

DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

RELAZIONE DI STIMA

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 76/2024

Creditore procedente:

ARTFIDI LOMBARDIA s.c.r.l.
Via CEFALONIA, 66
25124 BRESCIA
P.IVA 1830160170 – C.F. 80003290170

Rappresentata dall'Avvocato

STUDIO Avv. Andrea Paolucci
Via V. Emanuele II, 1
25122 BRESCIA
Tel + 030.2400691
avvpaolucci@santieassociati.it

Esecutato:

PIERANGELO BOSCAGLIA
Residente in Via g. Garibaldi, 184
Carpenedolo 25013 (Bs)
C.F. BSCPNG74T27C312D

Esperto incaricato

Arch. Rachele Chierighini
Via San Michele, 20 – 25046 Cazzago San Martino (BS)
CF CHR RHL 68C 45H 598C
Tel. +39 030 7751629
Fax +39 1782736513
Mail: rachele.chierighini@tiscali.it
Pec: rachele.chierighini@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia

nr. 1592



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

Date

Nomina dell'esperto **14 Maggio 2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **22 Maggio 2024**

Data sopralluogo di perizia: **28 Maggio 2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione **08 Agosto 2024**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: **22 Ottobre 2024**

Identificazione Lotti

LOTTO UNO

Descrizione : Appartamento al piano terra, primo e secondo con cortile comune ad altra unità, bagno esterno al piano terra.

Ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi n. 184, 25013 Carpenedolo (Bs)

Id. catastale: Foglio 21 NCT – Part. 48 – Sub. 4 – Cat. A/4 – Piano T,1,2 -
Classe 4 - Cons. 5 vani – Sup.cat. 81,00 mq - R C. 142,03 Euro

LOTTO DUE

Descrizione : garage al piano terra, cortile comune ad altra unità.

Ubicazione: Via Giuseppe Garibaldi n. 184, 25013 Carpenedolo (Bs)

Id. catastale: foglio 21 NCT – Part. 48– Sub. 5– Cat. C/6 – Piano T -
Classe 3 - Cons. 15,00 MQ – R C. 28,66 Euro



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

Proprietà:

Diritto: Bene di proprietà dell'esecutato per atto di compravendita n.5990/797 del 20 luglio 1999 – Notaio Sabrina Chibbaro – Carpenedolo 25013 (BS)
Trasc. a MONTICHIARI il 4/08/1999 ai nn. 445 di SERIE

Quota: Intera quota

Formalità e vincoli:

Immobile occupato :	<input checked="" type="checkbox"/> Si (pag. 9)	<input type="checkbox"/> No
Spese condominiali arretrate:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Vincoli urbanistici, ambientali, <u>paesaggistici</u>	<input checked="" type="checkbox"/> Si (pag.11 e All.15)	<input type="checkbox"/> No

Conformità:

Edilizia:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No (Pagina 12-13)
Catastale:	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No (Pagina 13)
Titolarità:	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Valore e costi : LOTTO UNO

Valore commerciale: **Euro 67.000 (sessantasettemila/00)**

Costi eventuali: **Presenti** (Vedi Pagina 13)

Valore e costi : LOTTO DUE

Valore commerciale: **Euro 9.000 (novemila/00)**

Costi eventuali: **Assenti**

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Identificazione e descrizione dei beni	5
3.	Stato di possesso.....	9
4.	Formalità, vincoli, oneri	10
5.	Regolarità urbanistica, edilizia e catastale	11
6.	Valore dei beni e costi	14
7.	Riepilogo dei dati e dei valori di stima	15
8.	Elenco allegati al rapporto di valutazione	16



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il giorno **14 Maggio 2024**, il giudice della procedura esecutiva **n. 76/2024** promossa da **ARTFIDI LOMBARDIA s.c.r.l.**, Via Cefalonia, 66, 25124 BRESCIA, P.IVA 1830160170 – C.F. 80003290170 nei confronti di **PIERANGELO BOSCAGLIA**, C.F. BSCPNG74T27C312D, nominava la sottoscritta architetto Rachele Chierighini, con studio, Via San Michele, 20 – 25046 Cazzago San Martino (BS), esperto incaricato nella determinazione e stima degli immobili sottoposti a procedura esecutiva. La sottoscritta, con giuramento di rito del **22 Maggio 2024** accettato l'incarico, stendeva la seguente relazione di stima dalla quale risultano le informazioni richieste:

