



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA DEL 26 SETTEMBRE 2023**  
**IMMOBILI SITI IN DELLO (BRESCIA) VIA PITTORE PIETRO SIGALINI N. 9**

**LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 58/2023:**

**CURATORE FALLIMENTARE: RAG. LUIGI MELELEO**

**GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANLUIGI CANALI**

**Più probabile valore di mercato con assunzione  
(valore a base d'asta) della quota indivisa di 1/2 € 78.000,00**

**INDICE**

- PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE .....	pag.	2
- PROPRIETA' E DATI CATASTALI .....	pag.	4
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA .....	pag.	6
- SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA .....	pag.	8
- PROVENIENZA .....	pag.	12
- FORMALITA' E VINCOLI .....	pag.	13
- ASSUNZIONI ALL'INCARICO .....	pag.	14
- ANALISI ESTIMATIVA .....	pag.	15
• BASI DEL VALORE .....	pag.	15
• ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE .....	pag.	17
• LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI .....	pag.	18
• GIUDIZIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO .....	pag.	19
• DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA .....	pag.	22
- APPENDICE FINALE .....	pag.	23

## PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

In data **26 maggio 2023** il Giudice Delegato autorizzava il Curatore Fallimentare alla nomina dello scrivente **ing. Sandro Frugoni**, con studio in Brescia via dei Musei n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1661, quale C.T.U. della procedura epigrafe (vedasi autorizzazione alla nomina, allegato n. 1 alla presente).

La presente relazione sarà articolata nei seguenti paragrafi, **tutti propedeutici all'analisi estimativa**:

- "proprietà e dati catastali";
- "descrizione e consistenza";
- "situazione edilizio-urbanistica";
- "provenienza";
- "formalità e vincoli";
- "assunzioni all'incarico"
- "analisi estimativa".

Si precisa che le valutazioni di cui all'omonimo paragrafo sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della **documentazione catastale** reperita dallo scrivente presso i pubblici uffici;
- b) dell'analisi della **documentazione urbanistica** reperita dallo scrivente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello;
- c) dell'analisi dell'**atto originario di acquisto** reperito dallo scrivente presso l'Archivio notarile di Brescia;
- d) **dei rilievi** di tutti gli elementi utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.

**Le valutazioni dei beni immobili che seguono sono state eseguite prescindendo da ipoteche, pignoramenti, sequestri conservativi o trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni di cui trattasi ad eccezione solo di quelle riportate nel presente elaborato se influenti ai fini valutativi.**

**Secondo precisi accordi con La Curatela, l'accertamento della proprietà e la verifica delle iscrizioni ipotecarie, è stato eseguito dal notaio dott. Paolo Cherubini di Brescia, come da relazione notarile del **18 luglio 2023** (vedasi allegato n. 2 alla presente).**

Da detta relazione risulta che oggetto della presente è **unicamente la quota indivisa dei beni siti in Dello identificati al Catasto Fabbricati foglio 5 N.C.T. con i mappali numeri 134/1, 134/2 e 134/3.**

Potranno essere utilizzati, ai soli fini estimativi, quanto di seguito riportato:

- i listini e le quotazioni immobiliari come elementi di riferimento, non vincolanti, poiché non probatori, per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi delle compravendite, attraverso il numero di transazioni normalizzate (TNT), ovvero l'intensità del mercato immobiliare.

## PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente, secondo la relazione notarile a firma del notaio Paolo Cherubini del **18 luglio 2023** (vedasi allegato n. 2 alla presente), risultano per la **quota indivisa di 1/2**

Risultano catastalmente identificati come segue:

### Catasto Fabbricati (foglio 5 del Catasto Terreni):

- **mappale n. 134/1, categoria A/2, classe 5°, vani 10,5, superficie catastale mq. 279 Rendita € 623,62** (vedasi visura attuale per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 4 alla presente), consistente in unità residenziale singola disposta sui piani seminterrato, terra e primo;
- **mappale n. 134/2, categoria C/6, classe 2°, mq. 51, superficie catastale mq. 51, Rendita € 60,58** (vedasi visura attuale per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 5 alla presente), consistente in un'autorimessa al piano seminterrato;
- **mappale n. 134/3, categoria C/6, classe 3°, mq. 27, superficie catastale mq. 27, Rendita € 37,65** (vedasi visura attuale per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 3 e 6 alla presente), consistente in un'autorimessa al piano seminterrato.

Compete esclusivamente alle unità di cui sopra area pertinenziale, evidenziata sull'elaborato planimetrico (vedasi allegato n. 7 alla presente) con il **mappale n. 134/4**.

