

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
- Ufficio Esecuzioni Immobiliari -

**All'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Foppa Vicenzini.**  
**R.G. 177/2019 Es. IMM.**

Magistrato: **Dott. Davide Foppa Vicenzini.**

Udienza d'incarico e giuramento: **29 maggio 2019 ore 9:00.**

Determinazione modalità di vendita udienza del: **11 settembre 2019 ore 9:00.**

Descrizione del bene e suddivisione in lotti:

**Lotto 1**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**

Diritto: **proprietà.**

Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 17 categoria A/2, classe 7, cons. 3,5 vani, Superficie Catastale mq. 57, rendita €. 262,10 (abitazione di tipo civile) piano 2, via Ranico, n. 22, Borno (Bs);**

Valore intero: **€. 60.231,00.**

Valore quota pignorata: **€. 60.231,00.**

Comproprietari: **No.**

Divisibilità: **No.**

Problematiche: **No.**

**Lotto 2**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**

Diritto: **proprietà.**

Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 20 categoria C/2, classe 1, cons. 35 mq., Superficie Catastale mq. 46, rendita €. 54,23 (magazzini e locali di deposito) piano 1, via Ranico, n. 22, Borno (Bs);**

Valore intero: **€. 29.512,00.**

Valore quota pignorata: **€. 29.512,00.**

Comproprietari: **No.**

Divisibilità: **No.**

Problematiche: **No.**

**Lotto 3**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**

Diritto: **proprietà.**

Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 22 categoria C/2, classe 1, cons. 24 mq., Superficie Catastale mq. 30, rendita €. 37,18**

(magazzini e locali di deposito) piano 4, via Ranico, n. 22, Borno (Bs);

Valore intero: €. **20.264,00.**  
Valore quota pignorata: €. **20.264,00.**  
Comproprietari: **No.**  
Divisibilità: **No.**  
Problematiche: **No.**

#### **Lotto 4**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**  
Diritto: **proprietà.**  
Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 9 categoria A/2, classe 7, cons. 6 vani, Superficie Catastale mq. 98, rendita €. 449,32 (abitazione di tipo civile) piano 2, via Ranico, Borno (Bs);**

Valore intero: €. **89.743,00.**  
Valore quota pignorata: €. **89.743,00.**  
Comproprietari: **No.**  
Divisibilità: **No.**  
Problematiche: **No.**

#### **Lotto 5**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**  
Diritto: **proprietà.**  
Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 10 categoria A/2, classe 7, cons. 6 vani, Superficie Catastale mq. 98, rendita €. 449,32 (abitazione di tipo civile) piano 3, via Ranico, Borno (Bs);**

Valore intero: €. **89.743,00.**  
Valore quota pignorata: €. **89.743,00.**  
Comproprietari: **No.**  
Divisibilità: **No.**  
Problematiche: **No.**

#### **Lotto 6**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**  
Diritto: **proprietà.**  
Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 11 categoria A/2, classe 7, cons. 6 vani, Superficie Catastale mq. 98, rendita €. 449,32 (abitazione di tipo civile) piano 3, via Ranico, Borno (Bs);**

Valore intero: €. **89.743,00.**  
Valore quota pignorata: €. **89.743,00.**  
Comproprietari: **No.**  
Divisibilità: **No.**  
Problematiche: **No.**

#### **Lotto 7**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**  
Diritto: **proprietà.**  
Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 4 categoria C/6, classe 3, cons. 12 mq., Superficie Catastale mq. 12, rendita €. 46,48 (autorimessa) piano S1, via Ranico, Borno (Bs);**

Valore intero: €. **8.160,00.**  
Valore quota pignorata: €. **8.160,00.**  
Comproprietari: **No.**  
Divisibilità: **No.**

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

Problematiche: **No.**

## **Lotto 8**

Quota complessiva in capo all'Esecutato: **1/1.**

Diritto: **proprietà.**

Immobile sito nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, **fg. 13 Sez. PAL.**  
distinto in catasto:

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 23 categoria A/2, classe 7, cons. 3,5 vani, Superficie Catastale mq. 52, rendita €. 262,10 (abitazione di tipo civile) piano 4, via Ranico, n. 22, Borno (Bs);**

Valore intero: **€. 60.231,00.**

Valore quota pignorata: **€. 60.231,00.**

Comproprietari: **No.**

Divisibilità: **No.**

Problematiche: **No.**

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

# **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il Sottoscritto **FRANZONI Geom. Cristian**, libero professionista in Borno (Bs) con studio in via Vittorio Veneto, n. 46, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031, ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 182, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Brescia, Dott. Davide Foppa Vicenzini nella procedura in epigrafe.

## **PREMESSE:**

- in data 29/05/2019 alle ore 9:00 il Sottoscritto si recava presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari di Brescia per l'assunzione dell'incarico per la stima dei beni.
- in data 03/06/2019 trasmetteva alle Parti lettera di sopralluogo fissandolo per il giorno di lunedì 24 giugno 2019 alle ore 09:30 con ritrovo presso la palazzina ove si trovano le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliare.
- in data 30/05/2019 il Sottoscritto si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borno (Bs) e reperiva copia (in data 11/06/2019) della documentazione che ha urbanisticamente interessato gli edifici oggetto di esecuzione immobiliare.
- in data 30/05/2019 riceveva, dall'Amministratore di Condominio, copia bilanci e regolamento di condominio.
- in data 31/05/2019 il Sottoscritto reperiva, presso l'Ufficio del Territorio, visure catastali ed estratti di mappa presentando richiesta di copia schede catastali delle unità immobiliari oggetto di perizia.
- in data 31/05/2019 il Sottoscritto si recava all'Agenzia delle Entrate di Breno per depositare richiesta di verifica di esistenza di contratti di locazione a carico degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare. Ne riceveva dichiarazione in data 01/07/2019 con nota n. 97494 di prot..
- in data 24/06/2019 alle ore 9:30 il Sottoscritto si recava in Comune di Borno (Bs) in via Ranico, ove sono gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, ed all'appuntamento non si presentava l'Esecutato.

## **QUESITO:**

-A-

### **Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc**

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

-B-

### **Identificazione e descrizione attuale dei beni**

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegli planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.
- 2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

### **Identificazione pregressa dei beni**

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronista nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

-C-

### **Stato di possesso**

- 1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo -se possibile- dichiarazione scritta dal possessore (con relativa allegazione di documento di identità).
- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione -acquisendone copia- e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.
- 3) Determini il valore locativo del bene.  
Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..  
Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

**-D-**  
**Esistenza di formalità, vincoli o oneri  
anche di natura condominiale**

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:
  - esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
  - servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
  - domande giudiziali e giudizi in corso;
  - vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
  - sequestri penali ed amministrativi;
  - canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.
- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.
- 3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ad attive.

