



Date:

Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23/01/2020
Data della consegna della bozza del rapporto di valutazione ai CTP e ai legali	07/11/2020
Data di consegna del rapporto di valutazione definitivo	14/12/2020



1. RISPOSTA AL QUESITO

Il giudice ha assegnato al C.T.U. il seguente quesito:

Proceda il CTU a redigere progetto divisionale dei beni oggetto della procedura esecutiva 540/14. Il Giudice autorizza il CTU ad accedere agli atti del fascicolo dell'esecuzione.

Al fine di dare una risposta al quesito corretta ed esauriente, la presente relazione è stata suddivisa in due fasi principali.

La prima fase consiste nell'analisi estimativa di tutte le proprietà in oggetto.

Per tale studio ci si è avvalsi della precedente perizia redatta dal CTU Geom. Ruggero Orlandi redatta in data 10/11/2017 e relativa all'esecuzione immobiliare n. 540/2014 riunita alla procedura n. 600/2014.

Al fine di escludere eventuali variazioni potenzialmente avvenute in data successiva alla stesura di tale elaborato, tutti gli immobili sono stati personalmente visionati ed analizzati.

Inoltre si è provveduto ad aggiornare i valori di mercato dei beni, anche in considerazione dello stato manutentivo riscontrato.

La seconda fase recepisce le valutazioni complessive della precedente analisi estimativa, e su tali valori realizza il progetto divisionale espressamente richiesto nel quesito.

Poiché è stata confermata la non comoda divisibilità degli immobili, il progetto divisionale li ha compresi per intero, mantenendo la pregressa suddivisione in lotti, con addebito dell'eccedenza.



2. LAVORI PERITALI

Il sottoscritto C.T.U. procedeva alle operazioni affidategli:

- A. Il sottoscritto provvedeva a visionare i fascicoli di causa, analizzando tutta la documentazione disponibile.
- B. Al primo incontro, in data 07/02/2020, presso lo studio del CTU erano presenti entrambi i CTP, [REDACTED]. Durante la riunione il CTU ed i CTP si sono concentrati sull'esame della documentazione agli atti, ed è emerso che parte degli immobili in oggetto risultano intestati a [REDACTED]. Pertanto il CTU ha ritenuto necessario richiedere un chiarimento in tal senso.
- C. Il CTU ha inoltrato la richiesta di chiarimento tramite istanza del 12_02_2020.
- A. Con Ordinanza del 24/09/2020 l'ill.mo Giudice ha chiarito che il trasferimento dei cespiti oggetto del presente giudizio alla [REDACTED] non opponibile ai creditori intervenuti, e pertanto ha autorizzato il CTU a proseguire con le operazioni peritali, fissando una nuova udienza al 03/12/2020.
- B. Al primo incontro, in data 07/02/2020, presso lo studio del CTU erano presenti entrambi i CTP. I tecnici hanno concordato la necessità di eseguire i sopralluoghi di tutti gli immobili, e fissato la prima data utile al 14/10/2020.
- C. Come concordato, in data 14/10/2020 sono stati eseguiti i sopralluoghi degli immobili siti in Palazzolo, via Boito, ed in Pontoglio, via Caduti della Libertà, Via Francesca, Via C. Battisti, Via F.lli Cervi e Via San Martino.
- D. In data 22/10/2020 è stato eseguito un secondo sopralluogo, che ha consentito la visione dei restanti immobili oggetto di analisi.
- E. Il giorno 30/10/2020 si è svolto un ulteriore incontro presso lo studio del CTU. In tale occasione il CTU ha esposto i risultati delle proprie analisi tecniche, ed alcune valutazioni preliminari sul progetto divisionale, che sono state discusse con i presenti. Infine, il CTU ha chiesto alle parti l'eventuale disponibilità ad un conguaglio in liquidità. A tale proposito, il CTP [REDACTED] ha comunicato via PEC la disponibilità della [REDACTED] a procedere alla divisione anche qualora la stessa preveda conguagli in denaro per un importo massimo di € 5.000,00/€ 7.000,00.

3. CRITERI DI ANALISI ADOTTATI E LIMITAZIONI

Sulla base del quesito ricevuto, il sottoscritto CTU ha reperito agli atti del fascicolo dell'esecuzione, ed in particolare la perizia del CTU Geom. Ruggero Orlandi redatta in data 10/11/2017 e relativa all'esecuzione immobiliare n. 540/2014 riunita alla procedura n. 600/2014.

Tale accurata relazione è stata utilizzata come base per il lavoro di analisi delle proprietà immobiliari allo stato attuale. Trattandosi di un documento redatto nel 2017, si è proceduto alla puntuale verifica dello stato degli immobili, evidenziando eventuali modifiche sopravvenute sia dal punto di vista fisico (difformità edilizie e catastali, stato di manutenzione ed utilizzo), sia per quanto concerne i valori di mercato. Di conseguenza, i valori estimativi dei lotti risultano verificati ed aggiornati.

Al fine di rendere più facile la lettura della presente relazione, è stato mantenuto il raggruppamento in lotti già previsto nella precedente perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017.

Inoltre, le proprietà immobiliari sono state suddivise per Comune e localizzazione: gli immobili sono stati raggruppati sulla base della loro posizione, eventuale appartenenza allo stesso fabbricato, e per caratteristiche di omogeneità.

Relativamente all'elenco degli immobili oggetto di analisi, si precisa che sono stati esclusi dal progetto divisionale le seguenti unità:

- Comune di Palazzolo, N.C.E.U., Foglio 1, mapp. 203, sub. 1 – Trattasi di bene Bene comune non censibile, condiviso unicamente da altre proprietà estranee alla procedura;
- Comune di Pontoglio, N.C.T., Foglio 3, mapp. 175 – Trattasi di Ente urbano, correlato al mappale fabbricati Sez. Urb. NCT, Foglio 3, Particella 175, presente in perizia.
- Comune di Pontoglio, N.C.T., Foglio 3, mapp. 177 – Trattasi di Ente urbano, correlato al mappale fabbricati Sez. Urb. NCT, Foglio 3, Particella 177, presente in perizia.
- Comune di Pontoglio, N.C.T., Foglio 6, mapp. 296 – Trattasi di Ente urbano, correlato al mappale fabbricati Sez. Urb. NCT, Foglio 6, Particella 296, presente in perizia.

4. ANALISI DELLE PROPRIETÀ ALLO STATO ATTUALE

FABBRICATO SITO IN PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) - VIA BOITO (LOTTO 1)

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili

1.1 Descrizione Degli Immobili

Immobile a destinazione residenziale di tipo Villetta Bifamiliare, sviluppata su due piani fuori terra, con autorimessa esclusiva e area urbana. I beni sono siti nel Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), via Boito.

Ad oggi il fabbricato si presenta in discreto stato di manutenzione.

La porzione di fabbricato in oggetto è stata inclusa nel lotto 1 di seguito analizzato.

1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari

Il comune di Palazzolo sull'Oglio, sito in provincia di Brescia conta di 20.183 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 23,04 km², con una densità di popolazione pari a 876 abitanti per km² circa.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

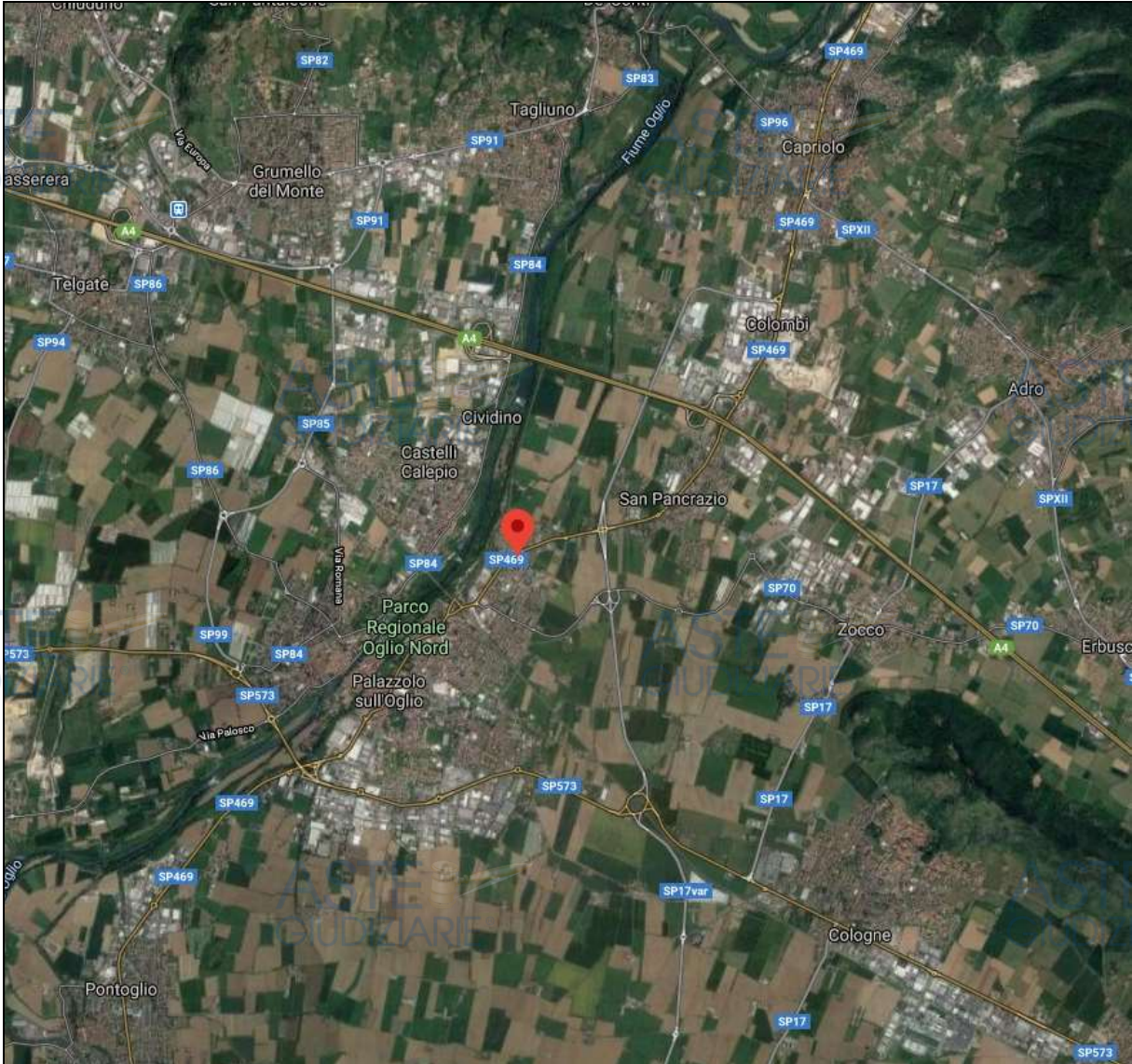
Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.



1.3 Collegamento stradale

Il territorio è ben connesso alla viabilità extraurbana da strade di scorrimento veloce, e pertanto si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto sia COMPLETAMENTE urbanizzato. Il complesso è posto in zona semicentrale del territorio comunale, sulle vicinanze della Strada Provinciale SP469 e a circa 7 km dal casello Autostradale di Palazzolo sull'Oglio per l'Autostrada A4 Milano-Venezia.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto stradario.



Estratto di Mappa



3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Palazzolo sull'Oglio (BS), come "Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale" e più nel dettaglio in Classe III – "Aree urbane caratterizzate da edificazione a media densità con tipologie edilizie prevalentemente mono e/o bifamiliari".

3.2 Titoli autorizzativi

L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità delle seguenti Autorizzazioni Edilizie, dedotte dalla perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017:

- Concessione Edilizia in Sanatoria Prot.n. 3267 – Pratica 44/1/B in data 19/10/1988;
- Concessione per trasformazioni Edilizie (Ampliamento) Prot.n. 9070 del 25/09/1991;
- Concessione per trasformazioni Edilizie (Ampliamento) Prot.n. 7514 del 25/09/1992;
- Concessione Edilizia n. 341/97 in data 16/06/1997;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 341/97 in data 15/10/1997 prot.n. 18534;
- Concessione in Sanatoria n. 341/97 in data 16/09/1997.

CAPITOLO 4. Analisi dei lotti

LOTTO 1

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 1, Mappale 121, Subalterni 1 e 2:** trattasi di villetta sviluppata al piano terra e al primo piano, inserita in un fabbricato residenziale bifamiliare, dotata di locali accessori, corte e autorimessa esclusiva.
- **Unità identificata al Foglio 1, Mappale 212:** trattasi di area urbana identificata nella strada privata di ingresso, con diritto di passaggio carraio e pedonale anche per altri lotti di cui ai mappali 209 e 211.

Gli immobili sono situati in Palazzolo sull'Oglio (BS), via Boito.

Attualmente i beni risultano essere in discreto stato di manutenzione, e attualmente risultano essere occupati dalla

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	1	121	1	A/2	4	6 VANI	159 mq	790,18	T-1	VIA ARRIGO BOITO, 15
NCT	1	121	2	C/6	2	23 MQ	23 mq	62,96	T	VIA ARRIGO BOITO, 15
NCT	1	212	-	F/1	-	180 mq	-	-	T	VIA ARRIGO BOITO, 15

- Proprietà per 1/2 -

- Proprietà per 1/2 -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.

4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017

4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.T	Mq 71,00	60	Mq 42,60
Abitazione	P.1	Mq 76,50	100	Mq 76,50
Portici	P.T	Mq 9,63	35	Mq 3,37
Balcone	P.1	Mq 5,50	25	Mq 1,37
Posto auto coperto	P.T.	Mq 24,20	40	Mq 9,68
Corte esclusiva	P.T.	Mq 175,00	10	Mq 17,50
TOTALE				Mq 151,02
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.200,00
Mq 151,02 x €/Mq 1.200,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 181.000,00



**FABBRICATO SITO IN PONTOGLIO (BS) - VIA CESARE BATTISTI n.7
(LOTTO 2)**

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili

1.1 Descrizione Degli Immobili

Trattasi di palazzo fatiscente in centro storico a destinazione mista residenziale/commerciale, storicamente utilizzato come albergo e successivamente variata la destinazione d'uso a seguito delle diverse esigenze negli anni.

Il complesso è sito nel Comune di Pontoglio (BS), via Cesare Battisti n.7.

Ad oggi l'immobile si presenta non agibile e in totale stato di abbandono.