In mappa Catasto Terreni foglio 5 (vedasi estratto, allegato n. 8 alla presente), il fabbricato è identificato con il **mappale n. 134 di mq. 630**; lo stesso, da nord in senso orario confina con:

mappali numeri 131, 132, 173 (strada e parcheggio), 167 (strada e area a verde) e n. 133.

Il confronto fra il rilievo eseguito in loco e le planimetrie catastali, **ha evidenziato la conformità per l'unità di cui al mappale n. 134/3; per i mappali n. 134/1 e n. 134/2 sono state rilevate modifiche interne, una diversa conformazione del parapetto della terrazza di piano primo e formazione di un collegamento con struttura a sbalzo tra il giardino e la copertura piana, il tutto riportato sull'elaborato grafico di massima**

indicativo e non probatorio di cui all'allegato n. 9 alla presente.

Come meglio specificato nel paragrafo "situazione edilizio-urbanistica" le variazioni sopra riportate non risultano amministrativamente autorizzate.

Pertanto lo scrivente ritiene che la variazione catastale per **le due unità di cui ai mappali numeri 134/1 e 134/2** debba essere eseguita successivamente alla regolarizzazione urbanistica attraverso una sanatoria che comprenderà altre difformità edilizio-urbanistiche trattate nel paragrafo dedicato.

Nelle valutazioni si terranno in debito conto **i costi che l'acquirente dovrà sostenere per l'aggiornamento catastale, pari ad € 1.000,00.**

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti.

## DESCRIZIONE E CONSISTENZA

Trattasi di **edificio unifamiliare**, ubicato in **discreta posizione a Dello (Brescia) in via Pittore Pietro Sigalini al civico n. 9**, disposto su tre livelli (seminterrato, terra e primo), con area esclusiva.

Si allega sotto il numero 10 ampia documentazione fotografica.

Il fabbricato si presenta con facciata ad intonaco civile tinteggiato, gronda in legno, serramenti in legno con vetrocamera ed ante in legno; risulta recintato parte da muretto e cancellata e parte da muretto e rete metallica.

Vi si accede da ingressi pedonale e carraio (quest'ultimo non automatizzato).

L'area pertinenziale esclusiva si presenta parte a verde ben tenuto e parte pavimentata in porfido: conta **mq. 475 circa**.

**L'unità residenziale di cui al mappale n. 134/1** (vedasi planimetria catastale, allegato n. 4 alla presente) presenta finiture discrete: pavimenti in legno a piano terra ed in monocottura a piano primo, pareti ad intonaco civile tinteggiato. I bagni risultano completi e piastrellati.

Il piano primo risulta mansardato con copertura in legno con altezza media di m. 2,70 (minima m. 2,15 sotto travetto).

Gli impianti sono completi: quello di riscaldamento è assicurato da termosifoni alimentati da caldaia a gas metano, ubicata in apposito vano a piano seminterrato (attualmente i proprietari utilizzano due stufe).

Realizzato parzialmente l'impianto di condizionamento.

La scala di collegamento fra i piani è rivestita in monocottura con ringhiera in ferro.

Il portico di piano terra è realizzato con copertura in legno e pilastri in mattoni a vista; la terrazza di piano primo presenta parapetto in mattoni a vista.

Il piano seminterrato presenta pareti parte ad intonaco civile tinteggiato e parte in cemento faccia a vista, tutto pavimentato con impianti completi, riscaldamento compreso; realizzato anche camino; il bagno completo necessita di intervento di straordinaria manutenzione con particolare riferimento al rifacimento completo della pavimentazione.

**L'autorimessa di cui al mappale n. 134/2** (vedasi planimetria catastale, allegato n. 5 alla presente), risulta pavimentata con pareti intonacate, impianti completi.

Vi si accede dall'unità residenziale attraverso scala interna e dallo scivolo esterno

pavimentato in porfido con un serramento in legno e vetro.

L'autorimessa di cui al mappale n. 134/3 (vedasi allegato n. 6 alla presente), è pavimentata, senza basculante, con pareti in calcestruzzo a vista.

Vi si accede dallo scivolo esterno pavimentato in porfido.