**-E-**  
**Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.
- 2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati; dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269 conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria. Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- 3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.
- 4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n.380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

**-F-**  
**Formazione dei lotti**

- 1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.
- 2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

-G-  
**Valore del bene e costi**

- 1) *Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.*  
*Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ad analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:*
- *Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarci in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
  - *Eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarci in ragione percentuale;*
  - *Stato di conservazione dell'immobile;*
  - *Oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*
- 2) *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.*  
*Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.*
- 3) *Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.*  
*Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*  
**La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173 – bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.**

*L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture ed enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.*

**DISPONE**

che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti di seguito indicata e ne invii copia alle parti secondo le modalità di cui all'art. 173 bis, comma 3, disp. att. cpc;

**AUTORIZZA**

Le parti a depositare note alla relazione, purchè le stesse, nel termine di quindici giorni prima dell'udienza di comparizione, siano state inviate al perito secondo le modalità di cui al citato art. 173 bis disp. att. cpc;

**INVITA**

Il perito ad intervenire all'udienza di comparizione delle parti per rendere gli opportuni chiarimenti;

**ORDINA**

Al debitore l'immediata presentazione del rendiconto;

il G.E. pone, a carico del creditore procedente o surrogante, un anticipo di € 500,00 – IVA esclusa – a favore dell'esperto;

**FISSA**

La comparizione delle parti per la determinazione delle modalità della vendita, avanti al G.O.T. Dr. Davide Foppa Vicenzini l'udienza del 11.09.2019 alle ore 9:00;

**MANDA**

La cancelleria per i prescritti adempimenti, limitandosi peraltro la comunicazione alle sole parti già costituite con avvocato ed all'esperto sopra nominato.

Onera il creditore istante a notificare il presente provvedimento alle parti non costituite.

Si avverte che l'esecutato ha la possibilità di chiedere la conversione del pignoramento prima dell'udienza della determinazione delle modalità della vendita.

Si procede quindi, con la presente consulenza, all'espletamento dell'incarico dividendo la relazione stessa, per una migliore lettura, nei seguenti capitoli di risposta al quesito.

## **I) IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI CTU.**

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare tratta quanto riportato nella **nota di trascrizione** relative al pignoramento trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia, Circostrizione di Breno, come segue:

- 1) in data 15/04/2019 Reg. Gen. 2155 Reg. Part. 1662 a favore di **BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO – Società Cooperativa** [ sede in Brescia, via Sostegno, n. 58, codice fiscale n. 00436650170 ] contro il Sig. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1 e più precisamente:

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

*Immobile n. 1*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 17 categoria A/2 abitazione di tipo economico;

*Immobile n. 2*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 9 categoria A/2 abitazione di tipo economico;

*Immobile n. 3*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 10 categoria A/2 abitazione di tipo economico;

*Immobile n. 4*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 11 categoria A/2 abitazione di tipo economico;

*Immobile n. 5*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 20 categoria C/2 magazzini e locali di deposito;

*Immobile n. 6*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 4 categoria C/6 rimesse e autorimesse;

*Immobile n. 7*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 23 categoria A/2 abitazione di tipo economico;

*Immobile n. 8*

COMUNE DI BORNO (Bs) B054 - CATASTO FABBRICATI - FG. 13 - mappale n. 3832 sub. 22 categoria C/2 magazzini e locali di deposito.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI OGGETTO DI CTU.**

Nel presente capitolo sono riportate tutte le informazioni necessarie a valutare la correttezza documentale riscontrata nel fascicolo depositato in Tribunale. In tal senso il Sottoscritto C.T.U., partendo da visure catastali, atti di pignoramento, verifica esattezza e corrispondenza fra i beni pignorati e la titolarità degli stessi. Nel fascicolo in Tribunale è presente certificazione notarile.

All'incontro per l'inizio delle operazioni peritali, fissato per il giorno di lunedì 24 giugno 2019 ore 09:30 in Comune di Borno (Bs) presso l'immobile oggetto di esecuzione, l'Esecutato non era presente e veniva quindi meno la possibilità di accedere alle unità immobiliari da periziare. Le stesse fanno parte di un condominio costituito denominato "RANICO".

La perizia vedrà una descrizione generale del complesso immobiliare soffermandosi sulle pratiche edilizie che l'hanno caratterizzato e sulle sue caratteristiche generali. Scenderà poi nel dettaglio delle singole unità.

# **DATI GENERALI DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO CONDOMINIO "RANICO"**

### Considerazioni generali:

L'Esecutato risulta ad oggi proprietario, per la quota di 1/1, di unità immobiliari di cui al mappale n. 3832 sub. 17, 20, 22, 9, 10, 11, 4, 23 ricompresi nel foglio 13 Sez. PAL, del Comune di Borno (Bs) via Ranico, n. 22, più precisamente fanno parte della palazzina centrale di tre in cui risulta costituito tutto il complesso immobiliare.

La proprietà è pervenuta all'Esecutato in forza dell'atto di compravendita notaio Barzellotti del 02/12/2010 nn. 89191/26512 di Rep. e Racc., Trascritto a Breno in data 06/12/2010 ai nn. 8450 RP e 6152 RG.

### Descrizione dei beni:

Gli immobili sopra elencati sono ubicati nel **Comune di BORNO**, Provincia di Brescia, in via Ranico, n. 22, ad una quota sul livello del mare di circa 1000 m.

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

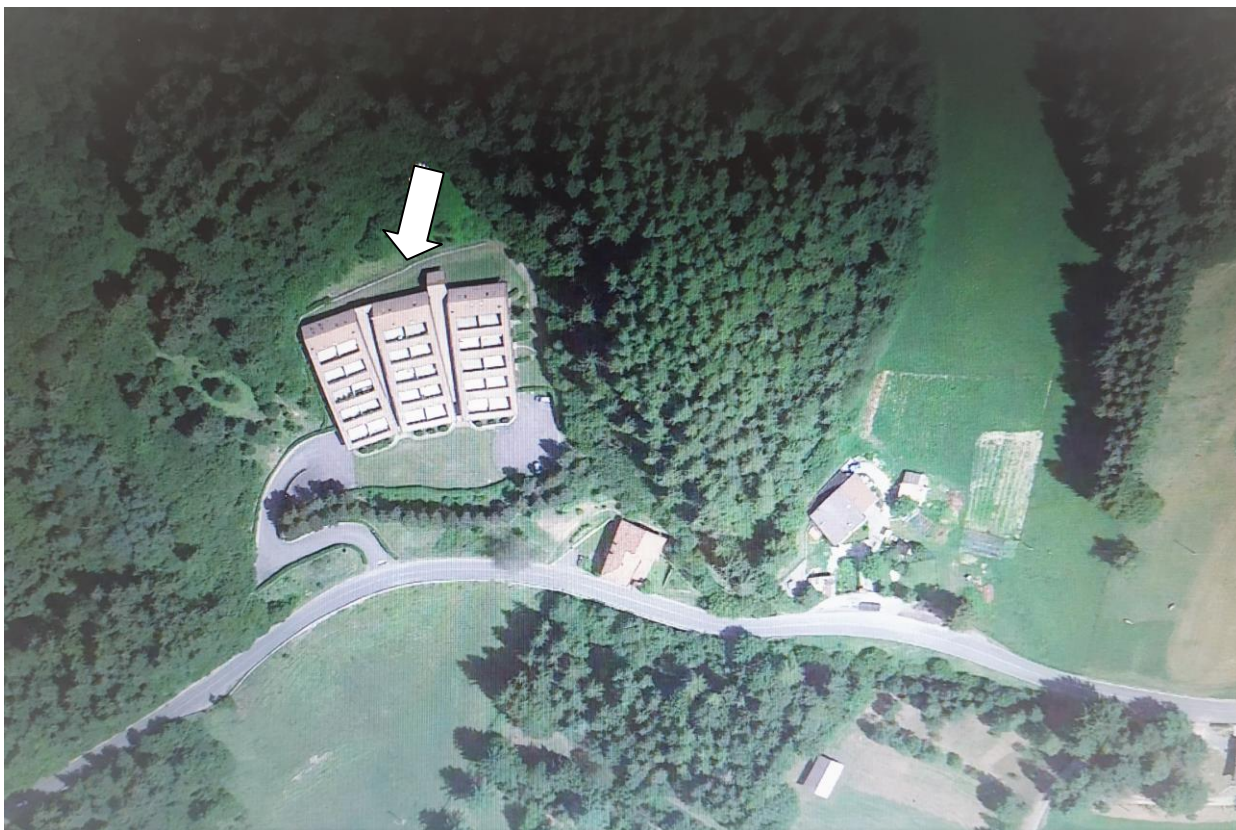
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