- 1) Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc
- 2) Identificazione e descrizione attuale e pregressa dei beni;
- 3) Stato di possesso;
- 4) Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- 5) Regolarità edilizia e urbanistica
- 6) Formazione dei lotti;
- 7) Valore del bene e costi

Reperita e verificata la completezza della documentazione allegata al fascicolo, si sono svolte le dovute indagini secondo le seguenti tempistiche:

- **Primo sopralluogo** effettuato il **28 Maggio 2024 alle 15,30** alla presenza del Custode Giudiziario, Avv. Chiara Pedrini.
- Richiesta di accesso agli atti edilizi del 06.06.2024 resa disponibile il data 22.07.2024 con seguente accesso all'Ufficio tecnico del comune di Carpenedolo del **24.07.2024**.
- Svolte le dovute ed ulteriori indagini presso l'Agenzia delle Entrate per la documentazione catastale ed ipotecaria, esaminata tutta la documentazione reperita, la sottoscritta ha potuto produrre le seguenti valutazioni e stime.



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

2. Identificazione e descrizione dei beni

2.1 Caratteristiche generali:

Oggetto di valutazione è un appartamento, trilocale, al piano terra, primo e secondo di tipo residenziale. Il fabbricato disposto in linea con un altro edificio e antistante una corte comune sfocia attraverso un passo carraio e pedonale su Via G.Garibaldi, il singolo garage con annesso bagno a servizio dell'appartamento è posto all'esterno del fabbricato principale e anch'esso prospiciente la corte comune. L'ingresso carrabile e pedonale è delimitato da cancello in ferro con apertura manuale.

Il contesto in cui sorge l'immobile è di tipo prettamente residenziale, limitrofo alla perimetrazione del centro storico. E' un'area fatta di insediamenti che costituiscono il centro storico con tipologie edilizie molto simili a quella del fabbricato in oggetto.



Figura 1: ESTRATTO MAPPA Catasto– individuazione mappale con fabbricato e alloggio

Il fabbricato di cui è parte l'alloggio in perizia è un edificio di tre piani fuori terra con vano scala laterale che serve l'appartamento. Tra la strada e l'ingresso al fabbricato è presente una corte comune ad altra unità abitativa.

DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

2.2 Descrizione e caratteristiche dell'immobile

L'appartamento in oggetto è composto da ingresso/sala, cucina, scala di collegamento rivestita in marmette di graniglia. Al piano primo due camere, al piano secondo ripostiglio/sottotetto lasciato al rustico e in stato di degrado, la copertura rimaneggiata nel tempo con diversi materiali è in parte con orditura lignea, in parte con travetti di cemento e pignatte a vista; il bagno è esterno all'appartamento e adiacente il garage.

La corte comune è pavimentata a quadrotti di piastrelle di cemento.

La costruzione del fabbricato è antecedente al 1 settembre 1967, lo stabile e l'alloggio specifico necessitano di manutenzione, in modo particolare l'appartamento in questione non è abitato ma viene utilizzato dal proprietario come deposito.

Il garage è al rustico, con pavimentazione in battuta di cemento e porta di ingresso in ferro e vetro; il bagno adiacente al garage è pavimentato, dotato di servizi igienici, con vasca/doccia, rivestimento in piastrelle di ceramica e dotato di boiler elettrico per produzione acqua calda.

Le finiture sono datate, di tipo tradizionale e scarsa qualità. La facciata al piano terra è rivestita in piastrelle, al piano primo e secondo intonacata ma non dipinta. Gli spazi, non sono particolarmente ampi e sono interconnessi. Il balcone ha ringiera in ferro a disegno semplice.

Quanto descritto è meglio comprensibile da rilievo fotografico all'allegato 1 della presente relazione.