**Le superfici contano lordi:**

- mq. 114 circa a piano terra con altezza di m. 2,70 (comprensivo di scala) con portico di mq. 38 circa;
- mq. 82 circa a piano primo con altezza media di m. 2,70 (comprensivo di scala) con terrazza di mq. 27 circa;
- mq. 152 circa a piano seminterrato realizzati sottostante l'unità abitativa (comprensivo di scala), adibiti a locali accessori quali locale caldaia, cantine, bagno ed autorimessa con altezza di m. 2,40;
- mq. 29 circa a piano seminterrato, realizzato in adiacenza all'unità residenziale, adibiti ad autorimessa con altezza di m. 2,40.

**Considerando:**

- al 100% la superficie abitabile ai piani terra e primo;
- al 50% la superficie del portico a piano terra;
- al 35% la superficie della terrazza di piano primo;
- al 50% la superficie a piano seminterrato sottostante l'unità residenziale adibita a locali accessori (locale caldaia, cantine e bagno) ed autorimessa;
- al 50% la superficie dell'autorimessa a piano seminterrato realizzata in adiacenza all'unità residenziale;
- al 10% la superficie dell'area pertinenziale con superficie fino al 100% di SLP pari a mq. 196 (mq. 114 + mq. 82);
- al 5% la superficie dell'area pertinenziale eccedente il 100% di SLP pari mq. 279 (mq. 475 - mq. 196);

**si ottiene una superficie commerciabile equivalente di mq. 348,50.**

Attualmente i beni risultano condotti dalla proprietà Mori Annuccia e Lutri Alfredo.

## SITUAZIONE EDILIZIO-URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente relazione risulta edificato in forza a:

- **Concessione Edilizia con contributo n. 33/92 Registro Costruzioni e n. 1608 di Protocollo del 30 aprile 1992** (vedasi copia reperita presso il Comune di Dello, allegato n. 11 alla presente), rilasciata a nome \_\_\_\_\_ **per nuova costruzione unifamiliare.**

Si allegano sotto il n. 12 stralci delle tavole di progetto reperite presso il Comune di Dello;

- **Concessione Edilizia n. 67/95 e n. 5316 di Protocollo del 12 dicembre 1995** (vedasi copia reperita presso il Comune di Dello, allegato n. 13 alla presente), rilasciata a nome **Sicet s.r.l. per lavori di copertura di parte dello scivolo.**

Si allegano sotto il n. 14 stralci delle tavole di progetto reperite presso il Comune di Dello.

Il **confronto** fra il rilievo (**indicativo e non probatorio**) eseguito in loco riportato sull'elaborato grafico di cui all'allegato n. 9 alla presente e le tavole di progetto approvate di cui agli allegati numeri 12 e 14 alla presente, hanno evidenziato quanto segue:

- nel piano seminterrato sottostante l'abitazione, raffigurato in progetto come unico locale a destinazione "garage - cantina - locale di sgombero", sono state realizzate divisorie interne con formazione dei locali adibiti a caldaia, cantine ed autorimessa; l'altezza di progetto risulta m. 2,50 contro m. 2,40 rilevati;
- nel piano terra risultano lievi difformità interne e prospettiche; non risulta realizzata la parete divisoria tra camera e cucina;
- a piano primo risulta lieve diversa conformazione della terrazza senza la realizzazione di taluni pilastri;
- eliminazione di parete divisoria a piano seminterrato nell'autorimessa di cui al mappale n. 134/3;
- formazione di un camminamento a sbalzo che collega il giardino in lato est con la copertura piana dell'autorimessa interrata in lato nord.

Le difformità rilevate dovranno essere regolarizzate con una richiesta di sanatoria.

**Le valutazioni di cui al dedicato paragrafo terranno in considerazione i costi che verosimilmente dovrà sostenere l'acquirente dal fallimento per la sanatoria ed oblazione pari a forfettari stimati € 3.500,00.**

La verifica urbanistica ed edilizia si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende un accurato rilievo plano-altimetrico in loco, il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati alle pratiche edilizie.

La due diligence edilizia è stata espletata in base alla documentazione fornita dall'Ufficio Tecnico del Comune di Dello; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione del CTU.

In riferimento alle pratiche edilizie sopra richiamate l'accesso agli atti presso il Comune di Dello non ha evidenziato alcuna richiesta di agibilità, nonostante nell'atto di provenienza di cui all'allegato n. 18 alla presente, parte venditrice precisava che era stata presentata al Comune tutta la documentazione necessaria ai fini del rilascio, senza indicazione di data e protocollo.

Non conoscendo gli estremi di presentazione non è stato possibile reperire la denuncia dei cementi armati con relativo collaudo statico.