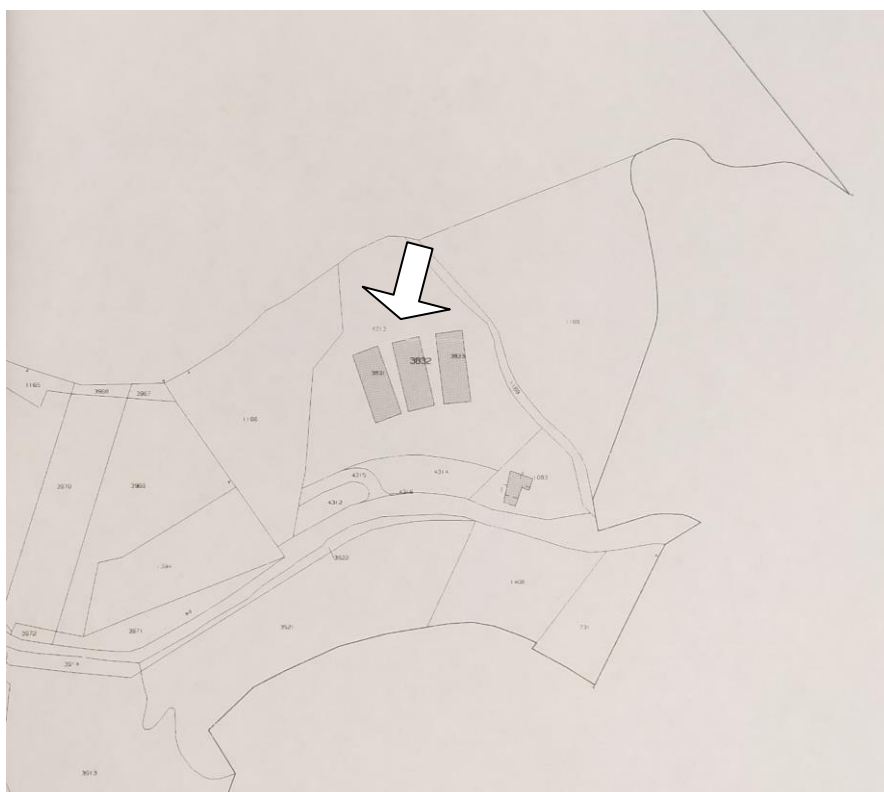
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



Vista satellitare di ubicazione edificio oggetto di perizia



Estratto di mappa fg. 13 Sez. PAL desunto da fogli comunali (non in scala).

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



### Descrizione del fabbricato

L'edificio in interesse, mappale n. 3832 del fg. 13 Sez. PAL, è ubicato in via Ranico, n. 22, in Comune di Borno (Bs) ed è denominato Condominio "RANICO 20-22-24".

L'accesso all'edificio nel suo insieme avviene tramite comoda Strada Provinciale n. 5 ben mantenuta e poi si prosegue su strada privata asfaltata; in tal senso l'edificio è facilmente accessibile con ogni tipologia di mezzo d'uso consono. E' esposto a Sud e gode di vista diretta sulle piste da sci situate sulla montagna di fronte.

L'edificio di cui trattasi è costituito da n. 3 blocchi ben distinti e separati fra di loro da n. 2 vani scale e da un vano ascensore a cremagliera. In generale risulta in buono stato di conservazione e presenta finiture di tipo medio e caratteristiche della zona in cui è ubicato. Strutturalmente abbiamo fondazioni continue in cemento armato, murature parte in calcestruzzo e parte in muratura di laterizio, pilastri e vano scale in c.a., solette in latero-cemento e tetti in legno con tegole di cemento.

Le facciate esterne sono intonacate e tinteggiate e si presentano in buono stato di conservazione. La lattoneria appare in ordine. Le ringhiere dei balconi hanno intelaiatura e pannellatura in ferro. Serramenti in legno.



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



**Queste le autorizzazioni edilizie che hanno interessato l'edificio:**

(come potuto appurare presso l'Ufficio Tecnico comunale e riconducibili sia all'intero complesso che alle unità immobiliari in capo all'Esecutato):

- **Concessione Edilizia** n. 17/92 prot. n. 882 del 22/07/1992 avente ad oggetto *“Costruzione complesso residenziale RANICO”* intestata a *“Edil Partì srl”*.
- **Denuncia di Inizio di Attività Edilizia** n. 4671 di prot. del 12/08/2006 avente ad oggetto *“Intervento di ristrutturazione edilizia ed ammodernamento impianto ascensore per adeguamenti normativi ed ottenimento omologazione CE”*.
- **Comunicazione per opere di manutenzione ordinaria** del 25/02/2010 avente ad oggetto *“Manutenzione tetti a copertura palazzine del Condominio Ranico posto in via Ranico nn. 20/22/24 in Comune di Borno (Bs)”*.
- **Denuncia di Inizio di Attività Edilizia** n. 1029 di prot. del 08/03/2012 avente ad oggetto *“opere di manutenzione straordinaria: messa a norma impianto fognario”*.
- **Autorizzazione Provincia di Brescia Settore Ambiente** prot. n. 0060502 del 08/05/2012 avente ad oggetto *“Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., Legge Regionale 12 dicembre 2003, n. 26, Regolamento Regionale 24 marzo 2006, n. 3. Autorizzazione*

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

*allo scarico di acque reflue domestiche negli strati superficiali del sottosuolo derivanti dall'insediamento isolato Condominio Ranico ubicato in via Ranico, 20/22/24, in Comune di Borno (Bs)."*

- **Certificato di Agibilità** n. 005 del 20/12/2013 prot. n. 4959 "del fabbricato adibito a residenza sito in via Ranico a Borno insistente sui mappali nn. 3831-3832-3833 fg. 13 sez. PAL".
- **Permesso di Costruire gratuito** n. 1902 di prot. del 04/05/2012 avente ad oggetto "manutenzione straordinaria del fabbricato sito in via Ranico, n. 22 sezione Paline foglio 3 mappali nn. 3832 sub. 3-4-5-7-8-9-10-11-12-13".
- **Certificato di Agibilità** n. 017 del 02/08/2013 prot. n. 2957 "del fabbricato adibito a residenza sito in via Ranico a Borno insistente sul mappale n. 3832 fg. 13 sez. PAL subb. 3-4-5-9-10-11-13-17-18-19-20-21-22".