Il fabbricato in oggetto è stato incluso nel lotto 2 di seguito analizzato.

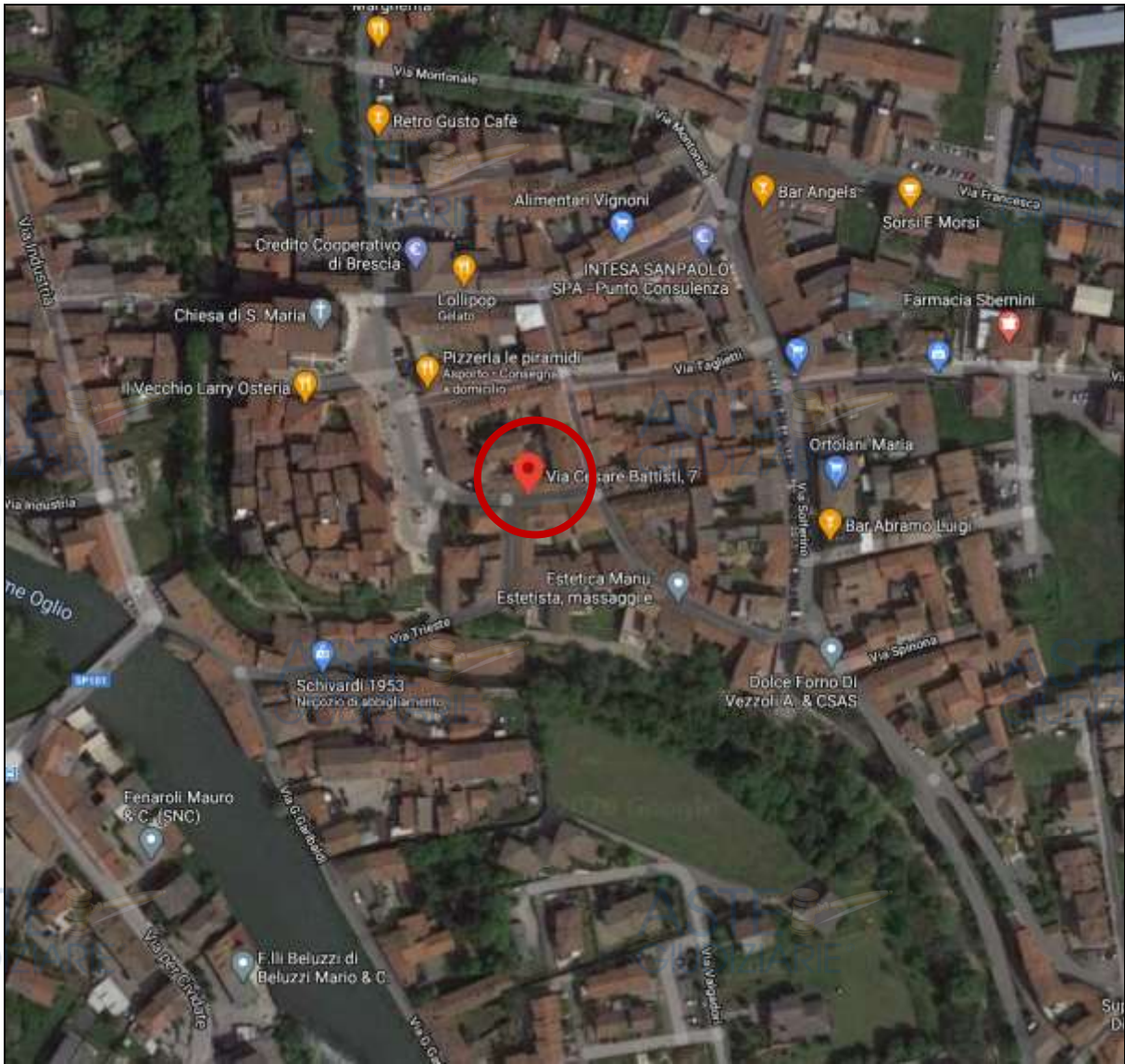
1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari

Il comune di Pontoglio (BS), sito in provincia di Brescia conta di 6.937 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 11,09 km², con una densità di popolazione pari a 625,52 abitanti per km² circa.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.



1.3 Collegamento stradale

Il territorio è ben connesso alla viabilità extraurbana da strade di scorrimento veloce, e pertanto si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto sia COMPLETAMENTE urbanizzato. Il complesso è posto in zona semicentrale del territorio comunale, sulle vicinanze della Strada Provinciale SP469 e a circa 10 km dal casello Autostradale di Pontoglio per l'Autostrada A4 Milano-Venezia.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto stradale.



CAPITOLO 2. Analisi Catastale

Estratto di Mappa



CAPITOLO 3. Analisi Edilizia - Urbanistica

3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Pontoglio (BS), come "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" (Art. 40-43 N.T.A.).

3.2 Titoli autorizzativi

Si precisa che nell'ultima perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 non vengono citati provvedimenti e titoli autorizzativi in quanto il CTU dichiarava la non reperibilità di tale documentazione da parte del UTC.

Trattasi di immobile antecedente al 01/09/1967.

CAPITOLO 4. Analisi dei lotti

LOTTO 2

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 307, Subalterni 5, 6, 7, 8, 9 e 10:** Trattasi di palazzo fatiscente in centro storico, a destinazione mista residenziale/commerciale, storicamente utilizzato come albergo. Il bene è catastalmente composto da due unità abitative, un'autorimessa, due immobili a destinazione commerciale e attività adibita ad albergo. Completa un cortile esterno comune ai subalterni.

Gli immobili sono situati in Pontoglio (BS), via Cesare Battisti n.7.

Ad oggi il fabbricato si presenta non agibile e in totale stato di abbandono.

Si segnala che, in epoca relativamente recente, sull'immobile sono stati eseguiti dei lavori di messa in sicurezza.

Pertanto, nel breve periodo, non è prevedibile la necessità di ulteriori opere di manutenzione.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	5	307	5	A/2	1	4,5 VANI	105 mq	209,17	T-1	VIA CESARE BATTISTI, 7
NCT	5	307	6	C/6	1	12 MQ	14 mq	16,11	T	VIA CESARE BATTISTI, 5
NCT	5	307	7	D/2	-	-	-	2.779,00	S1-T-1-2	VIA CESARE BATTISTI, 13
NCT	5	307	8	C/1	5	48 MQ	52 mq	550,34	T	VIA CAVOUR, 16
NCT	5	307	9	C/1	5	31 MQ	37 mq	355,43	T	VIA CAVOUR
NCT	5	307	10	A/2	1	4 VANI	68 mq	185,92	T-1	VIA CAVOUR

- Proprietà per 1/2 -

- Proprietà per 1/2 -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.



4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica



Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni in quanto non sono state reperite le ultime pratiche edilizie autorizzate.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	Altezza	Volume Totale
Piano Interrato	P.S1	Mq 65,00	2,40 m	Mc 156,00
Piano Terra	P.T.	Mq 435,00	3,30 m	Mc 1.435,50
Piano Primo	P.1	Mq 395,00	2,70 m	Mc 1.185,00
Piano Secondo	P.2	Mq 395,00	2,27 m	Mc 896,00
Cortile Esclusivo	P.T.	Mq 175,00	0 m	Mc 0,00
TOTALE				Mc 3.672,50
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mc)				€/mc 68,07
Mc 3.672,50 x €/Mc 68,07				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 250.000,00





**FABBRICATI SITI IN PONTOGLIO (BS) - VIA SAN MARTINO n. 51, 23
(LOTTI 4, 5, 6, 7)**

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili

1.1 Descrizione Degli Immobili

Trattasi di fabbricati popolari siti in centro storico, composti da unità immobiliari adibite ad abitazioni e autorimesse.

I beni sono siti nel Comune di Pontoglio (BS), via San Martino n.23 e 51.

Ad oggi gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione, e attualmente occupati da terzi.

I fabbricati in oggetto sono stati suddivisi nei lotti 4, 5, 6 e 7 di seguito analizzati.

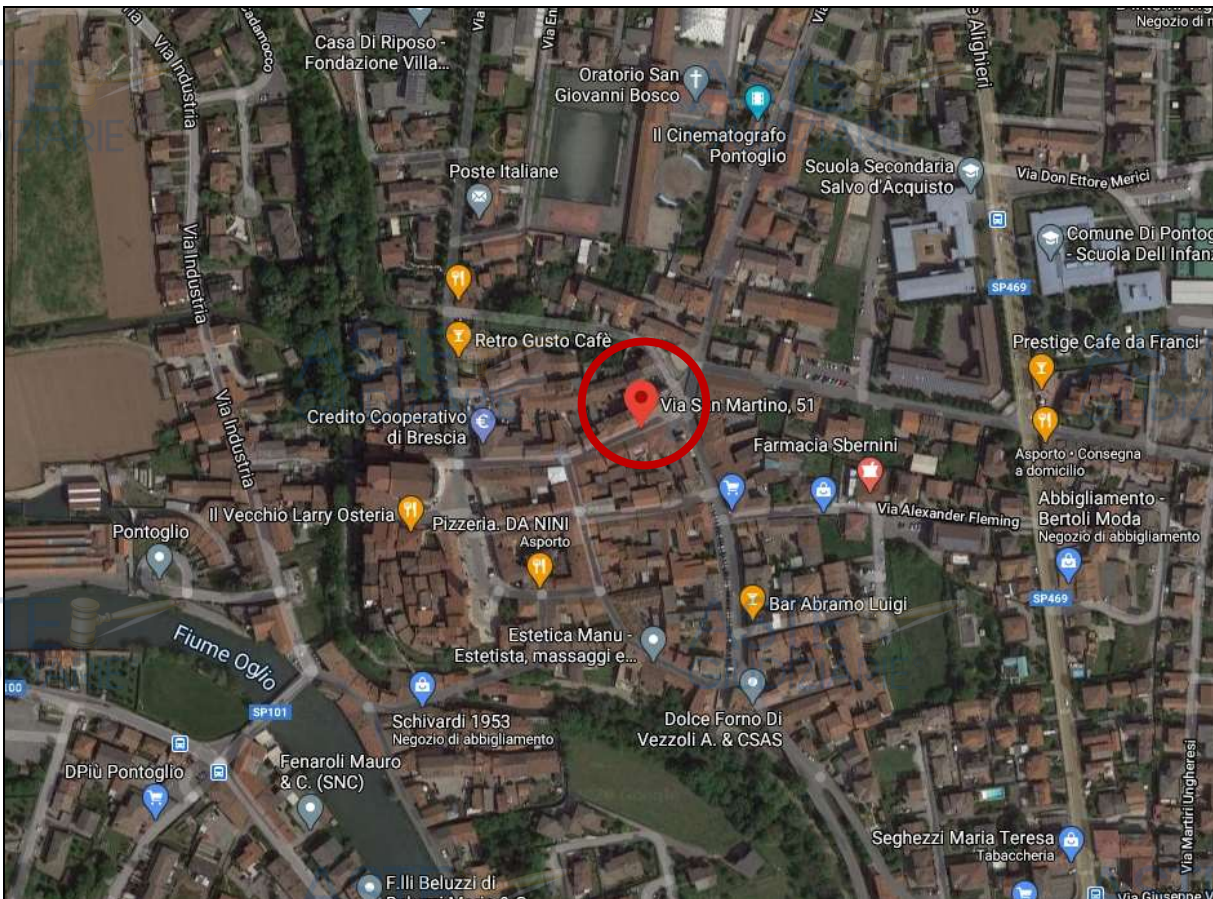
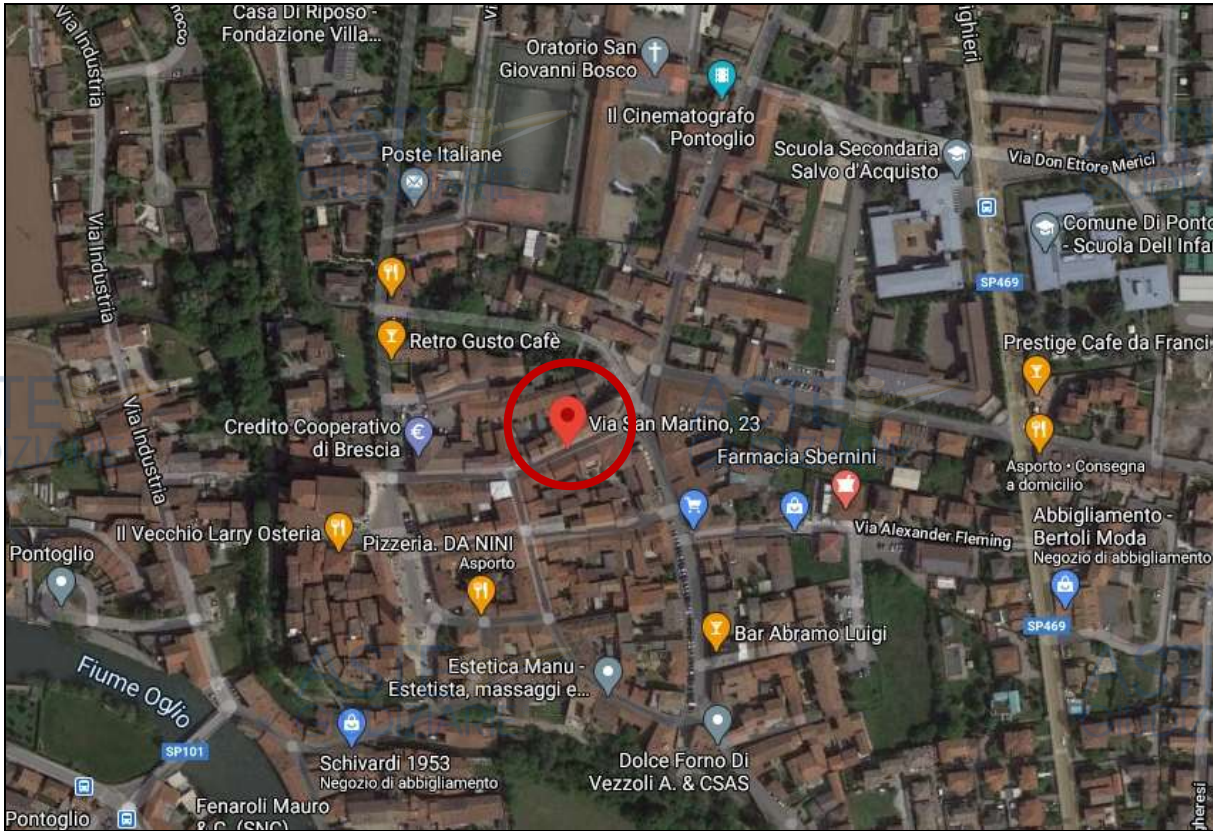
1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari

Il comune di Pontoglio (BS), sito in provincia di Brescia conta di 6.937 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 11,09 km², con una densità di popolazione pari a 625,52 abitanti per km² circa.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.