Descrizione sintetica

- Indirizzo: Via G. Garibaldi, n.184 – 25013 Carpenedolo (Brescia)
- Livello di piano: Terra, primo e secondo ■ N. totale piani : 3 fuori terra
- Numero dei servizi: uno esterno e non collegato direttamente all'appartamento se non attraverso la corte comune.
- Infissi esterni: in legno, con vetro semplice, con inferiate al pian terra e persine esterne in legno malmesse al piano primo.
- Infissi interni: Legno e vetro ■ Porta di ingresso: In alluminio
- Pavimenti: Ceramica
- Rivestimenti: Ceramica

Dotazione impianti

- Impianto sanitario nel bagno esterno: adeguato ■ Impianto gas: non attivo ■ Impianto elettrico: dell'appartamento non attivo, c'è la corrente perché in autonomia il proprietario ha collegato la fornitura elettrica dell'appartamento all'appartamento confinante di proprietà dei genitori del Sig. Boscaglia.



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

- Impianto climatizzazione: No
- Impianto riscaldamento: stufa a pellet; ultimo rapporto di controllo del 15.11.2023 (vedi allegato 12)
- Impianto citofonico: No
- Manutenzione fabbricato ■ Minimo □ Medio □ Massimo
- Manutenzione unità immobiliare ■ Minimo □ Medio □ Massimo
- Classe energetica
- Esposizione prevalente immobile □ Minimo ■ Medio □ Massimo
- Luminosità dell' immobile □ Minimo ■ Medio □ Massimo
- Panoramicità dell' immobile ■ Minimo □ Medio □ Massimo
- Funzionalità dell' immobile ■ Minimo □ Medio □ Massimo
- Finiture dell' immobile ■ Minimo □ Medio □ Massimo

2.3 Consistenza

Da rilievo effettuato in fase di sopralluogo del 28 Maggio 2024, confrontato con le planimetrie di progetto depositate in comune e le planimetrie catastali, si sono ricavate le seguenti consistenze che, ragguagliate per destinazione, hanno determinato la consistenza commerciale riportata in tabella:

Piano	Descrizione	Sup. reale	Coeff. di Ragguaglio	Sup. ragguagliata
Piano terra	Autorimessa	15,00	0,50	7,55
Piano terra, primo, secondo	Appartamento	81,00	1,00	81,00
TOTALE CONSISTENZA				88,50

Superficie commerciale complessiva LOTTO UNO

m² 81,00



Superficie commerciale complessiva LOTTO DUE

m² 7,55



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

2.4 Identificazione catastale - confini

Le unità staggite, fin qui descritte, risultano così censite, presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di Brescia:

LOTTO 1: Appartamento

Foglio 21 NCT – Particella 48 – Subalterno 4 – Via - Cat. A/4 – Piano T,1,2 - Classe 4 - Cons. 5 vani – Sup.cat. 81,00 mq - R C. 142,03 Euro.

Dati derivanti da: Atto del 20/07/1999 Notaio Sabrina Chibbaro Castenedolo (BS) Repertorio n. 5990 – Compravendita, registrata a Montichiari il 4 Agosto 1999 n. 445 serie.

Confini: L'unità confina, in senso orario con:

- Appartamento

- Nord: mappale 44
- Est: mappale 47
- Sud: corte comune mappale 48
- Ovest: altra unità immobiliare mappale 48;

- Bagno esterno

- Nord: con il garage
- Est: corte comune mappale 48
- Sud: corte comune mappale 48
- Ovest: altra proprietà

LOTTO DUE: Garage

Foglio 21 NCT – Part. 48– Sub. 5 – Cat. C/6 – Piano T - Classe 3 - Cons. 15,00 MQ – R C. 28,66 Euro

Dati derivanti da: Atto del 20/07/1999 Notaio Sabrina Chibbaro Castenedolo (BS) Repertorio n. 5990 – Compravendita, registrata a Montichiari il 4 Agosto 1999 n. 445 serie.

Confini: L'unità confina, in senso orario con:

- Nord: altra unità immobiliare mappale 48;
- Est: corte comune mappale 48
- Sud: bagno esterno
- Ovest: altra proprietà

Per miglior evidenza dei dati identificativi degli immobili si rimanda alla documentazione catastale ALL. N. 2.