Lo scrivente in data **10 agosto 2023** ha inoltrato alla società \_\_\_\_\_ con richiesta **della documentazione non reperita presso il Comune** (vedasi stralcio, allegato n. 15 alla presente); in data **25 settembre 2023** la Sicet rispondeva di non aver potuto reperire alcuna documentazione richiesta (vedasi allegato n. 22 alla presente).

Per regolarizzare la posizione necessiterà, successivamente all'ottenimento della sanatoria, presentare la domanda di agibilità completa di tutti i documenti con particolare riferimento al certificato di idoneità statica; il sopralluogo non ha evidenziato criticità strutturali e pertanto ai fini della presente relazione i beni si riterranno collaudabili.

**Le valutazioni di cui al dedicato paragrafo terranno in considerazione i costi che verosimilmente dovrà sostenere l'acquirente dal fallimento per l'ottenimento del certificato di agibilità, corredato di tutta la documentazione necessaria, pari a forfettari stimati € 5.000,00.**

Il fabbricato di cui trattasi, secondo il vigente Piano di Governo del Territorio ricade in zona **"B1 Edilizia residenziale-consolidata e di completamento"** (vedasi stralcio azzonamento, allegato n. 16 alla presente).

Le Norme Tecniche di Attuazione (vedasi stralcio, allegato n. 17 alla presente), prevedono

nella zona i seguenti parametri:

- **UF - Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq**, è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente se superiore;
- **RC- rapporto di copertura: max 0,60 mq/mq** del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.;
- **H = altezza m. 9,00** nel rispetto dei disposti di cui all'articolo 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444;
- **DS - Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a m. 5.00** - potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti;
- **DC - Distanza dai confini: è ammessa la costruzione a confine con accordo registrato e trascritto con il confinante o nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi D=H/2 e mai inferiore a m. 5.00;**
- **DF - Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca in caso di edificio preesistente o per nuovi edifici da realizzarsi a cortina continua. In tutti gli altri casi il distacco non può essere inferiore a m. 10.00.** Tra pareti fronteggianti, il distacco non può essere inferiore all'altezza della pareti più alta, qualora uno degli edifici superi i m. 10.00 di altezza.

**La sopraelevazione degli edifici esistenti** alla data di adozione del P.G.T. è ammessa nel rispetto **dell'indice massimo di densità fondiaria di 0,50 mq./mq.** purché l'**edificio sopraelevato non superi i due piani fuori terra** (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano) anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per tale distanza, la misura minima prevista dal Codice Civile con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione. Il distacco fra pareti fronteggianti non può comunque essere inferiore a mt. 10,00.

E' sempre consentita anche in deroga agli indici urbanistici, presentando accordo registrato con i confinanti, la costruzione di autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m. 2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, per un massimo di mq. 25,00 per ogni alloggio e entro i limiti della legge 122/89.

E' ammessa la deroga nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1. l'alloggio sia sprovvisto, di autorimessa alla data di adozione del PGT (prova catastale) ovvero presenti autorimesse di dimensione inferiore. In tale caso la deroga è consentita per raggiungere i limiti dimensionali indicati;
2. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
3. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà.

Negli altri casi (non in deroga agli indici urbanistici) è possibile costruire autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m.2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, presentando accordo registrato con i confinanti, nel rispetto degli indici di zona e delle seguenti indicazioni:

1. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
2. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà.

**Nel caso di specie risulta:**

- **Superficie del lotto catastale: mq. 630**
- **Superficie coperta (compreso portico): mq. 152;**
- **Superficie lorda di pavimento piani terra e primo (esclusi portico e seminterrato): mq. 196;**
- **Superficie coperta ammessa: mq. 630 x 0,60 = mq. 378;**
- **Utilizzazione fondiaria ammessa: mq. 630 x 0,50 = mq. 315.**
- **Superficie coperta da realizzare in ampliamento: mq. 226 (mq. 378 - mq. 152);**
- **Superficie lorda di pavimento da realizzare in ampliamento: mq. 119,00 (mq. 315 - mq. 196).**

In considerazione delle distanze dai confini e dai distacchi dagli edifici esistenti, l'ampliamento di superficie coperta si può sviluppare solo in parte lungo i lati sud (per ml. 1,20), ovest (per ml. 2,00) ed est (per ml. 2,00), per complessivi mq. 70 circa, ampliamento che si ritiene economicamente non vantaggioso, anche in considerazione della riduzione dell'area pertinenziale attualmente ben proporzionata.

L'ampliamento della superficie lorda di pavimento, potrebbe essere attuato in parte chiudendo il portico di piano terra e la terrazza di piano primo per complessivi mq. 65 circa.