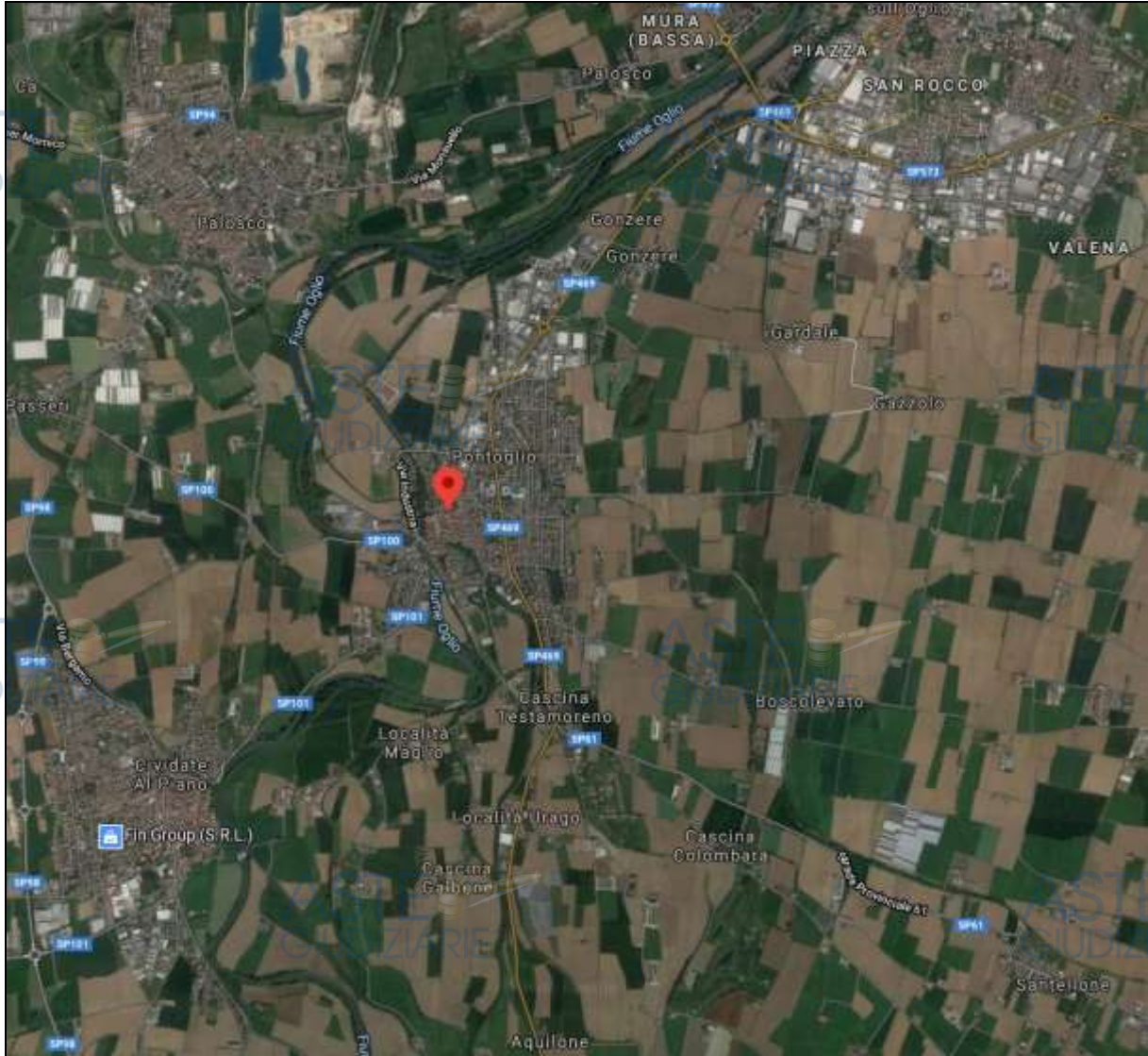
Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.



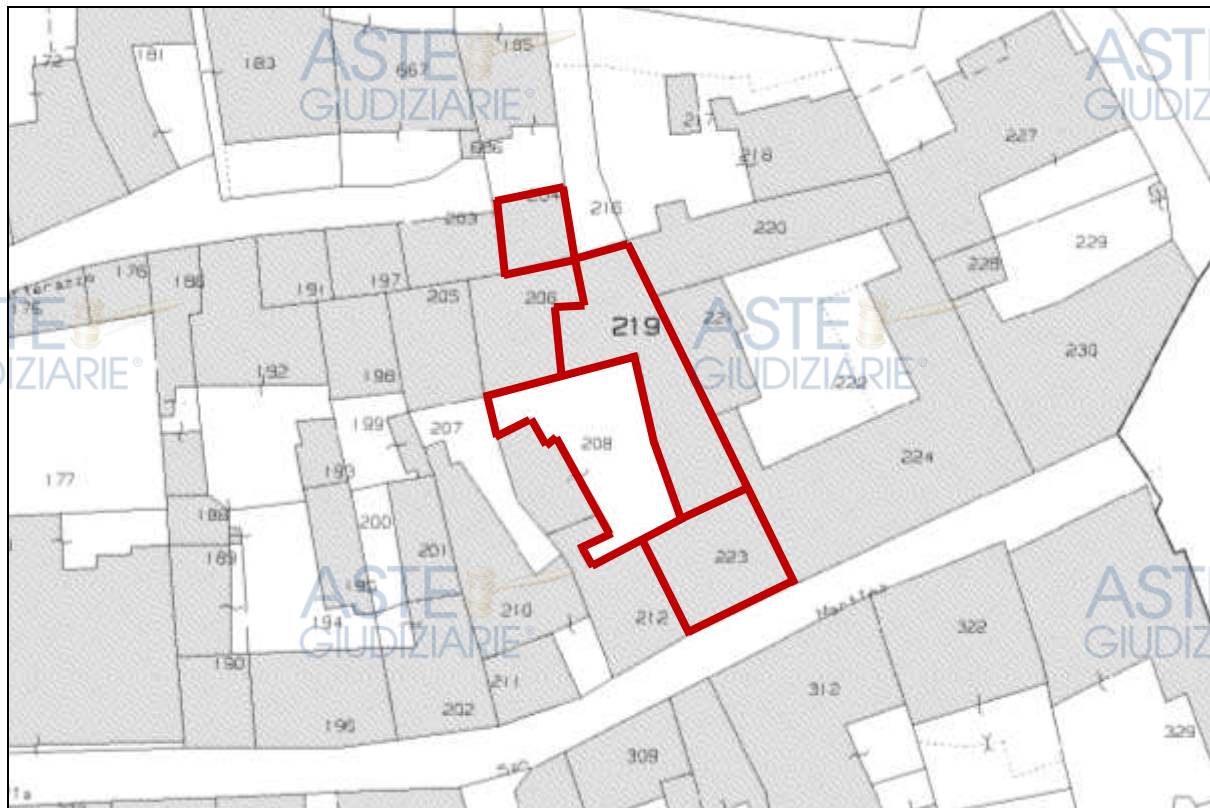
1.3 Collegamento stradale

Il territorio è ben connesso alla viabilità extraurbana da strade di scorrimento veloce, e pertanto si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto sia COMPLETAMENTE urbanizzato. Il complesso è posto in zona semicentrale del territorio comunale, sulle vicinanze della Strada Provinciale SP469 e a circa 10 km dal casello Autostradale di Pontoglio per l'Autostrada A4 Milano-Venezia.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto stradale.



Estratto di Mappa



3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Pontoglio (BS), come "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" (Art. 40-43 N.T.A.).

3.2 Titoli autorizzativi

LOTTI 4, 5 e 6:

Si precisa che nell'ultima perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 non vengono citati provvedimenti e titoli autorizzativi in quanto il CTU dichiarava la non reperibilità di tale documentazione da parte del UTC.

Trattasi di immobili antecedenti al 01/09/1967.

LOTTO 7:

L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità delle seguenti Autorizzazioni Edilizie, dedotte dalla perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017:

- Concessione Edilizia n. 2471/1986;
- Collaudo Statico opere in C.A. n. 39091 del 12/02/1987;
- Certificato di Abitabilità per civile abitazione rilasciato in data 17/12/1987.

CAPITOLO 4. Analisi dei lotti

LOTTO 4

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 204, Subalterno 1:** trattasi di abitazione al piano terra inserita in un fabbricato popolare di una certa epoca, parzialmente ristrutturato per renderlo agibile.
- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 219, Subalterno 3:** trattasi di deposito accessibile tramite cortile interno comune.

Gli immobili sono situati in Pontoglio (BS), via San Martino n.23.

Attualmente i beni risultano essere in discreto stato di manutenzione, e attualmente risultano essere occupati da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	5	204	1	A/4	4	5 VANI	110 mq	173,01	T	VIA SAN MARTINO, 51
NCT	5	219	3	C/2	2	21 MQ	20 mq	23,86	T	VIA SAN MARTINO

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni in quanto non sono state reperite le ultime pratiche edilizie autorizzate.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.T.	Mq 117,00	100	Mq 117,00
Portico	P.T.	Mq 19,20	35	Mq 6,72
Corte esclusiva	P.T.	Mq 90,00	10	Mq 9,00
Deposito	P.T.	Mq 20,00	20	Mq 4,00
TOTALE				Mq 136,72
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 650,00
Mq 136,72 x €/Mq 650,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 89.000,00





LOTTO 5

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 204, Subalterno 2:** trattasi di abitazione al piano primo inserita in un fabbricato popolare di una certa epoca, parzialmente ristrutturato per renderlo agibile.
- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 219, Subalterno 4:** trattasi di autorimessa accessibile tramite cortile interno comune.

Gli immobili sono situati in Pontoglio (BS), via San Martino n.23.
Attualmente i beni risultano essere in discreto stato di manutenzione, e attualmente risultano essere occupati da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	5	204	2	A/4	4	5 VANI	112 mq	173,01	1	VIA SAN MARTINO
NCT	5	219	4	C/6	1	19 MQ	20 mq	25,51	T	VIA SAN MARTINO

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni in quanto non sono state reperite le ultime pratiche edilizie autorizzate.





4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.1	Mq 122,00	100	Mq 122,00
Terrazza	P.1	Mq 19,20	35	Mq 6,72
Balcone	P.1	Mq 3,80	25	Mq 0,95
Autorimessa	P.T.	Mq 18,15	50	Mq 9,07
TOTALE				Mq 138,74
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 650,00
Mq 138,74 x €/Mq 650,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 90.000,00



LOTTO 6

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 219, Subalterno 5:** trattasi di abitazione al primo piano inserita in fabbricato popolare di una certa epoca, con ingresso indipendente dal cortile interno, parzialmente ristrutturata in anni recenti.

L'immobile è situato in Pontoglio (BS), via San Martino n.23.

Attualmente il bene risulta essere in discreto stato di manutenzione, ed attualmente risulta essere occupati da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.*	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	5	219	5	A/4	4	4,5 VANI	85 mq	155,71	T-1	VIA SAN MARTINO

- Proprietà per 1/2 -

[REDACTED]

- Proprietà per 1/2 -

[REDACTED]

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni in quanto non sono state reperite le ultime pratiche edilizie autorizzate.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 76,00	100	Mq 76,00
Balcone	P.1	Mq 1,60	25	Mq 0,40
Centrale termica	P.T.	Mq 12,00	15	Mq 1,80
TOTALE				Mq 78,20
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 800,00
Mq 78,20 x €/Mq 800,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 63.000,00





LOTTO 7

4.1 Descrizione del Lotto



Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 223, Subalterno 5:** trattasi di abitazione al primo piano inserita in un fabbricato popolare di una certa epoca, parzialmente ristrutturato in anni recenti.
- **Unità identificata al Foglio 5, Mappale 208, Subalterno 1:** trattasi di autorimessa accessibile tramite cortile interno comune.



Gli immobili sono situati in Pontoglio (BS), via San Martino n.23.

Attualmente i beni risultano essere in discreto stato di manutenzione, e attualmente risultano essere occupati da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:



Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	5	223	5	A/3	1	4,5 VANI	85 mq	178,95	1	VIA SAN MARTINO
NCT	5	208	1	C/6	1	19 MQ	19 mq	25,51	T	VIA SAN MARTINO

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



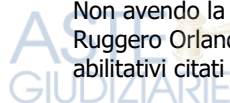
4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.



4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggiero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.





4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.1	Mq 82,00	100	Mq 82,00
Balcone	P.1	Mq 3,00	25	Mq 0,75
Autorimessa	P.T.	Mq 20,00	50	Mq 10,00
TOTALE				Mq 92,75
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 900,00
Mq 92,75 x €/Mq 900,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 83.000,00





**FABBRICATO SITO IN PONTOGLIO (BS) - VIA CADUTI DELLA LIBERTA' SNC
(LOTTI 11, 12)**

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili



1.1 Descrizione Degli Immobili

Trattasi di fabbricato residenziale/commerciale, composto da abitazione al primo piano e negozio al piano terra.

I beni sono siti nel Comune di Pontoglio (BS), via Caduti della Libertà.

Ad oggi gli immobili si presentano in diverso stato di manutenzione. Si precisa che l'abitazione al piano primo risulta occupata da terzi, mentre l'unità al piano terra è libera.

Il fabbricato in oggetto è stato suddiviso nei lotti 11 e 12 di seguito analizzati.

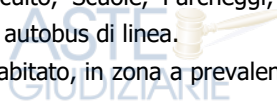
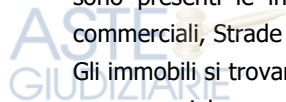
1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari



Il comune di Pontoglio (BS), sito in provincia di Brescia conta di 6.937 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 11,09 km², con una densità di popolazione pari a 625,52 abitanti per km² circa.