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

3. Stato di possesso

3.1 Inquadramento della titolarità

L'immobile staggito risulta di proprietà dell'esecutato, Pierangelo Boscaglia, nato a Castiglione delle Stiviere (MN) il 27 Dicembre 1974, residente a Carpenedolo (Bs) in Via G. Garibaldi, 184 (cf. PSCPRI75E28B157C) per l'intera quota in forza di:

-Atto di compravendita n. 5990 di repertorio, raccolta n. 797, redatto dal Notaio Sabrina Chibbaro Castenedolo (BS) – Compravendita, registrata a Montichiari il 4 Agosto 1999 n. 445 serie e trascritto a Brescia il 5 Agosto 1999, (Vedi **Allegato 3**: Atto compravendita).

-Riunione di usufrutto in morte di Brescianini Elisa deceduta il 27 Agosto 2020.

■ Quota di proprietà: Intera

3.2 Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

■ Occupato L'alloggio, al sopralluogo del 28 Maggio 2024, risultava occupato dall'esecutato che attualmente vive con i genitori nell'unità abitativa adiacente.



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

4. Formalità, vincoli, oneri

4.1 Vincoli non cancellabili

Da indagini effettuate presso gli organi ed uffici competenti non risultano vincoli opponibili ai possibili futuri acquirenti.

4.2 Vincoli cancellabili

- **Ipoteca giudiziale** trascritta a Brescia nn. 3084/546 il 31/01/2022 per la complessiva somma di € 76.800,00 a favore di B.C.C del Garda – Banca Di Credito Cooperativo Colli Morenici del Garda Società Cooperativa, contro Boscaglia Pierangelo, a garanzia del capitale euro 51.188,65 emesso in data 20.10.2021 n. 10770/2021 di rep. del Tribunale di Brescia.
- **Pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia ai nn. 9784/6894 del 07/03/2024 a favore di: Artfidi Lombardia SCRL , contro Boscaglia Pierangelo in forza del verbale repertorio n. 941 del 12/02/2024 emesso dal Tribunale di Brescia gravante sugli immobili in Carpenedolo, foglio Foglio 21 NCT – Part. 48 – Sub. 4 – Cat. A/4 – Piano T,1,2 - Classe 4 - Cons. 5 vani – Sup.cat. 81,00 mq - R C. 142,03 Euro e Foglio 21 NCT – Part. 48 – Sub. 5 – Cat. C/6 – Piano T - Classe 3 - Cons. 15,00 MQ – R C. 28,66 Euro
- **Iscrizione** nn. 53273/9170 a Brescia del 03/12/2018 di Ipoteca giudiziale per la somma complessiva di Euro 87.004,62, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione contro Boscaglia Pierangelo, per la quota di 2/3 n.p e per la quota di 1/3 p.p. a garanzia di capitali euro 43.502,31 emesso in data 30/11/2018 n. 3629/2218 di rep. Agenzia delle Entrate - Riscossione.

(Vedi elenco formalità e relazione notarile – Allegato 4).

4.3 Vincoli di natura condominiale

Assenti



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

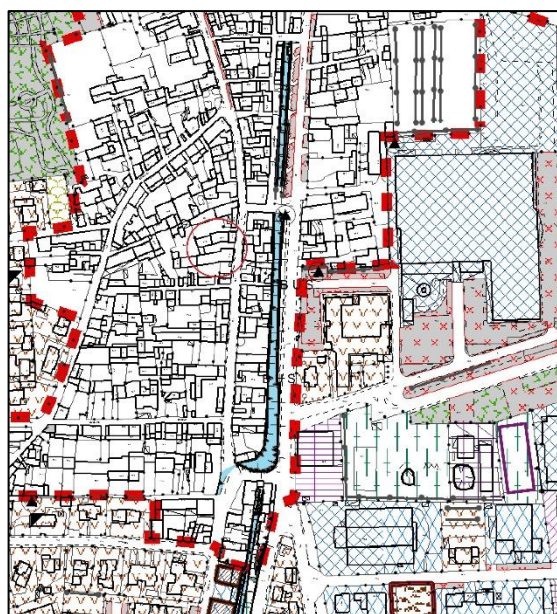
5. Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

5.1 Situazione urbanistica

Oggi il PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO vigente è del giugno 2017, sono seguiti gli aggiornamenti gennaio 2018. MODIFICATO A SEGUITO DELL'ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E PARERI -ADOZIONE: Delibera consigliare n. 26 del 13/07/2017 - ESAME OSSERVAZIONI: Delibera consigliare n. 02 del 26/01/2018 - APPROVAZIONE: Delibera consigliare n. 02 del 26/01/2018

Il PGT Classifica la zona in questione come “centro storico ed aree di interesse storico ambientale” normata dall'articolo 30 delle NTA (A1 – tessuto urbano di interesse storico e architettonico – centri storici). Vedi documentazione e tavole allegate (All. n. 15A e 15B).