**Al fine di poter ben individuare quanto oggetto della presente perizia il Sottoscritto C.T.U. ritiene sufficiente trattare le unità immobiliari in 8 lotti ; tali immobili verranno di seguito descritti e valutati:**

**Comune di BORNO (Bs), via Ranico, n. 22.**

**\* lotto 1 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 17 (A/2 – abitazione di tipo civile) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**\* lotto 2 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 20 (C/2 – magazzini e locali di deposito) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**\* lotto 3 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 22 (C/2 – magazzini e locali di deposito) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**\* lotto 4 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 9 (A/2 – abitazione di tipo civile) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**\* lotto 5 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 10 (A/2 – abitazione di tipo civile) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**\* lotto 6 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 11 (A/2 – abitazione di tipo civile) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**\* lotto 7 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 4 (C/6 – rimesse e autorimesse) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**\* lotto 8 :**

viene preso in considerazione il mappale n. 3832 sub. 23 (A/2 – abitazione di tipo civile) del Catasto Fabbricati riconducibile al foglio 13 sez. PAL; tale unità immobiliare è ubicata in Comune di Borno (Bs), in via Ranico, n. 22.

**Per una più semplice lettura ogni lotto avrà una sua descrizione, una sua valutazione metrica ed una sua valutazione economica. Seguirà uno schema riassuntivo finale.**

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

# **Lotto 1 – mappale n. 3832 sub. 17.**

## **Appartamento via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio “RANICO”**

### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

Catastralmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, fg. 13 sez. PAL, distinto in catasto

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 17 categoria A/2, classe 7, cons. 3,5 vani, Superficie Catastale mq. 57, rendita €. 262,10 (abitazione di tipo civile) piano 2, via Ranico, n. 22, Borno (Bs); attribuita quota di 30,43/1000 di proprietà generale.**

### **Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture**

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno accesso sia da ampio vano scale esterno coperto da tetto in legno, sia da ascensore a cremagliera posto fra la seconda e la terza palazzina (i beni oggetto di perizia sono posti nella seconda palazzina).

Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo, costituito da balcone d'ingresso (mq. 8,53), soggiorno/cottura (mq. 15,28), atrio notte (mq. 0,95), camera (mq. 9,75), studio (mq. 8,61), bagno (mq. 4,88) e terrazzo esterno scoperto (mq. 30,31).

Le stanze d'abitazione sono finite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi con caldaia esterna addossata a muratura condominiale con cassone che invade lo spazio comune (per il quale l'Amministratore fa presente che vi è in corso un contenzioso fra proprietà e Condominio per il suo spostamento).

### **Documentazione fotografica**



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



### CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 17</b>				
piano secondo	appartamento	48,42	* 1,00 =	48,42
	terrazzo	30,31	* 0,60 =	18,18
	balcone/ingresso	8,53	* 0,50 =	4,26
			<b>SLP sub. 17 = mq.</b>	<b>70,86</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
 Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
 Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
 Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
 (si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 823,00**, un valore medio di **€/mq. 946,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 988,00**, un valore medio di **€/mq. 1.173,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che le unità immobiliari risultano regolarmente costruite, accatastate, risultano agibili ed hanno Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica EPH "G").**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota eseguita (€)
<b>1</b>	<b>mappale 3832 sub. 17</b> fg. 13 abitazione, balcone, terrazzo	70,86	* 850,00 =	60.231,00	1000	60.231,00
<b>TOTALE</b>						<b>60.231,00</b>

*Diconsi sessantamiladuecentotrentuno/00 Euro.*

## **Lotto 2 – mappale n. 3832 sub. 20.** **Taverna via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio "RANICO"**

### CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI

Catastalmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, fg. 13 sez. PAL, distinto in catasto

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 20 categoria C/2, classe 1, cons. 35 mq., Superficie Catastale mq. 46, rendita €. 54,23 (magazzini e locali di deposito) piano 1, via Ranico, n. 22, Borno (Bs); attribuita quota di 10,14/1000 di proprietà generale.**

### Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno accesso sia da ampio vano scale esterno coperto da tetto in legno, sia da ascensore a cremagliera posto fra la seconda e la terza palazzina (i beni oggetto di perizia sono posti nella seconda palazzina).

Trattasi di taverna (mq. 24,50) con bagno/lavanderia (mq. 6,30) e cantina (mq. 6,12) posto al Piano Primo. Bagno/lavanderia e cantina hanno ventilazione tramite aperture rivolte ad un'intercapedine retrostante; la taverna, dotata di porta d'ingresso e finestra, trae luce ed aria da tunnel coperto ad uso passaggio condominiale.

Le stanze sono finite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi con caldaia esterna addossata a muratura condominiale con cassone che invade lo spazio comune (per il quale l'Amministratore fa presente che vi è in corso un contenzioso fra proprietà e Condominio per il suo spostamento).

### Documentazione fotografica

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



### CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 20</b>				
piano primo	taverna	37,30	* 0,80 =	29,84
	cantina	8,14	* 0,60 =	4,88
			<b>SLP sub. 20 = mq.</b>	<b>34,72</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 823,00**, un valore medio di **€/mq. 946,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 988,00**, un valore medio di **€/mq. 1.173,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che le unità immobiliari risultano regolarmente costruite, accatastate, risultano agibili ed hanno Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica Eph "G").**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota esecutata (€)
<b>2</b>	<b>mappale 3832 sub. 20</b> fig. 13 taverna, bagno e cantina	34,72	* 850,00 =	29.512,00	1000	29.512,00
<b>TOTALE</b>						<b>29.512,00</b>

***Diconsi ventinovemilacinquecentododici/00 Euro.***

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



# **Lotto 3 – mappale n. 3832 sub. 22.**

## **Taverna via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio “RANICO”**

### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

Catastalmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, fg. 13 sez. PAL, distinto in catasto

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 22 categoria C/2, classe 1, cons. 24 mq., Superficie Catastale mq. 30, rendita €. 37,18 (magazzini e locali di deposito) piano 4, via Ranico, n. 22, Borno (Bs); attribuita quota di 10,14/1000 di proprietà generale.**

### **Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture**

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno accesso sia da ampio vano scale esterno coperto da tetto in legno, sia da ascensore a cremagliera posto fra la seconda e la terza palazzina (i beni oggetto di perizia sono posti nella seconda palazzina).

Trattasi di taverna (mq. 19,98) con bagno/lavanderia (mq. 3,84) posto al Piano Quarto. Bagno/lavanderia, con finestra, e taverna, dotata di porta d'ingresso e finestra, traggono luce ed aria da tunnel coperto ad uso passaggio condominiale.

Le stanze sono finite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi con caldaia interna.

### **Documentazione fotografica**



unica unità immobiliare con porta aperta



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



### CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 22</b>				
piano quarto	taverna	29,80	* 0,80 =	23,84
			<b>SLP sub. 22 = mq.</b>	<b>23,84</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 823,00**, un valore medio di **€/mq. 946,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 988,00**, un valore medio di **€/mq. 1.173,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che le unità immobiliari risultano regolarmente costruite, accatastate, risultano agibili ed hanno Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica EPh "G").**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota eseguita (€)
<b>3</b>	<b>mappale 3832 sub. 22</b> fg. 13 taverna, bagno	23,84	* 850,00 =	20.264,00	1000	20.264,00
<b>TOTALE</b>						<b>20.264,00</b>

*Diconsi ventimiladuecentosessantaquattro/00 Euro.*

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

# **Lotto 4 – mappale n. 3832 sub. 9.**

## **Appartamento via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio “RANICO”**

### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

Catastalmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, fg. 13 sez. PAL, distinto in catasto

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 9 categoria A/2, classe 7, cons. 6 vani, Superficie Catastale mq. 98, rendita €. 449,32 (abitazione di tipo civile) piano 2, via Ranico, n. 22, Borno (Bs); attribuita quota di 30,43/1000 di proprietà generale.**

### **Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture**

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno accesso sia da ampio vano scale esterno coperto da tetto in legno, sia da ascensore a cremagliera posto fra la seconda e la terza palazzina (i beni oggetto di perizia sono posti nella seconda palazzina).

Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo, costituito da balcone d'ingresso (mq. 8,53), soggiorno/cottura (mq. 15,28), atrio notte (mq. 0,95), camera (mq. 9,75), studio (mq. 8,61), bagno (mq. 4,88) e terrazzo esterno scoperto (mq. 30,31). Sul retro, con interposto passaggio condominiale, ha come pertinenza taverna (mq. 24,50) con bagno/lavanderia (mq. 6,30) e cantina (mq. 6,12).

Bagno/lavanderia e cantina hanno ventilazione tramite aperture rivolte ad un'intercapedine retrostante; la taverna, dotata di porta d'ingresso e finestra, trae luce ed aria da tunnel coperto ad uso passaggio condominiale.

Le stanze d'abitazione sono finite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi con caldaia esterna addossata a muratura condominiale con cassone che invade lo spazio comune (per il quale l'Amministratore fa presente che vi è in corso un contenzioso fra proprietà e Condominio per il suo spostamento).

### **Documentazione fotografica**



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

## CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 9</b>				
piano secondo	appartamento	48,42	* 1,00 =	48,42
	terrazzo	30,31	* 0,60 =	18,18
piano secondo	balcone/ingresso	8,53	* 0,50 =	4,26
	taverna	37,30	* 0,80 =	29,84
	cantina	8,14	* 0,60 =	4,88
			<b>SLP sub. 9 = mq.</b>	<b>105,58</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 823,00**, un valore medio di **€/mq. 946,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 988,00**, un valore medio di **€/mq. 1.173,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che le unità immobiliari risultano regolarmente costruite, accatastate, risultano agibili ed hanno Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica EPh "F").**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota eseguita (€)
<b>4</b>	<b>mappale 3832 sub. 9</b> fg. 13 abitazione, balcone, terrazzo, taverna e cantina	105,58	* 850,00 =	89.743,00	1000	89.743,00
<b>TOTALE</b>						<b>89.743,00</b>

*Diconsi ottantanovemilasettecentoquarantatre/00 Euro.*

## **Lotto 5 – mappale n. 3832 sub. 10.**

**Appartamento via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio "RANICO"**

### CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI

Catastralmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di **Brescia**, fg. 13 sez. **PAL**, distinto in catasto

Fabbricati → **mappale n. 3832 sub. 10 categoria A/2, classe 7, cons. 6 vani, Superficie Catastale mq. 98, rendita €. 449,32 (abitazione di tipo civile) piano 3, via Ranico, n. 22, Borno (Bs);** attribuita quota di 30,43/1000 di proprietà generale.

### Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

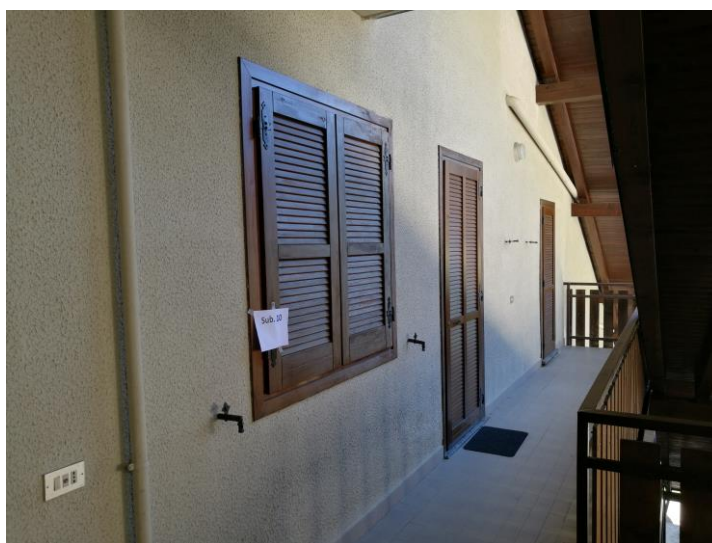
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno accesso sia da ampio vano scale esterno coperto da tetto in legno, sia da ascensore a cremagliera posto fra la seconda e la terza palazzina (i beni oggetto di perizia sono posti nella seconda palazzina). Trattasi di appartamento posto al Piano Terzo, costituito da balcone d'ingresso (mq. 8,53), soggiorno/cottura (mq. 15,28), atrio notte (mq. 0,95), camera (mq. 9,75), studio (mq. 8,61), bagno (mq. 4,88) e terrazzo esterno scoperto (mq. 30,31). Sul retro, con interposto passaggio condominiale, ha come pertinenza taverna (mq. 24,50) con bagno/lavanderia (mq. 6,30) e cantina (mq. 6,12). Bagno/lavanderia e cantina hanno ventilazione tramite aperture rivolte ad un'intercapedine retrostante; la taverna, dotata di porta d'ingresso e finestra, trae luce ed aria da tunnel coperto ad uso passaggio condominiale.

Le stanze d'abitazione sono finite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi con caldaia esterna addossata a muratura condominiale con cassone che invade lo spazio comune (per il quale l'Amministratore fa presente che vi è in corso un contenzioso fra proprietà e Condominio per il suo spostamento).

### Documentazione fotografica



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)





### CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 10</b>				
piano terzo	Appartamento	48,42	* 1,00 =	48,42
	Terrazzo	30,31	* 0,60 =	18,18
piano terzo	balcone/ingresso	8,53	* 0,50 =	4,26
	taverna	37,30	* 0,80 =	29,84
	cantina	8,14	* 0,60 =	4,88
<b>SLP sub. 10 = mq.</b>				<b>105,58</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
 Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
 Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
 Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
 Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
 (si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di €/mq. **823,00**, un valore medio di €/mq. **946,00**, ed un valore massimo di €/mq. **1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di €/mq. **988,00**, un valore medio di €/mq. **1.173,00**, ed un valore massimo di €/mq. **1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che le unità immobiliari risultano regolarmente costruite, accatastate, risultano agibili ed hanno Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica EPH "F").**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota eseguita (€)
<b>5</b>	<b>mappale 3832 sub. 10</b> fg. 13 abitazione, balcone, terrazzo, taverna e cantina	105,58	* 850,00 =	89.743,00	1000	89.743,00
<b>TOTALE</b>						<b>89.743,00</b>

*Diconsi ottantanovemilasettecentoquarantatre/00 Euro.*

## **Lotto 6 – mappale n. 3832 sub. 11.** **Appartamento via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio "RANICO"**

### CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI

Catastalmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, fg. 13 sez. PAL, distinto in catasto

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 11 categoria A/2, classe 7, cons. 6 vani, Superficie Catastale mq. 98, rendita €.** 449,32 (abitazione di tipo civile) piano 3, via Ranico, n. 22, Borno (Bs); attribuita quota di 30,43/1000 di proprietà generale.

### Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno accesso sia da ampio vano scale esterno coperto da tetto in legno, sia da ascensore a cremagliera posto fra la seconda e la terza palazzina (i beni oggetto di perizia sono posti nella seconda palazzina).

Trattasi di appartamento posto al Piano Terzo, costituito da balcone d'ingresso (mq. 8,53), soggiorno/cottura (mq. 15,28), atrio notte (mq. 0,95), camera (mq. 9,75), studio (mq. 8,61), bagno (mq. 4,88) e terrazzo esterno scoperto (mq. 30,31). Sul retro, con interposto passaggio condominiale, ha come pertinenza taverna (mq. 24,50) con bagno/lavanderia (mq. 6,30) e cantina (mq. 6,12). Bagno/lavanderia e cantina hanno ventilazione tramite aperture rivolte ad un'intercapedine retrostante; la taverna, dotata di porta d'ingresso e finestra, trae luce ed aria da tunnel coperto ad uso passaggio condominiale.

Le stanze d'abitazione sono finite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi con caldaia esterna addossata a muratura condominiale con cassone che invade lo spazio comune (per il quale l'Amministratore fa presente che vi è in corso un contenzioso fra proprietà e Condominio per il suo spostamento).

### Documentazione fotografica

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

## CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale ragguagliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 11</b>				
piano terzo	Appartamento	48,42	* 1,00 =	48,42
	terrazzo	30,31	* 0,60 =	18,18
	balcone/ingresso	8,53	* 0,50 =	4,26
piano terzo	taverna	37,30	* 0,80 =	29,84
	cantina	8,14	* 0,60 =	4,88
			<b>SLP sub. 9 = mq.</b>	<b>105,58</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 823,00**, un valore medio di **€/mq. 946,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 988,00**, un valore medio di **€/mq. 1.173,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che le unità immobiliari risultano regolarmente costruite, accatastate, risultano agibili ed hanno Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica EPH "F").**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota eseguita (€)
<b>6</b>	<b>mappale 3832 sub. 11</b> fg. 13 abitazione, balcone, terrazzo, taverna e cantina	105,58	* 850,00 =	89.743,00	1000	89.743,00
<b>TOTALE</b>						<b>89.743,00</b>

*Diconsi ottantanovemilasettecentoquarantatre/00 Euro.*

## **Lotto 7 – mappale n. 3832 sub. 4.** **Autorimessa via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio "RANICO"**

### CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI

Catastralmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di **Brescia**, fg. 13 sez. **PAL**, distinto in catasto

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 4 categoria C/6, classe 3, cons. 12 mq., Superficie Catastale mq. 12, rendita € 46,48 (autorimessa) piano S1, via Ranico, n. 22, Borno (Bs);** attribuita quota di 5,80/1000 di proprietà generale.

### Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture

L'unità immobiliare oggetto di perizia ha accesso da tunnel coperto condominiale (il bene oggetto di perizia è posto nella seconda palazzina).

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

Trattasi di autorimessa (mq. 12,00) con basculante direttamente accessibile da tunnel condominiale coperto. E' dotato di impianto elettrico, pareti rustiche tinteggiate, pavimento in battuto di cemento.

### Documentazione fotografica



### CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 4</b>				
piano Seminterrato	autorimessa	12,00	* 0,80 =	9,60
			<b>SLP sub. 4 = mq.</b>	<b>9,60</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di €/mq. **823,00**, un valore medio di €/mq. **946,00**, ed un valore massimo di €/mq. **1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di €/mq. **988,00**, un valore medio di €/mq. **1.173,00**, ed un valore massimo di €/mq. **1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che l'unità immobiliare risulta regolarmente costruita, accatastata ed agibile.**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale ragguagliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota eseguita (€)
<b>7</b>	<b>mappale 3832 sub. 4</b> fg. 13 autorimessa	9,60	* 850,00 =	8.160,00	1000	8.160,00
<b>TOTALE</b>						<b>8.160,00</b>

*Diconsi ottomilacentosessanta/00 Euro.*

## **Lotto 8 – mappale n. 3832 sub. 23.** **Appartamento via Ranico, n. 22, Borno (Bs). Condominio “RANICO”**

### **CONSIDERAZIONI GENERALI E DESCRIZIONE DEI BENI**

Catastralmente i beni sono così riconducibili: nel Comune di **BORNO**, Provincia di Brescia, fg. 13 sez. PAL, distinto in catasto

**Fabbricati → mappale n. 3832 sub. 23 categoria A/2, classe 7, cons. 3,5 vani, Superficie Catastale mq. 52, rendita € 262,10 (abitazione di tipo civile) piano 4, via Ranico, n. 22, Borno (Bs); attribuita quota di 20,29/1000 di proprietà generale.**

### **Descrizione delle unità immobiliari - Disposizione dei locali e dimensioni dell'alloggio - Finiture**

Le unità immobiliari oggetto di perizia hanno accesso sia da ampio vano scale esterno coperto da tetto in legno, sia da ascensore a cremagliera posto fra la seconda e la terza palazzina (i beni oggetto di perizia sono posti nella seconda palazzina).

Trattasi di appartamento posto al Piano Secondo, costituito da balcone d'ingresso (mq. 8,53), soggiorno/cottura (mq. 15,28), atrio notte (mq. 0,95), camera (mq. 9,75), studio (mq. 8,61), bagno (mq. 4,88) e terrazzo esterno scoperto (mq. 30,31). Sul retro, con interposto passaggio condominiale, ha come pertinenza taverna (mq. 24,50) con bagno/lavanderia (mq. 6,30) e cantina (mq. 6,12).

Bagno/lavanderia e cantina hanno ventilazione tramite aperture rivolte ad un'intercapedine retrostante; la taverna, dotata di porta d'ingresso e finestra, trae luce ed aria da tunnel coperto ad uso passaggio condominiale.

Le stanze d'abitazione sono finite, pavimentate, intonacate al civile e tinteggiate; gli impianti sono per lo più sottotraccia con impianto di riscaldamento a gas e caloriferi con caldaia esterna addossata a muratura condominiale con cassone che invade lo spazio comune (per il quale l'Amministratore fa presente che vi è in corso un contenzioso fra proprietà e Condominio per il suo spostamento).

### **Documentazione fotografica**

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

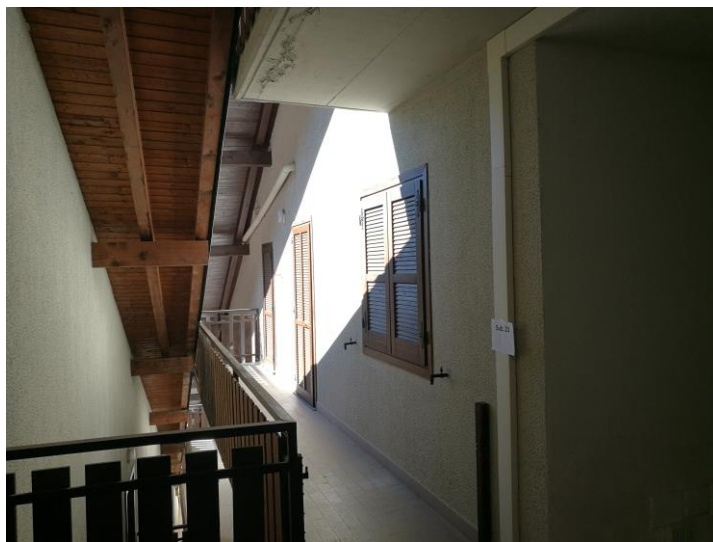
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031  
Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