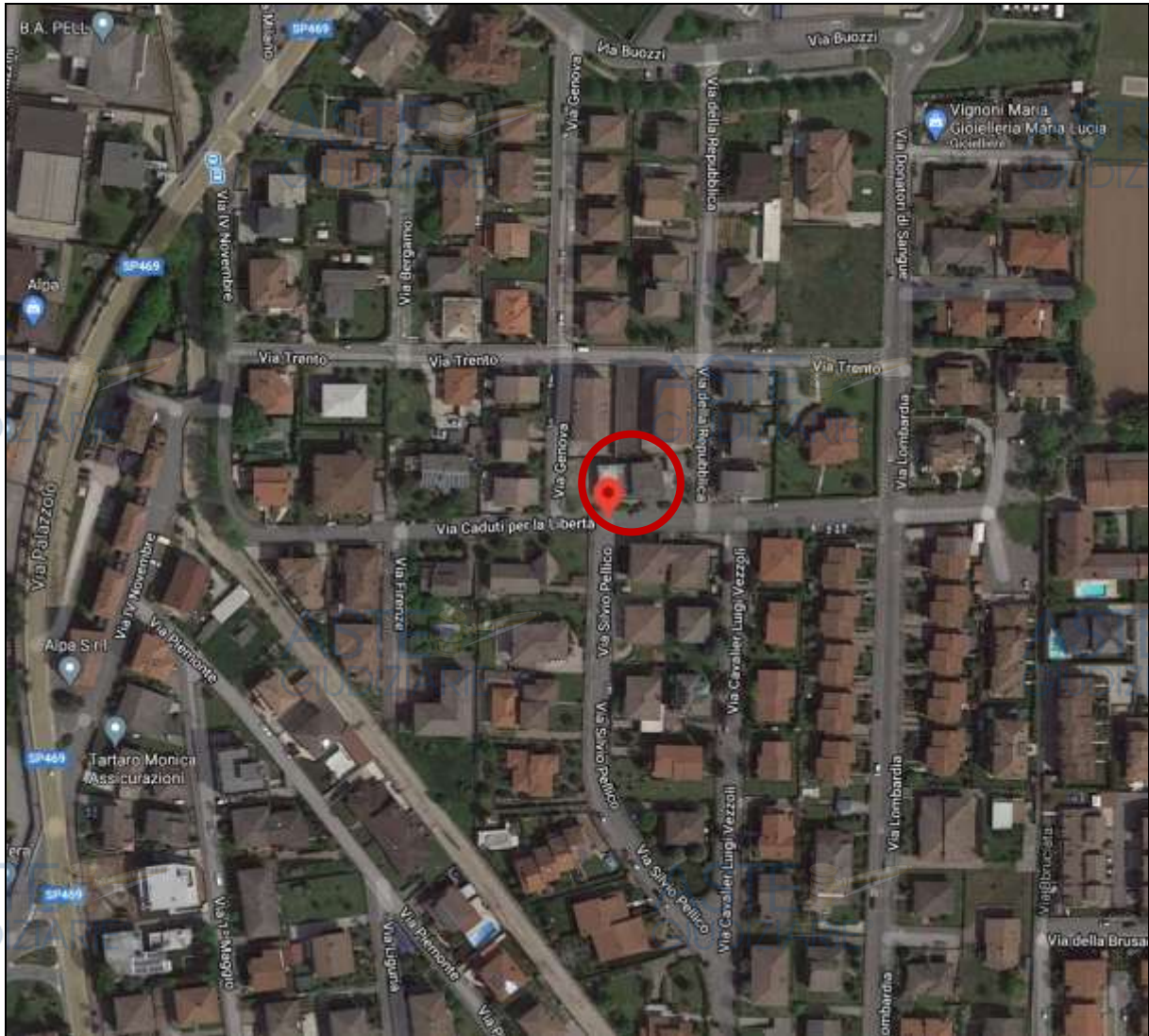
Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.





Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.



Estratto di Mappa



CAPITOLO 3. Analisi Edilizia - Urbanistica

3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Pontoglio (BS), come "AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI" (Art.44 N.T.A.).

3.2 Titoli autorizzativi

Si precisa che nell'ultima perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 non vengono citati provvedimenti e titoli autorizzativi in quanto il CTU dichiarava la non reperibilità di tale documentazione da parte del UTC.

CAPITOLO 4. Analisi dei lotti

LOTTO 11

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 567, Subalterno 1:** trattasi di immobile a destinazione commerciale sviluppato al piano terra, con magazzino al piano interrato.

L'immobile è situato in Pontoglio (BS), via Caduti per la Libertà.

Attualmente il bene risulta libero, ed in stato di manutenzione tra il sufficiente ed il mediocre.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	3	567	1	C/1	5	223 mq	288 mq	2.556,77	S1-T	VIA CADUTI PER LA LIBERTA'

- Proprietà per 1/2 -

- Proprietà per 1/2 -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni in quanto non sono state reperite le ultime pratiche edilizie autorizzate.

4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017

4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Negozi e servizi	P.T.	Mq 214,00	100	Mq 214,00
Magazzino/Rip.	P.S1	Mq 214	40	Mq 85,60
Corte Comune 1/2	P.T.	Mq 371,00	10	Mq 37,10
TOTALE				Mq 336,70
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.000,00
Mq 336,70 x €/Mq 1.000,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 337.000,00

LOTTO 12

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 567, Subalterno 2:** trattasi di abitazione al primo piano inserito in un fabbricato a destinazione mista commerciale/residenziale. Attualmente l'immobile risulta essere occupato da terzi.

L'immobile è situato in Pontoglio (BS), via Caduti per la Libertà.

Attualmente il bene risulta in discreto stato di manutenzione ed occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	3	567	2	A/3	U	5 VANI	116 mq	198,84	1	VIA CADUTI PER LA LIBERTA'

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni in quanto non sono state reperite le ultime pratiche edilizie autorizzate.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.1	Mq 90,00	100	Mq 90,00
Terrazza	P.1	Mq 25,00	35	Mq 8,75
Terrazza	P.1	Mq 183,00	10	Mq 18,30
Corte Comune 1/2	P.T.	Mq 371,00	10	Mq 37,10
TOTALE				Mq 154,15
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 900,00
Mq 154,15 x €/Mq 900,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 139.000,00





**FABBRICATI SITI IN PONTOGGIO (BS) - VIA GENOVA
(LOTTE 13, 14, 15)**

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili



1.1 Descrizione Degli Immobili

Trattasi di fabbricati composti da unità immobiliari adibite ad abitazioni e autorimesse.

I beni sono siti nel Comune di Pontoglio (BS), via Genova.

Ad oggi gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione, e attualmente sono occupati da terzi.

I fabbricati in oggetto sono stati suddivisi nei lotti 13, 14 e 15 di seguito analizzati.

1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari



Il comune di Pontoglio (BS), sito in provincia di Brescia conta di 6.937 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 11,09 km², con una densità di popolazione pari a 625,52 abitanti per km² circa.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.



CAPITOLO 2. Analisi Catastale

Estratto di Mappa



CAPITOLO 3. Analisi Edilizia - Urbanistica

3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Pontoglio (BS), come "AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI" (Art. 44 N.T.A.).

3.2 Titoli autorizzativi

L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità delle seguenti Autorizzazioni Edilizie, dedotte dalla perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017:

- Licenza Edilizia per civile abitazione n. 1276 del 23/05/1973;
- Licenza Edilizia per civile abitazione n. 1277 del 23/05/1973;
- Autorizzazione all'Abitabilità con decorrenza dal 04/01/1974;
- Collaudo Statico opere in C.A. depositato in data novembre 1973 al n. 2350/73.
- Collaudo Statico opere in C.A. depositato in data novembre 1973 al n. 2351/73.

CAPITOLO 4. Analisi dei lotti

LOTTO 13

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 175, Subalterno 2:** trattasi di fabbricato unifamiliare di tipologia villa singola, con abitazione al primo piano e pertinenze al piano terra, dotato di corte esclusiva.
- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 175, Subalterno 1:** trattasi di autorimessa al piano terra annessa ad un'unità abitativa.

Gli immobili sono situati in Pontoglio (BS), via Genova n.13.

Attualmente i beni risultano essere in discreto stato di manutenzione, e attualmente risultano essere occupati da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	3	175	2	A/3	3	6,5 VANI	138 mq	352,48	T-1	VIA GENOVA
NCT	3	175	1	C/6	2	16 MQ	16 mq	25,62	T	VIA GENOVA

- Proprietà per 1/2 - [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 - [REDACTED]

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- chiusura mediante pareti in muratura di parte del portico per la creazione di locale accessorio con H 2,40 m.

I costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio vengono quantificati in:

Pratica edilizia in Sanatoria, compreso oneri: € 2.500,00
 Aggiornamento catastale: € 500,00

Totale opere di regolarizzazione edilizia: € 3.000,00



4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.1	Mq 115,00	100	Mq 115,00
Accessori	P.T.	Mq 75,00	35	Mq 26,25
Autorimessa	P.T.	Mq 20,20	60	Mq 12,12
Portico	P.T.	Mq 22,00	35	Mq 7,70
Balconi	P.1	Mq 8,40	25	Mq 2,10
Corte esclusiva	P.T.	Mq 325,00	10	Mq 32,50
TOTALE				Mq 195,67
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.000,00
(Mq 195,67 x €/Mq 1.000,00) - € 3.000,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 193.000,00



LOTTO 14

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 177, Subalterno 1:** trattasi di fabbricato residenziale di tipologia villa bifamiliare, con abitazione al primo piano e pertinenze al piano terra, dotato di corte esclusiva.
- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 177, Subalterno 4:** trattasi di autorimessa al piano terra annessa ad un'unità abitativa.

Gli immobili sono situati in Pontoglio (BS), via Genova n.9.

Attualmente i beni risultano essere in discreto stato di manutenzione, e attualmente risultano essere occupati da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	3	177	1	A/3	3	5,5 VANI	117 mq	298,25	T-1-S1	VIA GENOVA
NCT	3	177	4	C/6	2	25 MQ	28 mq	40,03	T	VIA GENOVA

- Proprietà per 1/2 -

- Proprietà per 1/2 -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- chiusura di portico/androne di entrata al piano terra, con spostamento di portoncino d'ingresso all'esterno. Nessuna variazione di volume.

I costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio vengono quantificati in:

Pratica edilizia in Sanatoria, compreso oneri: € 500,00
 Aggiornamento catastale: € 500,00

Totale opere di regolarizzazione edilizia: € 1.000,00



4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica



Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.1	Mq 90,00	100	Mq 90,00
Accessori	P.T.	Mq 63,00	35	Mq 22,05
Autorimessa	P.T.	Mq 27,00	60	Mq 16,20
Balconi	P.1	Mq 7,50	25	Mq 1,87
Corte esclusiva	P.T.	Mq 216,00	10	Mq 21,60
TOTALE				Mq 151,72
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.150,00
(Mq 151,72 x €/Mq 1.150,00) - € 1.000,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 173.000,00



LOTTO 15

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 177, Subalterno 2:** trattasi di fabbricato residenziale di tipologia villa bifamiliare, con abitazione al primo piano e pertinenze al piano terra, dotato di corte esclusiva.
- **Unità identificata al Foglio 3, Mappale 177, Subalterno 3:** trattasi di autorimessa al piano terra annessa ad un'unità abitativa.

Gli immobili sono situati in Pontoglio (BS), via Genova n.11.

Attualmente i beni risultano essere in discreto stato di manutenzione, e attualmente risultano essere occupati da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	3	177	2	A/3	3	5,5 VANI	118 mq	298,25	T-1	VIA GENOVA
NCT	3	177	3	C/6	2	24 MQ	27 mq	38,42	T	VIA GENOVA

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.

4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017

4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.1	Mq 90,00	100	Mq 90,00
Accessori	P.T.	Mq 53,00	35	Mq 18,55
Autorimessa	P.T.	Mq 27,00	60	Mq 16,20
Balconi	P.1	MQ 7,50	25	Mq 1,87
Portico	P.T.	Mq 10,00	35	Mq 3,50
Corte esclusiva	P.T.	Mq 175,00	10	Mq 17,50
TOTALE				Mq 147,62
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.150,00
(Mq 147,62 x €/Mq 1.150,00)				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 170.000,00



**FABBRICATO SITO IN PONGOGLIO (BS) - VIA FRANCESCA
(LOTTI 16, 17)**

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili



1.1 Descrizione Degli Immobili

Trattasi di fabbricato a destinazione mista residenziale-commerciale, composto da un negozio al piano terra, un'abitazione unifamiliare su due livelli e una tettoia utilizzata come rimessa auto. Inoltre nella corte esterna esclusiva vi è un fabbricato in disuso ed in parte crollato.

I beni sono siti nel Comune di Pontoglio (BS), via Francesca.

Ad oggi gli immobili si presentano in uno stato di manutenzione tra il sufficiente ed il mediocre.

L'accessorio identificato con la particella 118 risulta fatiscente, e pertanto ne è stata prevista la demolizione.

Il fabbricato in oggetto è stato suddiviso nei lotti 16 e 17 di seguito analizzati.