Dalle analisi svolte risulta sull'immobile staggito un **vincolo storico e paesaggistico, con un grado di sensibilità paesaggistica alta, l'edificio nelle NTA e nella scheda CENTRO STORICO è IL FABBRICATO 22.27a.** Vedi documentazione e tavole allegate (All. n. 15A e 15B).



LEGENDA		Simbologie attività	
● ●	Confine comunale	Ⓜ	Ambulatorio
- - -	Delimitazione centro storico	Ⓜ	Attività artigianale
—	Cortine e quinte murarie	Ⓜ	Attività direzionale
□	Aggiornamento cartografico provvisorio al dicembre 2008	Ⓜ	Attrezzature cimiteriali
■	Fiume Chiese	Ⓜ	Attrezzature scolastiche
■	Canali	Ⓜ	Bar
SUOLO TRASFORMATO		Ⓜ	Bar-Ristorante
Attività prevalentemente residenziale		Ⓜ	Biblioteca
■	Residenza	Ⓜ	Cabina elettrica
■	Edificazioni residenziali sparse	Ⓜ	Cappelle
■	Giardini privati	Ⓜ	Carabinieri
		Ⓜ	Chiesa

Stralcio tav.1.1 PR uso suolo stralcio -

Legenda Piano delle Regole

Secondo lo strumento vigente in riferimento all'immobile interessato la situazione urbanistica si riassume come di seguito riportato:

- Convenzione Urbanistica : ■ No □ Si
- Cessioni diritti edificatori ■ No □ Si

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici: □ No ■ Si ■ Vincoli paesaggistici □ No ■ Si

Vedi documentazione e tavole allegate (All. n. 15A)

DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

5.2 Situazione edilizia

La costruzione del fabbricato di cui è parte l'immobile in oggetto **è stata edificata in data ANTERIORE al 01.09.1967**, è successivamente stata autorizzata una concessione in sanatoria la cui documentazione è, allegata alla presente relazione (**Allegato 8**).

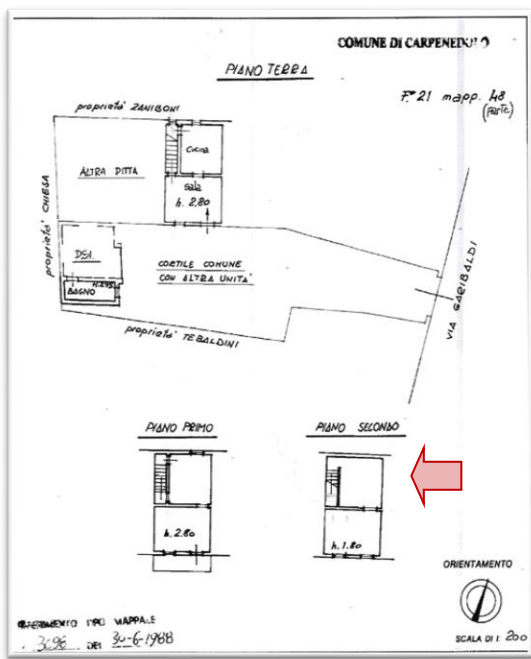
Titoli autorizzativi: - Provvedimento di SANATORIA n. 301 prot. 8806 del 27.10.1990 relativo a costruzioni tramezze al piano terra vano garage, al fine di ricavarne un bagno, costruzione al piano primo dell'abitazione di un terrazzo in fronte sud.

Il presente provvedimento, ai sensi dell'ART. 35 C. 14 L. 47/85 costituisce anche CERTIFICATO DI AGIBILITA' PER LE OPERE SANATE.