### CONSISTENZA E VALUTAZIONE

Consistenza: (rilievo ingombri di massima eseguiti in loco e dettagli come da tavole grafiche PDC prot. 1902 del 04/05/2012)

Livello	Destinazione	Superficie commerciale totale (mq) lorda	Coefficiente di ragguglio	Superficie commerciale raggugliata (mq) lorda
<b>Mapp. 3832 sub. 23</b>				
piano quarto	appartamento	48,42	* 1,00 =	48,42
	terrazzo	30,31	* 0,60 =	18,18
	balcone/ingresso	8,53	* 0,50 =	4,26
			<b>SLP sub. 23 = mq.</b>	<b>70,86</b>

Tenuto conto delle sopraccitate e descritte condizioni intrinseche ed estrinseche, relativamente alla sua ubicazione e posizione, della superficie, visti i prezzi praticabili in luogo per immobili simili, tenuto conto dell'attuale andamento del mercato immobiliare e del coefficiente di vetustà dell'immobile oggetto di stima, preso atto delle previsioni dello strumento urbanistico vigente e visto quanto indicato nei punti precedenti facenti parte sostanziale ed integrante della presente stima, si ritiene di poter stabilire, allo stato dei fatti e con sufficiente equità, il valore dell'unità immobiliare nel seguente modo: (valutando la superficie lorda nel caso di edifici).

Per determinare l'importo da attribuire ai beni oggetto di perizia si è fatto riferimento, oltre che a contatti presi con Agenzie Immobiliari del territorio, anche al listino prezzi del Borsino Immobiliare con riferimento al **Comune di BORNO (Bs)**:

. per **immobili in buono stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 823,00**, un valore medio di **€/mq. 946,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.070,00**.

. per **immobili in ottimo stato** i valori indicati spaziano da un valore minimo di **€/mq. 988,00**, un valore medio di **€/mq. 1.173,00**, ed un valore massimo di **€/mq. 1.358,00**.

**Il Sottoscritto prenderà in considerazione l'importo di €/mq. 850,00 considerato che le unità immobiliari risultano regolarmente costruite, accatastate, risultano agibili ed hanno Attestato di Prestazione Energetica (classe energetica EPh "G").**

Valutazione:

lotto di stima	Riferimenti catastali ed uso	Superficie commerciale raggugliata (mq.)	Valore unitario (€/mq.)	Valore complessivo (€)	Valore di proprietà (.... / 1000)	Valore quota eseguita (€)
<b>8</b>	<b>mappale 3832 sub. 23</b> fg. 13 abitazione, balcone, terrazzo	70,86	* 850,00 =	60.231,00	1000	60.231,00
<b>TOTALE</b>						<b>60.231,00</b>

*Diconsi sessantamiladuecentotrentuno/00 Euro.*

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)



### **3) STATO DI POSSESSO ED OCCUPAZIONE DEL BENE.**

L'Esecutato risulta ad oggi proprietario, per la quota di 1/1, di unità immobiliari di cui al mappale n. 3832 sub. 17, 20, 22, 9, 10, 11, 4, 23 ricompresi nel foglio 13 Sez. PAL, del Comune di Borno (Bs) via Ranico, n. 22, più precisamente fanno parte della palazzina centrale di tre in cui risulta costituito tutto il complesso immobiliare.

La proprietà è pervenuta all'Esecutato in forza dell'atto di compravendita notaio Barzellotti del 02/12/2010 nn. 89191/26512 di Rep. e Racc., Trascritto a Breno in data 06/12/2010 ai nn. 8450 RP e 6152 RG.

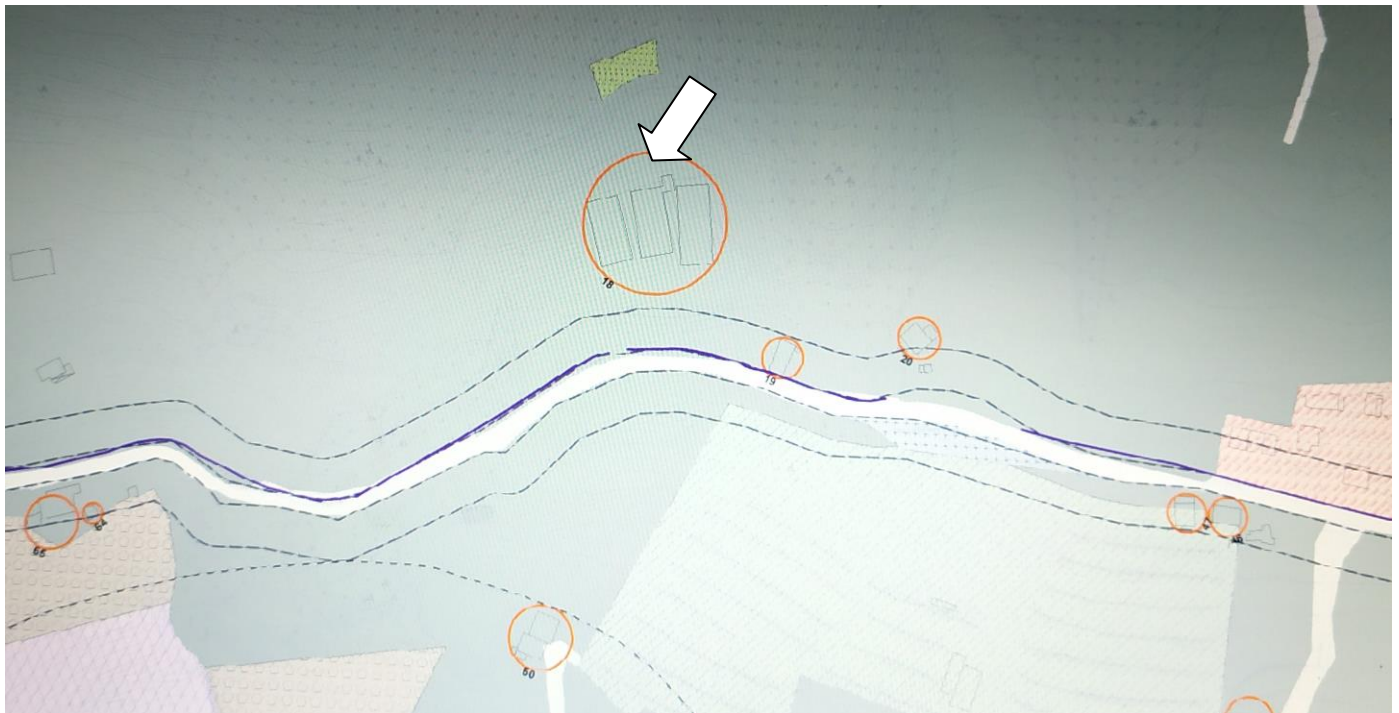
A seguito di richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate di Breno in data 31/05/2019 con nota n. 0077406 lo Stesso Ufficio comunicava con nota n. 97494 di prot. del 01/07/2019 che a carico dell'Esecutato **non risulta registrato nessun contratto di locazione** per immobili siti in Comune di Borno (Bs).