1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari

Il comune di Pontoglio (BS), sito in provincia di Brescia conta di 6.937 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 11,09 km², con una densità di popolazione pari a 625,52 abitanti per km² circa.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

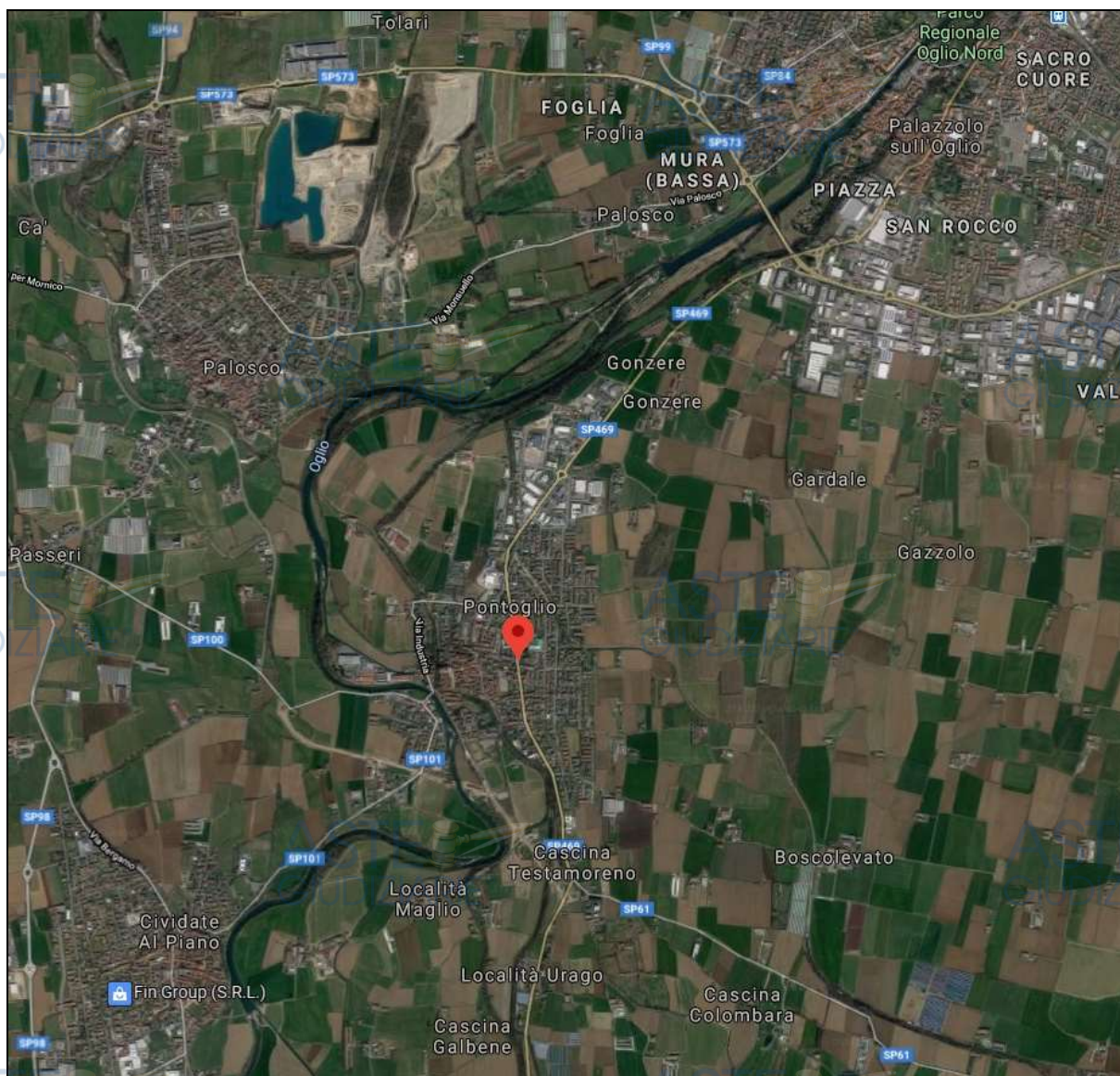
Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.



1.3 Collegamento stradale

Il territorio è ben connesso alla viabilità extraurbana da strade di scorrimento veloce, e pertanto si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto sia COMPLETAMENTE urbanizzato. Il complesso è posto in zona semicentrale del territorio comunale, sulle vicinanze della Strada Provinciale SP469 e a circa 10 km dal casello Autostradale di Pontoglio per l'Autostrada A4 Milano-Venezia.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto stradale.



CAPITOLO 2. Analisi Catastale

Estratto di Mappa



CAPITOLO 3. Analisi Edilizia - Urbanistica

3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Pontoglio (BS), come "NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE" (Art.40 – 43 N.T.A.).

3.2 Titoli autorizzativi

Si precisa che nell'ultima perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 non vengono citati provvedimenti e titoli autorizzativi in quanto il CTU dichiarava la non reperibilità di tale documentazione da parte del UTC.

CAPITOLO 4. Analisi dei lotti

LOTTO 16

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 117, Subalterno 1:** trattasi di negozio al piano terra ubicato in fabbricato residenziale unifamiliare.

Il bene è situato in Pontoglio (BS), via Francesca.

Attualmente il bene risulta essere in uno stato di manutenzione tra il sufficiente ed il mediocre.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	117	1	C/1	3	39 MQ	33 mq	328,31	T	VIA ROMA

- Proprietà per **1/2** -

- Proprietà per **1/2** -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- Si precisa che originariamente il negozio in oggetto era direttamente collegato all'abitazione posta sul retro a al primo piano dello stesso, nel corso degli anni la Proprietà ha provveduto a delimitare le due unità immobiliari mediante la realizzazione di una tramezza che le ha rese indipendenti l'una dall'altra. Ad oggi il negozio si compone, oltre allo spazio espositivo principale ed alla dismessa cella frigorifera, anche di servizio igienico e di retrobottega.

I costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio vengono quantificati in:

Frazionamento planimetria catastale di cui al mappale 117 sub. 2 (retronegozio e servizio igienico) e fusione con planimetria di cui al mappale 117 sub. 1: € 1.000,00

Totale opere di regolarizzazione: € 1.000,00



4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** per le difformità evidenziate al paragrafo 4.3.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Negozi + Retro/ Servizi	P.T.	Mq 42,00	100	Mq 42,00
Corte esclusiva	P.T.	Mq 40,00	10	Mq 4,00
TOTALE				Mq 46,00
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.100,00
(Mq 46,00 x €/Mq 1.100,00) - € 1.000,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 50.000,00



LOTTO 17

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 117, Subalterni 2 e 3:** trattasi di fabbricato residenziale comprendente abitazione al primo piano, locali al piano terra, portico, cantina al piano interrato, corte esclusiva e vecchio fabbricato in disuso ed in parte crollato.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 118:** trattasi di tettoia esterna ad uso rimessa.

Il bene è situato in Pontoglio (BS), via Francesca.

Attualmente il bene risulta essere in uno stato di manutenzione tra il sufficiente ed il mediocre. L'accessorio identificato con la particella 118 risulta fatiscente, e pertanto ne è stata prevista la demolizione.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	117	2	A/2	1	3,5 VANI	49 mq	162,68	T	VIA FRANCESCA, 1
NCT	6	117	3	A/2	3	6 VANI	121 mq	387,34	1	VIA FRANCESCA, 1
NCT	6	118	-	C/6	1	142 MQ	152 mq	190,68	1	VIA FRANCESCA, 1

- Proprietà per 1/2 - [REDACTED]
- Proprietà per 1/2 - [REDACTED]

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- Si richiamano le difformità precedentemente descritte al Lotto 16;
- Portico/autorimessa non rappresentata.



I costi per la regolarizzazione catastale:

- Frazionamento planimetria catastale di cui al mappale 117 sub. 2 (retronegozio e servizio igienico) e fusione con planimetria di cui al mappale 117 sub. 1: € 1.000,00 (già deprezzati al Lotto 16)

Regolarizzazione di portico/autorimessa privo di titolo abilitativo:

- Procedura per sanatoria in Comune compresi oneri: € 2.500,00
- Smaltimento eternit con amianto e nuovo ripristino: € 2.000,00
- Inserimento catastale con Tipo Mappale e nuova planimetria: € 1.500,00

Demolizione fabbricato accessorio e tettoia in ferro:

- Costo demolizione e smaltimento: € 25.000,00

Totale opere di regolarizzazione e ripristino: € 31.000,00



4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** per le difformità evidenziate al paragrafo 4.3.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 191,00	100	Mq 191,00
Cantina	P.S1	Mq 49,00	20	Mq 9,80
Portico	P.T.	Mq 11,00	35	Mq 3,85
Balconi	P.1	Mq 12,60	25	Mq 3,15
Portico/ Autorimessa	P.T.	Mq 35,00	35	Mq 12,25
Corte esclusiva	P.T.	Mq 500,00	10	Mq 50,00
TOTALE				Mq 270,05
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 900,00
(Mq 270,05 x €/Mq 900,00) - € 31.000,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 212.000,00





**FABBRICATO SITO IN PONTOGLIO (BS) - VIA ROMA
(LOTTI 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26)**

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili

1.1 Descrizione Degli Immobili

Trattasi di palazzina residenziale sviluppata su due livelli fuori terra, composta da unità abitative, autorimesse e corti esclusive.

I beni sono siti nel Comune di Pontoglio (BS), via Roma.

Ad oggi gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione, e risultano attualmente occupati da terzi.

Il fabbricato in oggetto è stato suddiviso nei lotti 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 di seguito analizzati.

1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari

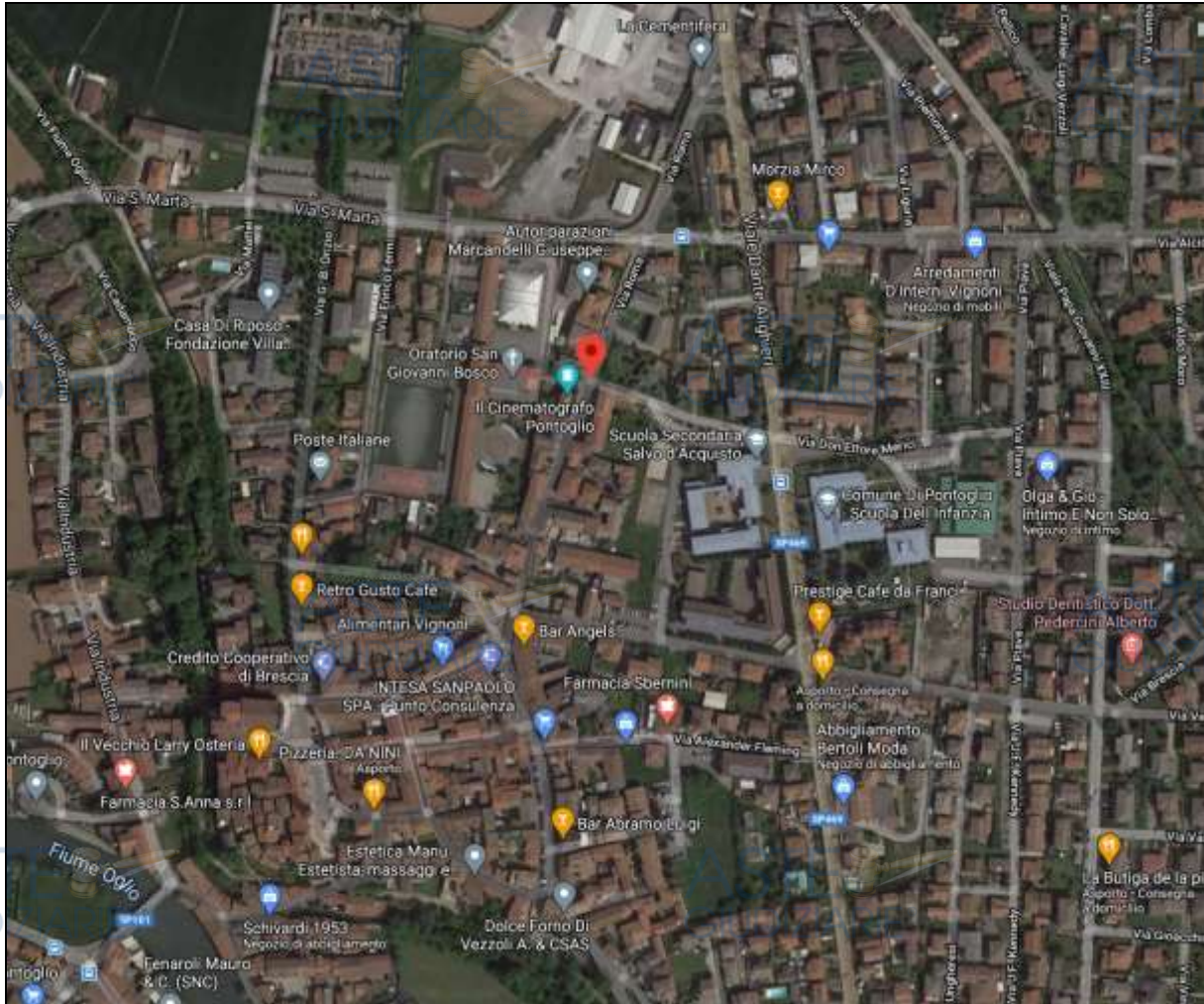
Il comune di Pontoglio (BS), sito in provincia di Brescia conta di 6.937 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 11,09 km², con una densità di popolazione pari a 625,52 abitanti per km² circa.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.



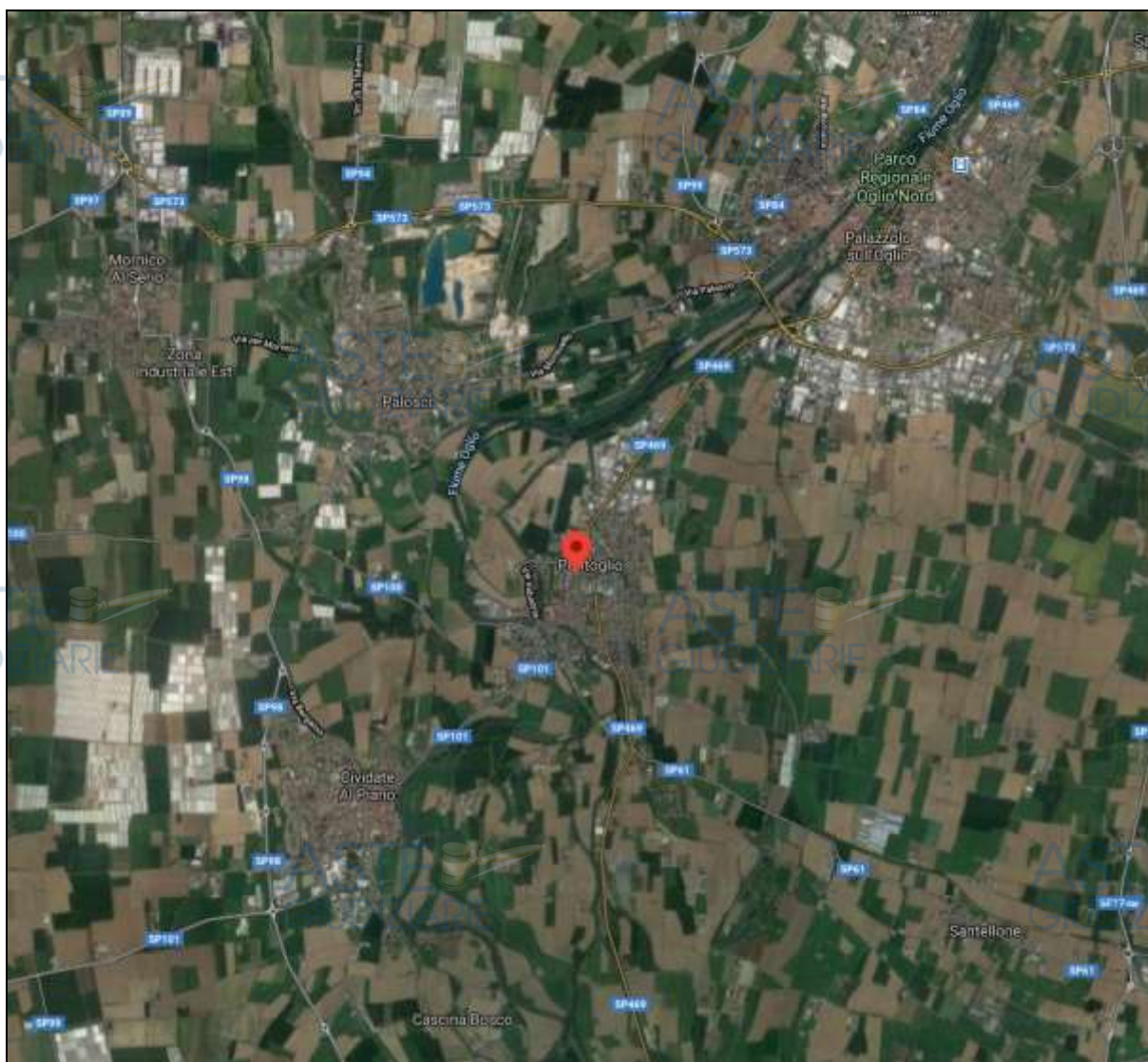
Per una corretta identificazione zonale si allega estratto aerofotogrammetrico.