- Data verifica edilizia **24 Luglio 2024**

5.3 Regolarità edilizia

Esaminata la documentazione edilizia di cui al precedente paragrafo, si conferma la regolarità edilizia dell'alloggio e dell'autorimessa in oggetto. Delle difformità, si sono riscontrate al piano secondo dell'appartamento, dove, nel sottotetto che è dismesso e al rustico, sono state aperte sulla parete centrale due pseudo finestre, si è spostata una porta esistente che è stata traslata per far posto alle finestre, sopra al vano scala che collega il piano primo al sottotetto si è creato un piccolo ballatoio e è stato aperto creando un "buco" un varco nella parete a ovest a confine con l'altra unità immobiliare di proprietà dei genitori dell'esecutato e è stata costruita una piccola lesena, evidenziata nel disegno in rosso (Vedi all.17 di RILIEVO CTU con difformità rilevate). Riportiamo l'immagine della scheda catastale che riguarda lo stato pre modifiche nel piano sottotetto, si allega un rilievo dello stato di fatto del CTU con le difformità rilevate anche se allo stato rustico.



Stralcio planimetria catastale depositata in catasto

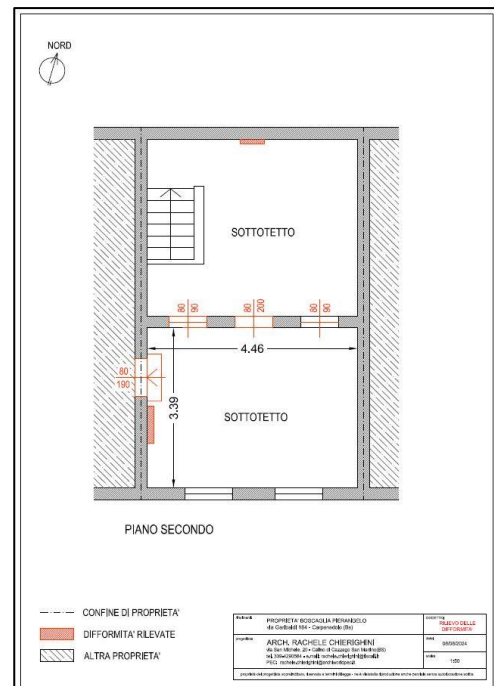


Tavola di rilievo Piano Secondo del CTU luglio 2024 vedi ALL. 14

DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

Si tratta di difformità facilmente sanabili attraverso la presentazione di una Scia in sanatoria.

Per la sanatoria si valuta una spesa pari a circa 2.100 Euro tra diritti amministrativi e spese tecniche, di cui:

- Euro 600 circa tra oneri di sanatoria e diritti di segreteria
- Euro 1.500 per spese tecniche



5.4 Regolarità catastale

Per quanto riportato in precedenza ai punti 5.3 non sussiste la regolarità catastale, per l'alloggio (visto che la scheda catastale del piano sottotetto dovrà essere aggiornata dopo la pratica in sanatoria), la regolarità catastale sussiste invece per l'autorimessa.

Nel primo caso, come già citato in precedenza, la planimetria catastale, reperita dalla scrivente presso l'agenzia delle entrate non è conforme allo stato dei luoghi né allo stato autorizzato.

I costi complessivi per la regolarità catastale sono pertanto i seguenti:

- Variazione catastale alloggio € 300 di cui € 50 per oneri ed € 250 di spese tecniche;

Totale costi regolarizzazione catastale € 300



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

6. Valore del bene e costi

Al fine di determinare il più probabile valore commerciale del bene in perizia, si è proceduto secondo un metodo sintetico comparativo, assumendo alcuni parametri di riferimento del mercato immobiliare, ragguagliati in base alla localizzazione, tipologia e stato di manutenzione del bene specifico.

I parametri assunti sono quelli stabiliti dalla Camera di Commercio di Brescia, dall’Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, rapportate alle richieste di mercato per immobili simili (Vedi All. n 10).