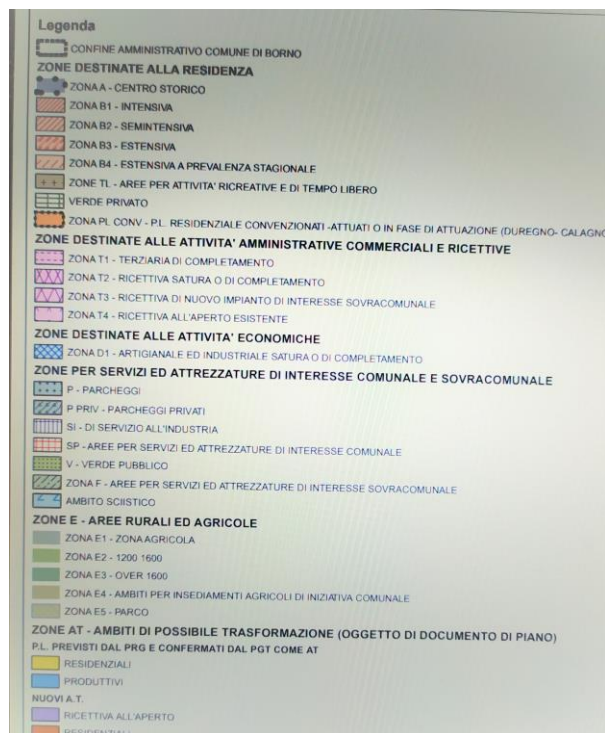
### **4-5) FORMALITA' GRAVANTI SUL BENE.**

#### **Parametri e vincoli urbanistici**

Vengono di seguito riportati i dati rilevanti relativi all'unità immobiliare in oggetto desunti dagli strumenti urbanistici attualmente in vigore nel territorio comunale di Borno (Bs):

Urbanisticamente si fa riferimento al vigente **Piano di Governo del Territorio** (Adottato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 49 del 29/12/2013; Approvato dal Consiglio Comunale con Delibera n. 20 del 23/05/2014. Pubblicato su BURL n. 2 del 07/01/2015. Lo strumento urbanistico classifica la zona in cui trovano gli immobili come "zona **EA Agricola**". Gli interventi sono regolati dall'Art. 33.2 delle Norme Tecniche di Attuazione allegate al PGT. L'edificio rientra inoltre fra quelli cerchiati "art. 36 – edifici residenziali in zona agricola di non addetti all'agricoltura" ed è contraddistinto con il progressivo n. 18.





Estratto di P.G.T. del Comune di Borno (non in scala)

### **Formalità pregiudizievoli**

Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate, nel ventennio, dalle seguenti formalità pregiudizievoli tutte accese presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare e precisamente:

- 1) **ipoteca volontaria:** notaio Ghidoni Paola Rep. 65808/11375 del 07/02/2006 – Trascritta il 10/02/2006 RP 196 RG 1314; concessione a garanzia di mutuo fondiario;
- 2) **atto esecutivo o cautelare:** Ufficiali Giudiziari Rep. 10961 del 04/10/2018 – Trascritta il 19/10/2018 RP 4525 RG 5997; verbale di pignoramento immobili.

### **Ulteriori pendenze di natura economica**

Le unità immobiliari oggetto di perizia fanno parte di un Condominio costituito denominato Condominio "RANICO" e amministrato da Rag. Giancarlo Bettoni da Borno (Bs). Dai bilanci forniti si rileva che le unità immobiliari di cui alla presente perizia presentano un saldo negativo complessivo di €. **-23.183,95** quale chiusura bilancio gestione ordinaria al 31/05/2018.

## **6) REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA.**

Il Sottoscritto C.T.U. rammenta che **durante la visita di sopralluogo NON E' STATO POSSIBILE accedere alle unità immobiliari di cui alla presente perizia**; tale condizione non ha permesso di poter prendere atto delle condizioni distributive e generali delle unità immobiliari. **Di questo se ne è tenuto conto nella determinazione del valore dell'edificio.**

Il raffronto possibile è quello fra le tavole di progetto, le schede catastali e quanto visivamente rilevabile durante il sopralluogo.

In particolare vi è corrispondenza fra quanto previsto nelle tavole di progetto allegate al Permesso di Costruire gratuito n. 1902 di prot. del 04/05/2012 PE n. 63/2011 e le schede catastali allegate alla richiesta di agibilità nota n. 5083 di prot. del 18/12/2012.

Dichiarazioni di conformità degli impianti elettrici ed idraulico presenti nell'edificio sono state rinvenute nelle pratiche trovate.

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)

Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182

Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco

Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B

(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)

## **7) DETERMINAZIONE VALORE QUOTA OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE.**

Tenuto conto che all'Esecutato compete la quota complessiva di proprietà come al punto precedente riportate, pari ad 1/1, se ne deduce che il valore delle **proprietà esegutate è:**

<b>Lotto 1)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 17 →</b>	<b>€. 60.231,00.</b>
<b>Lotto 2)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 20 →</b>	<b>€. 29.512,00.</b>
<b>Lotto 3)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 22 →</b>	<b>€. 20.264,00.</b>
<b>Lotto 4)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 9 →</b>	<b>€. 89.743,00.</b>
<b>Lotto 5)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 10 →</b>	<b>€. 89.743,00.</b>
<b>Lotto 6)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 11 →</b>	<b>€. 89.743,00.</b>
<b>Lotto 7)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 4 →</b>	<b>€. 8.160,00.</b>
<b>Lotto 8)</b>	<b>mappale n. 3832 sub. 23 →</b>	<b>€. 60.231,00.</b>

Ritenendo di aver compiutamente espletato il mandato ricevuto, rassegno la presente relazione di consulenza tecnica restando a completa disposizione per ogni e qualsiasi ulteriore chiarimento.

Cordiali saluti.  
Borno, lì 30 agosto 2019.

In Fede  
Il Consulente Tecnico d'Ufficio  
**FRANZONI Geom. Cristian**

**Geom. CRISTIAN FRANZONI**  
— STUDIO TECNICO —  
Via Vittorio Veneto, 46 - Tel. 0364.41030  
25042 BORNO (Brescia)  
Cod. Fiscale: FRN CST 72230 G1790  
Partita I.V.A. N.: 01 811 760 980



Elenco allegati :

**valido per tutti i LOTTI:**

- Permesso di Costruire n. 63/2011 prot. n. 1902 del 04/05/2012;
- Certificato di Agibilità n. 017 del 2012 prot. 2957 del 02/08/2013;
- Visure e schede catastali;
- Dichiarazione Agenzia delle Entrate in merito all'inesistenza di contratti d'affitto;
- Regolamento condominiale.

---

Studio Tecnico **Geom. Cristian Franzoni** via Vittorio Veneto n. 46 – 25042 Borno (Bs) - tel. 036441030 – email [studiofranzoni@alice.it](mailto:studiofranzoni@alice.it)  
Pec. [cristian.franzoni@geopec.it](mailto:cristian.franzoni@geopec.it) - Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4031

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici per il Tribunale Ordinario di Brescia al n. 182  
Autorizzazione n. BS04031G00550 per certificazioni di cui agli artt. 1 e 2 del D.M. 30/04/1993 pratiche Vigili del Fuoco  
Tecnico in possesso dei requisiti richiesti dal D.G.R. VIII/8745 del 22 dicembre 2008, al punto 16.2 lettera B  
(si riceve su appuntamento dal lunedì al venerdì ore 9:00-11:00 ; 14:00-18:00)