1.3 Collegamento stradale

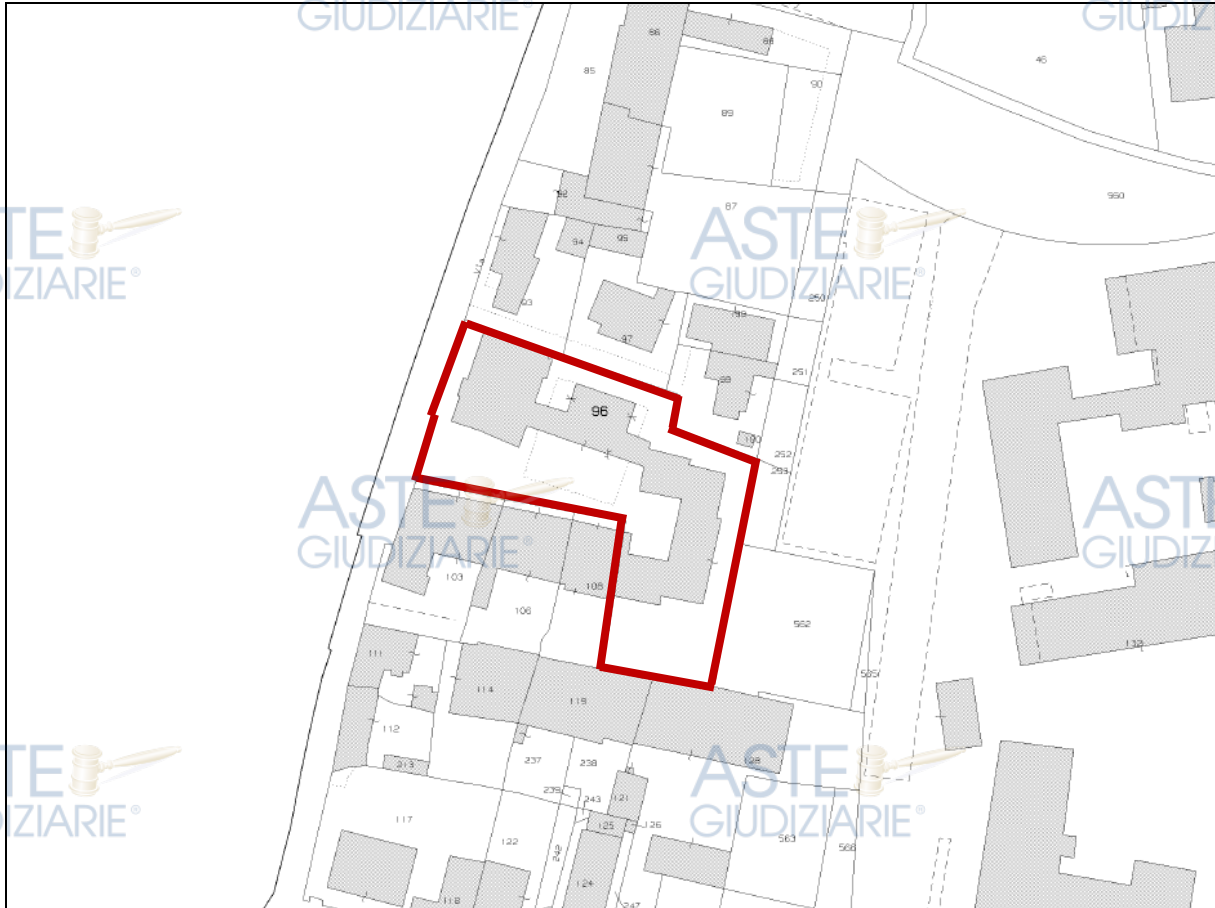
Il territorio è ben connesso alla viabilità extraurbana da strade di scorrimento veloce, e pertanto si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto sia COMPLETAMENTE urbanizzato. Il complesso è posto in zona semicentrale del territorio comunale, sulle vicinanze della Strada Provinciale SP469 e a circa 10 km dal casello Autostradale di Pontoglio per l'Autostrada A4 Milano-Venezia.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto stradale.



CAPITOLO 2. Analisi Catastale

Estratto di Mappa



CAPITOLO 3. Analisi Edilizia - Urbanistica

3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Pontoglio (BS), come "AMBITI RESIDENZIALI PREVALENTEMENTE CONSOLIDATI" (Art.44 N.T.A.).

LOTTE 18, 19, 20, 21:

L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità delle seguenti Autorizzazioni Edilizie, dedotte dalla perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017:

- Licenza Edilizia n. 1500 in data 14/05/1975 Prot.n. 944 (per ristrutturazione e ampliamento);
- Certificato di Abitabilità per civili abitazioni rilasciato in data 27/12/1976;
- Concessione Edilizia n. 239 in data 17/10/1984 (costruzione autorimessa interrata collettiva).

LOTTE 22, 23, 24, 25, 26:

L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità delle seguenti Autorizzazioni Edilizie, dedotte dalla perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017:

- Concessione Edilizia n. 2281 del 30/03/1984;
- Collaudo Statico per opere in c.a. Prot.n. 27613 del 30/05/1985;
- Segnalazione Certificata di Agibilità Prot.n. 2083 del 27/02/2017;
- Concessione Edilizia n. 239 in data 17/10/1984 (costruzione autorimessa interrata collettiva).

CAPITOLO 4. Analisi dei lotti

LOTTO 18

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 3:** trattasi di abitazione al piano terra facente parte di una palazzina condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 3:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.

Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	3	A/2	1	4 VANI	83 mq	185,92	T	VIA ROMA, 20
NCT	6	96	7	C/6	1	13 MQ	15 mq	17,46	S1	VIA ROMA, 18

- Proprietà per 1/2 -

- Proprietà per 1/2 -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- Balcone in camera non dichiarato in Concessione Edilizia;
- Variazione divisorie interne.

I costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio vengono quantificati in:

Pratica in Comune per sanatoria: € 1.800,00

Aggiornamento catastale: € 500,00

Totale opere di regolarizzazione: € 2.300,00



4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggiero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.T.	Mq 76,00	100	Mq 76,00
Balcone	P.T.	Mq 3,30	25	Mq 0,82
Corte esclusiva	P.T.	Mq 19,50	10	Mq 1,95
TOTALE				Mq 78,77
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.000,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 78,77 x €/Mq 1.000,00) + € 5.000 - € 2.300,00				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 82.700,00





LOTTO 19

4.1 Descrizione del Lotto



Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 4:** trattasi di abitazione al piano primo facente parte di una palazzina condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 8:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.



Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale



Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	4	A/2	1	4,5 VANI	86 mq	209,17	T-1	VIA ROMA, 20
NCT	6	96	8	C/6	1	13 MQ	13 mq	17,46	S1	VIA ROMA, 18

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale



In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- Balcone in camera non dichiarato in Concessione Edilizia;
- Variazione divisorie interne.

I costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio vengono quantificati in:

Pratica in Comune per sanatoria: € 1.800,00

Aggiornamento catastale: € 500,00

Totale opere di regolarizzazione: € 2.300,00



Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.

4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.1	Mq 81,00	100	Mq 81,00
Balconi	P.1	Mq 9,30	25	Mq 2,32
Corte esclusiva	P.T.	Mq 23,15	10	Mq 2,31
TOTALE				Mq 85,63
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.100,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 85,63 x €/Mq 1.100,00) + € 5.000				€ 2.300,00
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 96.700,00

LOTTO 20

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 5:** trattasi di abitazione al piano terra facente parte di una palazzina condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 9:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.

Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	5	A/2	1	5 VANI	84 mq	232,41	T	VIA ROMA, 20
NCT	6	96	9	C/6	1	14 MQ	18 mq	18,80	S1	VIA ROMA, 18

- Proprietà per 1/2 -

[REDACTED]

- Proprietà per 1/2 -

[REDACTED]

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	P.T.	Mq 123,00	100	Mq 123,00
Balcone	P.T.	Mq 8,90	25	Mq 2,22
Corte esclusiva	P.T.	Mq 29,00	10	Mq 2,90
TOTALE				Mq 128,12
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.050,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 128,12 x €/Mq 1.050,00) + € 5.000				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 141.000,00





LOTTO 21

4.1 Descrizione del Lotto



Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 6:** trattasi di abitazione al piano primo facente parte di una palazzina condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 17:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.



Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale



Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	6	A/2	2	6 VANI	140 mq	325,37	1	VIA ROMA, 20
NCT	6	96	17	C/6	1	15 MQ	17 mq	20,14	S1	VIA ROMA, 18



- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale



In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica



Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.





4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 151,50	100	Mq 151,50
Balcone	P.1	Mq 8,90	25	Mq 2,22
TOTALE				Mq 153,72
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.100,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 153,72 x €/Mq 1.100,00) + € 5.000				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 174.000,00



LOTTO 22

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 20:** trattasi di villetta sviluppata al piano terra e primo, facente parte di un complesso condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 16:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.

Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	20	A/2	2	7,5 VANI	117 mq	406,71	T-1	VIA ROMA, 18
NCT	6	96	16	C/6	1	14 MQ	16 mq	18,80	S1	VIA ROMA, 18

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.





4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 114,00	100	Mq 114,00
Balconi	P.1	Mq 13,80	25	Mq 3,45
Corte esclusiva	P.T.	Mq 63,00	10	Mq 6,30
TOTALE				Mq 123,75
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.200,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 123,75 x €/Mq 1.200,00) + € 5.000				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 153.500,00





LOTTO 23

4.1 Descrizione del Lotto



Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 21:** trattasi di villetta sviluppata al piano terra e primo, facente parte di un complesso condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 12:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.



Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale



Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	21	A/2	2	7,5 VANI	123 mq	406,71	T-1	VIA ROMA, 18
NCT	6	96	12	C/6	1	13 MQ	16 mq	17,46	S1	VIA ROMA, 18



- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale



In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica



Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.





4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 114,00	100	Mq 114,00
Balconi	P.1	Mq 8,80	25	Mq 2,20
Corte esclusiva	P.T.	Mq 108,00	10	Mq 10,80
TOTALE				Mq 127,00
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.150,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 127,00 x €/Mq 1.150,00) + € 5.000				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 151.000,00





LOTTO 24

4.1 Descrizione del Lotto



Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 22:** trattasi di villetta sviluppata al piano terra e primo, facente parte di un complesso condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 13:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.



Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale



Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	22	A/2	2	7,5 VANI	119 mq	406,71	T-1	VIA ROMA, 18
NCT	6	96	13	C/6	1	13 MQ	15 mq	17,46	S1	VIA ROMA, 18

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale



In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica



Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.





4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".



Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 117,00	100	Mq 117,00
Balconi	P.1	Mq 16,30	25	Mq 4,07
Corte esclusiva	P.T.	Mq 36,00	10	Mq 3,60
TOTALE				Mq 124,67
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.150,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 124,67 x €/Mq 1.150,00) + € 5.000				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 148.500,00



LOTTO 25

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 23:** trattasi di villetta sviluppata al piano terra e primo, facente parte di un complesso condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 14:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.

Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	23	A/2	2	7,5 VANI	130 mq	406,71	T-1	VIA ROMA, 18
NCT	6	96	14	C/6	1	14 MQ	16 mq	18,80	S1	VIA ROMA, 18

- Proprietà per 1/2 -

- Proprietà per 1/2 -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.



4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 117,00	100	Mq 117,00
Balconi	P.1	Mq 9,25	25	Mq 2,31
Corte esclusiva	P.T.	Mq 184,00	10	Mq 18,40
TOTALE				Mq 137,71
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.150,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 137,71 x €/Mq 1.150,00) + € 5.000				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 163.500,00



LOTTO 26

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 24:** trattasi di villetta sviluppata al piano terra e primo, facente parte di un complesso condominiale.
- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 96, Subalterno 15:** trattasi di posto auto interrato annesso ad una palazzina condominiale.

Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Roma.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	96	24	A/2	2	7,5 VANI	119 mq	406,71	T-1	VIA ROMA, 18
NCT	6	96	15	C/6	1	14 MQ	16 mq	18,80	S1	VIA ROMA, 18

- Proprietà per 1/2 -



- Proprietà per 1/2 -



4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.





4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017



4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Abitazione	PT/P1	Mq 114,00	100	Mq 114,00
Balcone	P.1	Mq 13,80	25	Mq 3,45
Corte esclusiva	P.T.	Mq 72,00	10	Mq 7,20
TOTALE				Mq 124,65
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 1.200,00
VALORE POSTO AUTO COPERTO (€)				€ 5.000,00
(Mq 124,65 x €/Mq 1.200,00) + € 5.000				
VALORE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 155.000,00





**FABBRICATO SITO IN PONTOGLIO (BS) - VIA FRATELLI CERVI
(LOTTE 27/28, 29)**

CAPITOLO 1. Descrizione Degli Immobili



1.1 Descrizione Degli Immobili

Trattasi di capannone artigianale sviluppato su tre livelli di cui due fuori terra, e area urbana esterna.