Le quotazioni assunte a riferimento sono riportati nel seguente prospetto:

Parametri di confronto immobili

N.	Fonte	Tipo valore	Valore €/mq. Min.	Valore €/mq. Max	Valore €/mq Medio	Prezzo richiesto €	Valore €/mq. da richiesta
1	OMI II semestre 2023 Abitazioni Centrale	Val. per stato conservativo	950,00	1.200,00	1.075,00		
2	Camera di Commercio BS Listino II SEMESTRE 2023	Val. per stato Agibile 2 (50-60 anni)	410,00	480,00	445,00		
3	Borsino Immobiliare GIUGNO 2024	Val. per II fascia	765,00	957,00	861,00		

Dai valori esposti, considerata la consistenza, la localizzazione e lo stato di manutenzione dell’immobile in perizia, si ritiene che il più probabile valore unitario da assumere per la sua valutazione sia pari a € **794,00 /mq.** arrotondato e, determinato dalla media di tutti i valori medi assunti ai punti da 1 a 3.

Da quanto esposto, si determina, il valore dell’immobile staggitto in :

LOTTO 1: mq. 81,00 x 794,00 €/mq = 64.314,00 Euro arrotondato a 64.300,00 Euro

LOTTO 2: mq. 7,55 A CORPO = 9.000,00 Euro

Dove il valore al metro quadro è quello già illustrato e la consistenza è quella determinata a pagina 7, per un valore complessivo che si arrotonda a:

LOTTO 1: mq. 81,00 x 794,00 €/mq = 64.314,00 Euro arrotondato a 64.300,00 Euro

LOTTO 2: mq. 7,55 A CORPO = 9.000,00 Euro

Nel valore di stima è ricompresa anche l’incidenza delle parti comuni del fabbricato ai sensi dell’articolo 1117 del Codice Civile.

La valutazione esposta è riferita all’immobile nello stato di fatto in cui versava al momento del sopralluogo e tiene conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’alloggio stesso con le limitazioni ad esso riferite.



DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

7. Riepilogo dei dati e dei valori di stima

Appartamento

Appartamento al piano terra, primo e secondo con accesso e corte comune, garage al piano terra, bagno esterno all'appartamento posto al piano terra.

-Foglio 21 NCT – Part. 48 – Sub. 4 – Cat. A/4 – Piano T,1,2 – Classe 4 - Cons. 5 vani – Sup.cat. 81,00 mq – R. C. 142,03 Euro

Valore commerciale appartamento € 64.300,00 + per la sanatoria si valuta una spesa di circa 2.100 Euro + costi regolarizzazione catastale € 300 = 66.700,00 €

Arrotondato a € 67.000,00(sessantasettemila/ Euro)

Autorimessa

-Foglio 21 NCT – Part. 48– Sub. 5– Cat. C/6 – Piano T - Classe 3 - Cons. 15,00 MQ – R C. 28,66 Euro

Valore commerciale autorimessa € 9.000,00 (novemila/00 Euro)

Data rapporto valutazione

8 Agosto 2024



Timbro e firma

Arch. Rachele Chierighini

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Rachele Chierighini".

DOTT. ARCH. RACHELE CHIERIGHINI

Ordine degli Architetti Brescia n° 1592

Albo Consulenti Tecnici del Tribunale – Brescia –

Via San Michele 20 25040 Calino di Cazzago S.M (BS)

Tel. 030.7751629 – Cell. 3394290564 – Fax 1782736513

email: rachele.chierighini@tiscali.it – email Certificata : rachele.chierighini@archiworldpec.it

8. Elenco allegati al rapporto di valutazione

- All. 1 - Rilievo fotografico
- All. 2 - Documentazione catastale (Estratto mappa - Visure storiche - Planimetrie catastali)
- All. 3 - Atto di compravendita
- All. 4 - Relazione notarile
- All. 5 - Boscaglia Pierangelo Estratto per riassunto Atto di nascita
- All. 6 - dichiarazione Agenzia delle entrate
- All. 7 - Certificato di Stato civile Boscaglia Pierangelo
- All. 8 - Pratiche edilizie
- All. 9 - Pignoramento immobiliare
- All. 10 - Quotazioni immobiliari
- All. 11 - Nota di Trascrizione
- All. 12 - Certificato di conformità stufa a pellet
- All. 13 - Polizza assicurativa immobile
- All. 14 - **RILIEVO GRAFICO DIFFORMITA - CTU**
- All. 15A - **Ricerca urbanistica** - Norme urbanistiche e tavole PGT
- All. 15B – **NTA e ART. 30**
- All. 16 - **Scheda centro storico, fabbricato 22.27a**

