ALL. 1 - Visura per Soggetto Mapp. 108 (Sub. 3+ Sub 10) - [REDACTED]
2. ALL. 2 a - Estratti Catasto NCU Mapp. n° 108 Sub. 3
3. ALL. 2 b - Estratti Catasto NCU Mapp. n° 108 Sub. 10
4. ALL. 3 - Estratto Planimetrico fg. 10 – Catasto Terreni

DUE DILIGENCE - Documentazione Urbanistica –

5. ALL. 4a PGT-PR Vigente – 2° Variante TAV P2.3_V Uso del Suolo
6. ALL. 4b PGT-PR Variante 3° – TAV P2.3_V3
7. ALL. 4c PGT-PR Rete Ecologica Ambientale – TAV P4_V
8. ALL. 4d PGT-PR – NTA P0_V3 Norme Tecniche Attuaz. ART. 27
9. ALL. 4e PGT-PR – Frontespizio TAV P2.3_V3
10. ALL. 4f PGT-PR-Indice Zona B1 – Tessuto Residenziale Alta Densità
11. ALL. 4g PGT-PR- NTA Art 27

DUE DILIGENCE - Documentazione Pratiche edilizie

DUE DILIGENCE Pratica Edilizia C.E. n° 39/2000 del 18/12/2000

12. ALL. 5 a - Domanda CE con attuazione Piano di Recupero
13. ALL. 5 b - CE/39/2000 del 18/12/2000
14. ALL. 5 c - Rilascio CE 39/2000 con Prescrizioni ed Oneri Concessori
15. ALL. 5 d - Tabella dei Volumi - Relazione Materiali
16. ALL. 5 e - Estratto PRG+Estratto Mappa+Planimetria Generale
17. ALL. 5 f - TAV 2 Stato di fatto
18. ALL. 5 g - TAV 3 Prospetti di fatto
19. ALL. 5 h - TAV 4 Sezioni di fatto
20. ALL. 5 i - TAV 5 Planimetria Generale
21. ALL. 5 j - Richiesta Integrazione DIA Prot 1805 del 7/2/2002
22. ALL. 5 l - TAV 6 Planimetria Scarichi

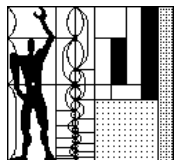
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

23. ALL 5 m - TAV 7 Piante Progetto - Planim. Seminterrato + PT
24. ALL 5 n - TAV 8 Piante Progetto P1+Copertura
25. ALL 5 o - TAV 9 Prospetti Progetto
26. ALL 5 p - TAV 10 Sezioni Progetto
27. ALL 5 q - TAV 11 Barriere Architettoniche Progetto
28. ALL 5 r - TAV 12 Sovrapposizione P.Semint.+PT
29. ALL 5 s - TAV 13 Sovrapposizione P1+Copertura
30. ALL 5 t - TAV 15 Sovrapposizione Sezioni
31. ALL 5 u - TAV 16 Calcolo Volumi di fatto

DUE DILIGENCE Pratica Edilizia C.E. n° 39/2000

32. ALL 5 v - Contratto Preliminare Copia Autentica 30/11/1999
33. ALL 5 z - Contratto Preliminare registrato

DUE DILIGENCE D.I.A. Prot. 1805 del 7/2/2002

34. ALL 5 x - DIA Prot. 1805 del 7/2/2002 Lavori Interni e riduzione Unità da 8 a 6
35. ALL 5 y - DIA 7/2/2002 Prescrizioni e Contributo
36. ALL 5 za - Invio Doc Integrativa a DIA Prot 1805 del 7/2/2002
37. ALL 5 zb - Dichiarazione Accessibilità Visitabilità Adattabilità
38. ALL 5 zc - Tabella Superfici DIA Prot 1805 del 7/2/2002
39. ALL 5 zd - Eliminaz. Barriere Architettoniche P.Semint+PT+P1 Integr. DIA Prot 1805
40. ALL 5 ze - Piante Stato di fatto Integr. DIA Prot 1805/2002
41. ALL 5 zf - Piante PROGETTO Integr. DIA
42. ALL 5 zg - Sovrapposizione Progetto Integr. DIA 1805/2002
43. ALL 5 zh - Prospetti Progetto Integr. DIA 1805/2002
44. ALL 5 zi - Prospetti Sovrapposiz. Integr. DIA 1805/2002
45. ALL 5 zl - Certificato Regolare Esecuzione Integr. DIA 1805/2002
46. ALL 5 zm - Dichiarz. Congiunta Conformità Isolamento Integr. DIA 1805/2002

DUE DILIGENCE GENERALE

47. ALL 5zn - Verbale Collaudo del 29/1/2001
48. ALL 5zo - Dichiaraz. Conformità Imp. Elett. 15/4/2002
49. ALL 5zp - Dichiaraz. Conformità Imp. Idrotermosanitario 15/4/2002
50. ALL 5zq - Catasto denuncia di Variazione 19/7/2002
51. ALL 5zr - Catasto Elaborato di Subalternazione

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

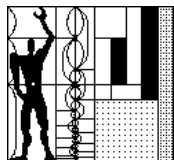
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Rimuovere filigrana ora

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- 52. ALL 5zs - Elaborato planimetrico
- 53. ALL 5zt - Catasto sub 3 + sub 10
- 54. ALL 5zu - Relaz. L. 10/91 19/7/2002
- 55. ALL 5zv - Abitabilità

- 56. ALL 6a - RILIEVO Generale Aree - TAV. 1 - Scala 1:200
- 57. ALL 6b - RILIEVO STATO DI FATTO SLP P.T. - TAV. 2 - Scala 1:100
- 58. ALL 6c - RILIEVO STATO DI FATTO SNR P.SemInt. - TAV. 3- Scala 1:100
- 59. ALL 6d - RILIEVO STATO DI FATTO S.U. P.T. - TAV. 4 - Scala 1:100
- 60. ALL 7a/b/c Ortofoto
- 61. ALL 8 Documentazione Fotografica 26/110

* * *

pdfelement
ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

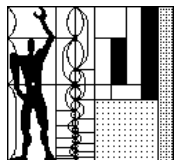
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DOLCINI FIDELMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 168259d9fa24358e7222331d09975aca





14) INDICE

0) Anagrafica – Identificazione sintetica dei lotti	pag.	1
1) Premessa	pag.	4
2) Inquadramento degli immobili – Identificazione - Ubicazione – Confini	pag.	8
3) Inquadramento degli immobili – Identificazione Catastale	pag.	10
4) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Urbanistica	pag.	12
5) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Edilizia	pag.	15
6) Descrizione e Consistenza degli Immobili – Esterno - Interno	pag.	20
7) Dati Identificativi Sintetici – Segmento di mercato	pag.	29
8) Consistenza Tabellare della Proprietà Immobiliare - Generalità		
TAB. A - S.U.	pag.	30
TAB. B+C+D+E – SLP/SNR	pag.	31
9) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare	pag.	32
10) A) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare - Il più probabile valore di libero mercato	pag.	35
TAB. F)		
10) B) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare - Il più probabile valore in vendita forzata	pag.	36
TAB. G)		
11) Riepilogo dei valori di stima –	pag.	37
12) Dichiarazione di rispondenza	pag.	38
13) Elenco Documentazione Allegati	pag.	39
14) INDICI	pag.	42

Si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti

Roè Volciano 17/11/2023

IL PERITO



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009