I beni sono siti nel Comune di Pontoglio (BS), via Fratelli Cervi.

Ad oggi gli immobili si presentano in discreto stato di manutenzione, e risultano attualmente occupati da terzi.



Il fabbricato in oggetto è stato suddiviso nei lotti 27/28, 29 di seguito analizzati.

1.2 Descrizione della Zona e Ubicazione dei beni immobiliari

Il comune di Pontoglio (BS), sito in provincia di Brescia conta di 6.937 abitanti. Il territorio comunale ha una superficie di 11,09 km², con una densità di popolazione pari a 625,52 abitanti per km² circa.

Sul territorio comunale sono presenti i servizi quali: Rete elettrica, Rete telefonica, Rete fognaria, Rete gas. Sul territorio sono presenti le infrastrutture: Edifici amministrativi, Edifici di culto, Scuole, Parcheggi, Banche, Negozi, Strutture commerciali, Strade provinciali, Superstrade, Autostrade e Fermate autobus di linea.

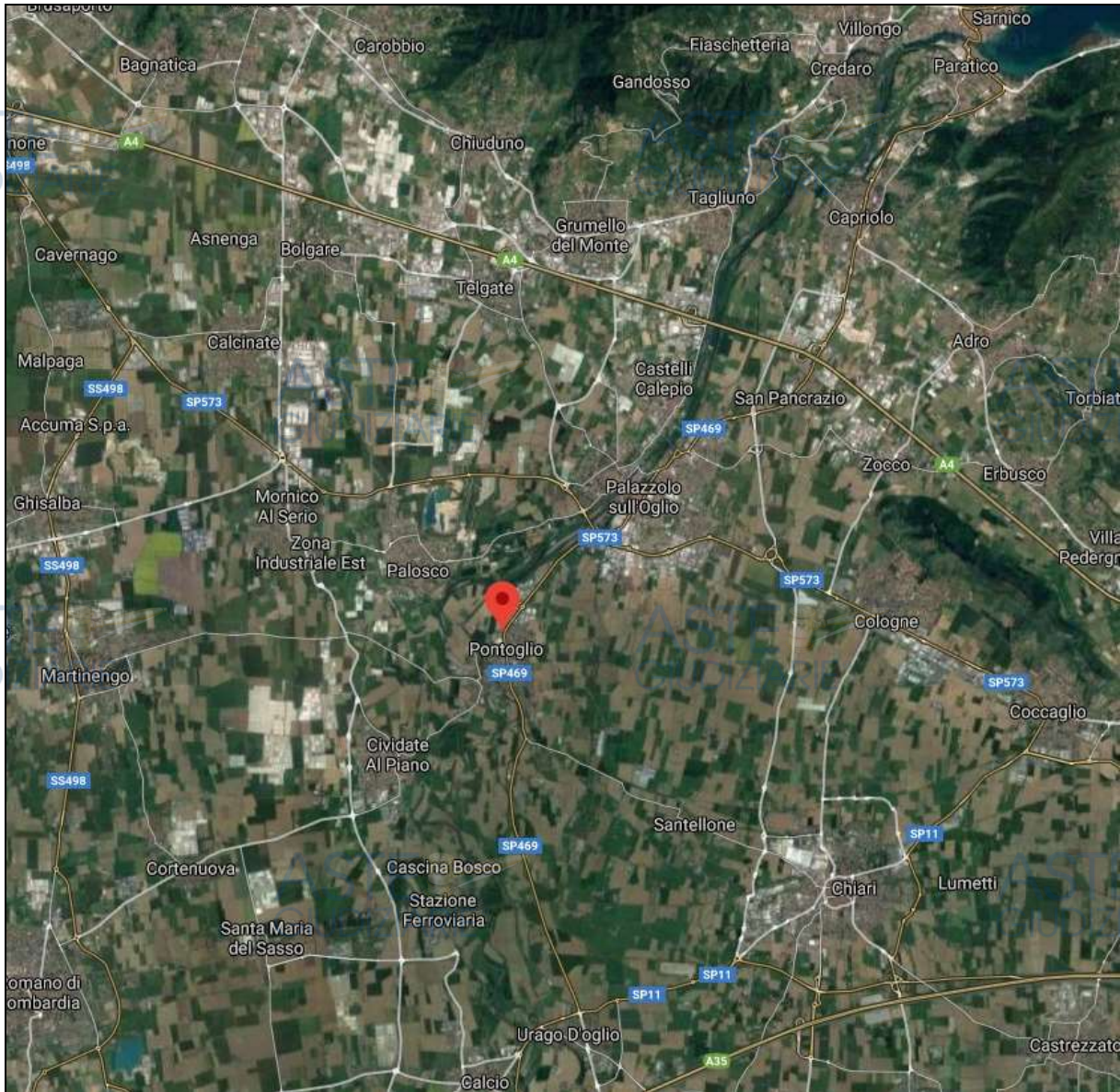
Gli immobili si trovano in posizione semicentrale rispetto al centro abitato, in zona a prevalente destinazione residenziale e commerciale.



1.3 Collegamento stradale

Il territorio è ben connesso alla viabilità extraurbana da strade di scorrimento veloce, e pertanto si ritiene che i collegamenti risultino BUONI ed il contesto sia COMPLETAMENTE urbanizzato. Il complesso è posto in zona semicentrale del territorio comunale, sulle vicinanze della Strada Provinciale SP469 e a circa 10 km dal casello Autostradale di Pontoglio per l'Autostrada A4 Milano-Venezia.

Per una corretta identificazione zonale si allega estratto stradale.



CAPITOLO 2. Analisi Catastale

Estratto di Mappa



CAPITOLO 3. Analisi Edilizia - Urbanistica

3.1 Destinazione Urbanistica dell'area – attività

Il terreno su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del Piano Di Governo del Territorio vigente del Comune di Pontoglio (BS), come ZONA P1 – "AMBITI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI CONSOLIDATI" (Art. 46 N.T.A.)

L'immobile in oggetto è stato edificato in conformità delle seguenti Autorizzazioni Edilizie, dedotte dalla perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017:

- Concessione Edilizia per nuova costruzione magazzino/laboratorio artigianale n. 3000 del 19/05/1992;
- Variante alla Concessione Edilizia n. 3000 del 19/05/1992 n. 70 del 21/12/1994;
- Permesso di Agibilità prot.n. 8541 del 26/11/1997 con decorrenza dal 30/09/1997;
- Dichiarazione di Inizio Attività prot.n. 6923 del 20/06/2001 per struttura metallica copertura parte scivolo e parte sostegno volumi tecnici;
- Collaudo Statico depositato al Genio Civile in data 23/01/1995 al n. 2421;
- Segnalazione Certificata di Inizio Attività del 12/04/2012 Prot.n. 4091 (Impianto Fotovoltaico connesso alla rete di distribuzione).



LOTTO 27/28

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 296, Subalterni 4, 5, 6, 7, 8:** trattasi di capannone inserito in zona industriale del comune di Pontoglio (BS), e sviluppata su due piani fuori terra ed uno interrato. L'immobile è composto al piano terra da un laboratorio con locali uffici e blocco servizi/spogliatoi, attualmente locato ed utilizzato come officina meccanica; il piano interrato è composto interamente da un'area a destinazione deposito accessibile tramite ascensore o accesso carraio tramite rampa che dà al piano terra; il primo piano, accessibile tramite ascensore, è composto da un deposito, con blocco servizi con balcone. Nella tettoia è stato installato un impianto fotovoltaico, regolarmente autorizzato tramite pratica autorizzativa. Completa la proprietà una cabina elettrica esterna, inserita nella corte comune.

Il complesso è situato in Pontoglio (BS), via Fratelli Cervi.

Il bene si presenta in discreto stato di manutenzione, e attualmente risulta essere occupato da terzi al piano terra, e dal [redacted] per le restanti parti.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali

Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.cat.	Rendita €	Piano	Ubicazione
NCT	6	296	4	D/7	-	-	-	65,07	T	VIA MARZABOTTO, 9
NCT	6	296	5	D/7	-	-	-	2.960,00	S1	VIA MARZABOTTO, 15
NCT	6	296	6	D/7	-	-	-	3.930,00	T	VIA MARZABOTTO, 15
NCT	6	296	7	C/2	2	587 MQ	590 mq	666,95	1	VIA MARZABOTTO, 15
NCT	6	296	8	D/1	-	-	-	1.728,00	2	VIA MARZABOTTO, 15

- Proprietà per 1/2 - [redacted]

- Proprietà per 1/2 - [redacted]



4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo sono state riscontrate difformità rilevanti e pertanto si dichiara la **NON REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale degli immobili.

Tra lo stato attuale e le planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

- Sono state rilevate alcune difformità distributive interne ed esterne.

I costi per la regolarizzazione dell'abuso edilizio vengono quantificati in:

Costi dei lavori di ripristino: € 10.000,00.

Totale opere di regolarizzazione: € 10.000,00

4.4 Conformità Edilizio-Urbanistica

Non avendo la disponibilità delle tavole edilizie autorizzate, si recepisce quanto riportato nella perizia del CTU Geom Ruggero Orlandi del 10/11/2017 e pertanto la **NON REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA** dei beni ai titoli edilizi abilitativi citati nel capitolo 3.2.

4.5 Le misure utilizzate per il calcolo delle superfici reali sono state:

- rilevate sul posto
- determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali
- dedotte dalla perizia CTU del 10/11/2017

4.6 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Livello di Piano	Superficie rilevata	K %	Superficie commerciale
Deposito	P.S1	Mq 764,00	65	Mq 496,60
Laboratorio	P.T.	Mq 672,50	100	Mq 672,50
Deposito/Lab.	P.1	Mq 627,00	50	Mq 313,50
Balcone	P.1	Mq 7,80	25	Mq 1,95
Corte	P.S1	Mq 135,00	10	Mq 13,50
Corte	P.T.	Mq 664,00	10	Mq 66,40
Centrale Termica	P.T.	Mq 43,00	25	Mq 10,75
Cabina Elettrica	P.T.	Mq 15,00	10	Mq 1,50
TOTALE				Mq 1.576,70
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 500,00
(Mq 1.576,70 x €/Mq 500,00) - € 10.000,00 = € 778.000,00				
Uffici	P.T.	Mq 87,50	100	Mq 87,50
TOTALE				Mq 87,50
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)				€/mq 850,00
(Mq 87,50 x €/Mq 850,00) = € 74.000,00				
VALORE IMPIANTO FOTOVOLTAICO (€)				€ 100.000,00
VALORE TOTALE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO				€ 952.000,00

LOTTO 29

4.1 Descrizione del Lotto

Il Lotto si compone in:

- **Unità identificata al Foglio 6, Mappale 298:** trattasi di appezzamento di terreno classificato come seminativo irriguo, inserito in zona produttiva del Comune di Pontoglio.

Il terreno è situato in Pontoglio (BS), via Fratelli Cervi.

4.2 Identificazione Catastale

Identificativi catastali Nel Catasto Fabbricati l'unità immobiliare è censita come segue:

Sez	Fg	Mapp.	Sub	Qualità	Cl.	Ha are ca	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
NCT	6	298	-	Semin. Irrig.	2	23 70	€ 21,42	€ 23,26

- Proprietà per 1/2 -

- Proprietà per 1/2 -

4.3 Conformità catastale

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità rilevanti al terreno, rispetto agli Estratti di Mappa dove è rappresentato, e pertanto si dichiara la **REGOLARITÀ CATASTALE**.

4.4 Determinazione delle superfici commerciali e Valutazione Immobiliare

Le superfici commerciali sono calcolate secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)".

Descrizione	Superficie
Terreno edificabile	Mq 2.370,00
VALORE UNITARIO ADDOTTATO (€/mq)	€/mq 90,63
VALORE TOTALE IMMOBILE IN LIBERO MERCATO ARROTONDATO	€ 215.000,00

5. TABELLA RIEPILOGATIVA GENERALE LOTTI

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) - VIA BOITO										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 1										
1	121	1	A/2	CONFORME	173.000,00 €	181.000,00 €	1/2	90.500,00 €	1/2	90.500,00 €
1	121	2	C/6							
1	212	-	area urbana							

COMUNE DI PONTOGLIO (BS) - VIA C. BATTISTI n. 7										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 2										
5	307	5	A/2	Conforme Cat. Diforme Edilizia	280.000,00 €	250.000,00 €	1/2	125.000,00 €	1/2	125.000,00 €
5	307	6	C/6							
5	307	7	D/2							
5	307	8	C/1							
5	307	9	C/1							
5	307	10	A/2							

COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA SAN MARTINO n. 51, 23										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 4										
5	219	3	C/2	Conforme Cat. Diforme Edilizia	112.000,00 €	89.000,00 €	1/2	44.500,00 €	1/2	44.500,00 €
5	204	1	A/4							
LOTTO 5										
5	219	4	C/6	Conforme Cat. Diforme Edilizia	109.000,00 €	90.000,00 €	1/2	45.000,00 €	1/2	45.000,00 €
5	204	2	A/4							
LOTTO 6										
5	219	5	A/4	Conforme Cat. Diforme Edilizia	66.000,00 €	63.000,00 €	1/2	31.500,00 €	1/2	31.500,00 €
LOTTO 7										
5	223	5	A/3	CONFORME	88.000,00 €	83.000,00 €	1/2	41.500,00 €	1/2	41.500,00 €
5	208	1	C/6							

COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA CADUTI DELLA LIBERTA' SNC										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 11										
3	567	1	C/1	Conforme Cat. Diforme Edilizia	370.000,00 €	337.000,00 €	1/2	168.500,00 €	1/2	168.500,00 €
LOTTO 12										
3	567	2	A/3	Conforme Cat. Diforme Edilizia	154.000,00 €	139.000,00 €	1/2	69.500,00 €	1/2	69.500,00 €



COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA GENOVA (FABBRICATI)										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 13										
3	175	1	C/6	Difforme Cat. Difforme Edilizia	193.000,00 €	193.000,00 €	1/2	96.500,00 €	1/2	96.500,00 €
3	175	2	A/3							
LOTTO 14										
3	177	1	A/3	Difforme Cat. Difforme Edilizia	173.000,00 €	173.000,00 €	1/2	86.500,00 €	1/2	86.500,00 €
3	177	4	C/6							
LOTTO 15										
3	177	2	A/3	CONFORME	170.000,00 €	170.000,00 €	1/2	85.000,00 €	1/2	85.000,00 €
3	177	3	C/6							



COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA FRANCESCA SNC										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 16										
6	117	1	C/1	Difforme Cat. Difforme Edilizia	57.000,00 €	50.000,00 €	1/2	25.000,00 €	1/2	25.000,00 €
LOTTO 17										
6	118	-	C/6	Difforme Cat. Difforme Edilizia	212.000,00 €	212.000,00 €	1/2	106.000,00 €	1/2	106.000,00 €
6	117	2	A/2							
6	117	3	A/2							



COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA ROMA										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 18										
6	96	3	A/2	NON CONFORME CAT. CONFORME EDILIZIO	82.700,00 €	82.700,00 €	1/2	41.350,00 €	1/2	41.350,00 €
6	96	7	C/6							
LOTTO 19										
6	96	4	A/2	NON CONFORME CAT. CONFORME EDILIZIO	96.700,00 €	96.700,00 €	1/2	48.350,00 €	1/2	48.350,00 €
6	96	8	C/6							
LOTTO 20										
6	96	5	A/2	CONFORME	141.000,00 €	141.000,00 €	1/2	70.500,00 €	1/2	70.500,00 €
6	96	9	C/6							
LOTTO 21										
6	96	6	A/2	CONFORME	174.000,00 €	174.000,00 €	1/2	87.000,00 €	1/2	87.000,00 €
6	96	17	C/6							
LOTTO 22										
6	96	20	A/2	CONFORME	153.500,00 €	153.500,00 €	1/2	76.750,00 €	1/2	76.750,00 €
6	96	16	C/6							
LOTTO 23										
6	96	21	A/2	CONFORME	151.000,00 €	151.000,00 €	1/2	75.500,00 €	1/2	75.500,00 €
6	96	12	C/6							
LOTTO 24										
6	96	22	A/2	CONFORME	148.500,00 €	148.500,00 €	1/2	74.250,00 €	1/2	74.250,00 €
6	96	13	C/6							
LOTTO 25										
6	96	23	A/2	CONFORME	163.500,00 €	163.500,00 €	1/2	81.750,00 €	1/2	81.750,00 €
6	96	14	C/6							
LOTTO 26										
6	96	15	C/6	CONFORME	155.000,00 €	155.000,00 €	1/2	77.500,00 €	1/2	77.500,00 €
6	96	24	A/2							



COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA F.LLI CERVI SNC (FABBRICATI)										
FG.	MAPPALE	SUB.	CATEGORIA	CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	VALORE DI MERCATO C.T.U. 10/11/2017	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'		VALORE ATTUALE PER PROPRIETA'	
							QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 27/28										
6	296	4	D/7	Diforme Cat. Diforme Edilizia	1.087.500,00 €	952.000,00 €	3/4	714.000,00 €	1/4	238.000,00 €
6	296	5	D/7							
6	296	6	D/7							
6	296	7	C/2							
6	296	8	D/1							
LOTTO 29										
6	298	-	Semin. Irrig.	CONFORME	215.000,00 €	215.000,00 €	3/4	161.250,00 €	1/4	53.750,00 €
TOTALE						4.462.900,00 €		2.523.200,00 €		1.939.700,00 €



6. PROGETTO DIVISIONALE

1.1 Progetto divisionale

Tenuto conto della indivisibilità dei beni immobili in oggetto, il sottoscritto CTU propone il presente progetto divisionale prevedendo l'assegnazione per intero, mantenendo la pregressa suddivisione in lotti, con addebito dell'eccedenza.

Pertanto l'assegnazione degli immobili ed il conguaglio si prospetta così come a seguire:

Assegno "A" a

- 1 /2 LOTTO 1	€ 90.500,00
- 1 /2 LOTTO 5	€ 45.000,00
- 1 /2 LOTTO 7	€ 41.500,00
- 1 /2 LOTTO 11	€ 168.500,00
- 1 /2 LOTTO 12	€ 69.500,00
- 1 /2 LOTTO 14	€ 86.500,00
- 1 /2 LOTTO 15	€ 85.000,00
- 1 /2 LOTTO 22	€ 76.750,00
- 1 /2 LOTTO 23	€ 75.500,00
- 1 /2 LOTTO 24	€ 74.250,00
- 1 /2 LOTTO 25	€ 81.750,00
- 1 /2 LOTTO 26	€ 77.500,00

Totale valore assegno "A" € 972.250,00

Assegno "B" a

- 1 /2 LOTTO 2	€ 125.000,00
- 1 /2 LOTTO 4	€ 44.500,00
- 1 /2 LOTTO 6	€ 31.500,00
- 1 /2 LOTTO 13	€ 96.500,00
- 1 /2 LOTTO 16	€ 25.000,00
- 1 /2 LOTTO 17	€ 106.000,00
- 1 /2 LOTTO 18	€ 41.350,00
- 1 /2 LOTTO 19	€ 48.350,00
- 1 /2 LOTTO 20	€ 70.500,00
- 1 /2 LOTTO 21	€ 87.000,00
- 1 /4 LOTTO 27/28	€ 238.000,00
- 1 /4 LOTTO 29	€ 53.750,00
- Conguaglio da avere	€ 4.800,00

Totale valore assegno "B" € 972.250,00

1.2 Tabella riepilogativa delle proprietà dopo la divisione

COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO (BS) - VIA LEONCAVALLO n. 23							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 1							
1	121	1	181.000,00 €			1/1	181.000,00 €
1	121	2					
1	212	-					

COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA C. BATTISTI n. 7							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 2							
5	307	5	250.000,00 €	1/1	250.000,00 €		
5	307	6					
5	307	7					
5	307	8					
5	307	9					
5	307	10					

COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA SAN MARTINO n. 51, 23							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 4							
5	219	3	89.000,00 €	1/1	89.000,00 €		
5	204	1					
LOTTO 5							
5	219	4	90.000,00 €			1/1	90.000,00 €
5	204	2					
LOTTO 6							
5	219	5	63.000,00 €		63.000,00 €		
LOTTO 7							
5	223	5	83.000,00 €			1/1	83.000,00 €
5	208	1					

COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA CADUTI DELLA LIBERTA' SNC							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 11							
3	567	1	337.000,00 €			1/1	337.000,00 €
LOTTO 12							
3	567	2	139.000,00 €			1/1	139.000,00 €

COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA GENOVA (FABBRICATI)							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 13							
3	175	1	193.000,00 €	1/1	193.000,00 €		
3	175	2					
LOTTO 14							
3	177	1	173.000,00 €			1/1	173.000,00 €
3	177	4					
LOTTO 15							
3	177	2	170.000,00 €			1/1	170.000,00 €
3	177	3					

COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA FRANCESCA SNC							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 16							
6	117	1	50.000,00 €	1/1	50.000,00 €		
LOTTO 17							
6	118	-	212.000,00 €	1/1	212.000,00 €		
6	117	2					
6	117	3					

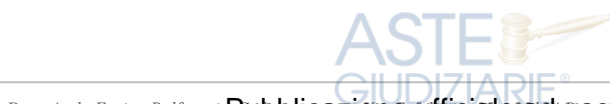
COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA ROMA n. 18							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 18							
6	96	3	82.700,00 €	1/1	82.700,00 €		
6	96	7					
LOTTO 19							
6	96	4	96.700,00 €	1/1	96.700,00 €		
6	96	8					
LOTTO 20							
6	96	5	141.000,00 €	1/1	141.000,00 €		
6	96	9					
LOTTO 21							
6	96	6	174.000,00 €	1/1	174.000,00 €		
6	96	17					
LOTTO 22							
6	96	20	153.500,00 €			1/1	153.500,00 €
6	96	16					
LOTTO 23							
6	96	21	151.000,00 €			1/1	151.000,00 €
6	96	12					
LOTTO 24							
6	96	22	148.500,00 €			1/1	148.500,00 €
6	96	13					



LOTTO 25							
6	96	23	163.500,00 €			1/1	163.500,00 €
6	96	14					
LOTTO 26							
6	96	15	155.000,00 €			1/1	155.000,00 €
6	96	24					



COMUNE DI PONTOGGIO (BS) - VIA F.LLI CERVI SNC (FABBRICATI)							
FG.	MAPPALE	SUB.	VALORE DI MERCATO ATTUALE	VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE		VALORE PROPRIETA' DOPO DIVISIONE	
				QUOTA	VALORE	QUOTA	VALORE
LOTTO 27/28							
6	296	4	952.000,00 €	1/1	952.000,00 €		
6	296	5					
6	296	6					
6	296	7					
6	296	8					
LOTTO 29							
6	298	-	215.000,00 €	1/1	215.000,00 €		
CONGUAGLIO IN LIQUIDITA'							
				AVERE	4.800,00 €	DARE	-€ 4.800
TOTALE			4.462.900,00 €		2.523.200,00 €		1.939.700,00 €



1.3 Tabella Riepilogativa Posizioni dopo la Divisione

Posizione [REDACTED] dopo la Divisione						
BENE	Valore intero	Quota già di proprietà	Valore Quota già di proprietà	Quota ricevuta da [REDACTED]	Valore Quota ricevuta da [REDACTED]	Valore totale in piena proprietà dopo la divisione
LOTTO 2	250.000,00 €	1/2	125.000,00 €	1/2	125.000,00 €	250.000,00 €
LOTTO 4	89.000,00 €	1/2	44.500,00 €	1/2	44.500,00 €	89.000,00 €
LOTTO 6	63.000,00 €	1/2	31.500,00 €	1/2	31.500,00 €	63.000,00 €
LOTTO 13	193.000,00 €	1/2	96.500,00 €	1/2	96.500,00 €	193.000,00 €
LOTTO 16	50.000,00 €	1/2	25.000,00 €	1/2	25.000,00 €	50.000,00 €
LOTTO 17	212.000,00 €	1/2	106.000,00 €	1/2	106.000,00 €	212.000,00 €
LOTTO 18	82.700,00 €	1/2	41.350,00 €	1/2	41.350,00 €	82.700,00 €
LOTTO 19	96.700,00 €	1/2	48.350,00 €	1/2	48.350,00 €	96.700,00 €
LOTTO 20	141.000,00 €	1/2	70.500,00 €	1/2	70.500,00 €	141.000,00 €
LOTTO 21	174.000,00 €	1/2	87.000,00 €	1/2	87.000,00 €	174.000,00 €
LOTTO 27/28	952.000,00 €	3/4	714.000,00 €	1/4	238.000,00 €	952.000,00 €
LOTTO 29	215.000,00 €	3/4	161.250,00 €	1/4	53.750,00 €	215.000,00 €
CONGUAGLIO	4.800,00 €			1/1	4.800,00 €	4.800,00 €
TOTALI						
	2.523.200,00 €		1.550.950,00 €		972.250,00 €	2.523.200,00 €
N.B. I Lotti 27/28 e 29 sono in Quota di 1/4 per la [REDACTED] e 3/4 per il [REDACTED]						

Posizione [REDACTED] dopo la Divisione						
BENE	Valore intero	Quota già di proprietà	Valore Quota già di proprietà	Quota ricevuta da [REDACTED]	Valore Quota ricevuta da [REDACTED]	Valore totale in piena proprietà dopo la divisione
LOTTO 1	181.000,00 €	1/2	90.500,00 €	1/2	90.500,00 €	181.000,00 €
LOTTO 5	90.000,00 €	1/2	45.000,00 €	1/2	45.000,00 €	90.000,00 €
LOTTO 7	83.000,00 €	1/2	41.500,00 €	1/2	41.500,00 €	83.000,00 €
LOTTO 11	337.000,00 €	1/2	168.500,00 €	1/2	168.500,00 €	337.000,00 €
LOTTO 12	139.000,00 €	1/2	69.500,00 €	1/2	69.500,00 €	139.000,00 €
LOTTO 14	173.000,00 €	1/2	86.500,00 €	1/2	86.500,00 €	173.000,00 €
LOTTO 15	170.000,00 €	1/2	85.000,00 €	1/2	85.000,00 €	170.000,00 €
LOTTO 22	153.500,00 €	1/2	76.750,00 €	1/2	76.750,00 €	153.500,00 €
LOTTO 23	151.000,00 €	1/2	75.500,00 €	1/2	75.500,00 €	151.000,00 €
LOTTO 24	148.500,00 €	1/2	74.250,00 €	1/2	74.250,00 €	148.500,00 €
LOTTO 25	163.500,00 €	1/2	81.750,00 €	1/2	81.750,00 €	163.500,00 €
LOTTO 26	155.000,00 €	1/2	77.500,00 €	1/2	77.500,00 €	155.000,00 €
CONGUAGLIO	-4.800,00 €					-4.800,00 €
TOTALI						
	1.939.700,00 €		972.250,00 €		972.250,00 €	1.939.700,00 €
<p>N.B. La differenza dei Valori totali delle due distinte Proprietà dopo la Divisione risulta pari ad € 583.500,00 e corrisponde al Valore di 1/2 dei Lotti 27/28 e 29, beni per la quota del 50% già di Proprietà esclusiva del [REDACTED] e non oggetto di divisione</p>						

Firmato Da: BULFERETTI ENRICO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 47f58e4bf3489c92490012529cd43289

CONSIDERAZIONI FINALI

Ritenendo con ciò di aver esaurientemente risposto al quesito postogli, il sottoscritto C.T.U. spedisce il presente elaborato alle parti, lasciando loro 20 giorni di tempo per far pervenire al sottoscritto le loro relative osservazioni.

Brescia, 14/12/2020

Timbro e firma



Elenco della documentazione allegata:

- Allegato A: Verbali di Riunione e Sopralluogo
- Allegato B: PEC CTP [REDACTED] 04/11/2020
- Allegato C: Osservazioni CTP
- Allegato D: Contro-Osservazioni CTU
- Allegato E: Documentazione Tecnica dei Lotti

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Arch. Enrico Bulferetti**

Iscritto all'Ordine/Albo: **Ordine Architetti della prov. di Brescia, n. 2342**

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato 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



Data rapporto valutazione: 14/12/2020