**Ai fini valutativi lo scrivente ritiene che i costi per realizzare detti ampliamenti in un edificio vetusto di 30 anni siano sostanzialmente pari all'incremento del valore finale di vendita; il valore quindi delle potenzialità di ampliamento è trascurabile.**

## PROVENIENZA

Le unità oggetto della presente relazione sono pervenute all'attuale proprietà attraverso:

- atto di compravendita del **28 settembre 2001**, n. **7230/1241** di repertorio notaio Annalisa Boschetti, trascritto a Brescia il **10 ottobre 2001 ai numeri 37530/23642** (vedasi copia completa di nota di trascrizione, allegato n. 18 alla presente).

Parte venditrice

Con tale atto, oltre ai beni di cui trattasi, veniva compravenduta la proporzionale quota di comproprietà pari a 35/1000 della cabina elettrica censita al Catasto Fabbricati foglio 5 con il mappale n. 136, non oggetto della presente relazione in quanto non riportata nella relazione notarile (vedasi allegato n. 2 alla presente) e nemmeno nella nota di trascrizione.

Valore dichiarato in atto per l'intera proprietà **£. 300.000.000**

In tale atto venivano richiamate:

- Convenzione Urbanistica del **2 marzo 1990**, n. **19216/9839** di repertorio notaio Pozzati, trascritta a Brescia il 30 marzo 1990 ai numeri 9965/7052, di fatto decaduta;
- servitù industriale stipulata dalla società venditrice con l'Enel del **31 dicembre 1992**, n. **58185** di repertorio notaio Langella, trascritta a Brescia il 25 gennaio 1993 ai numeri 2299/1756 (vedasi copia della nota di trascrizione, allegato n. 19 alla presente), gravante sulla cabina di cui al mappale n. 136, non oggetto della presente relazione.



## FORMALITA' E VINCOLI

Come risulta dalla relazione notarile del **18 luglio 2023** a firma notaio Paolo Cherubini (vedasi copia, allegato n. 2 alla presente), a carico dei beni di cui trattasi, risultano le seguenti formalità:

- ipoteca volontaria iscritta a Brescia il 20 luglio 2021 ai numeri 35243/6056 di formalità.

## ASSUNZIONI ALL'INCARICO

Alla data di stima non si ha conoscenza dell'esistenza di certificazioni e schemi degli impianti, così come dell'attuale efficienza degli stessi.

Non si può garantire il rispetto del fabbricato alle disposizioni del DPCM 5.12.1997 sui requisiti acustici passivi degli edifici ed alle indicazioni previste dall'ex art. 28 della L.10/91 in merito al rispetto degli obblighi di legge in materia di contenimenti dei consumi energetici, aspetti questi non richiesti specificatamente e dettagliatamente dal quesito ed in ogni caso verificabili solo attraverso prove strumentali e saggi anche invasivi.

La determinazione del prezzo base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato (art. 568 c.p.c.), che in se contiene anche il rischio per eventuali esborsi per certificare o rendere efficienti gli impianti.

## ANALISI ESTIMATIVA

### ▪ BASI DEL VALORE.

#### *Premessa*

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo la stessa un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i diversi soggetti, i fatti, il bene, il servizio ed il diritto in esame.

La presente stima è subordinata alla determinazione del più probabile valore di mercato (base del valore), nonché alla descrizione di specifiche situazioni in cui avverrà la vendita forzata in ambito di procedura fallimentare.

### PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO.

A seguire su riporta la definizione del più probabile valore di mercato ai sensi della norma UNI 11612/2015 \_ art. 3.21:

*"Importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione".*

La definizione trova sostanziale riscontro anche negli IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1; negli EVS 2016 - EVS 1, nota 3.1; nel Regolamento (UE) n. 575/2013 del Parlamento europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013, pubblicato sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea N. L 176 del 27 giugno 2013 ed infine nel Codice di Tecnoborsa IV edizione, capitolo 4, 2.2.

La data a cui è riferito il valore di mercato coincide con la data del conferimento d'incarico.

### PIU' PROBABILE VALORE A BASE D'ASTA.

Agli effetti dell'espropriazione coattiva il valore dell'immobile sarà determinato dal Giudice, avuto riguardo al valore di mercato, sulla base degli elementi forniti dal C.T.U. Trattandosi quindi della determinazione del valore per una procedura giudiziaria, il valore di mercato cosiddetto "con assunzione", costituirà di fatto **un valore a base**

**d'asta** e sarà determinato secondo la definizione stabilita dall'art. 568 C.P.C. della L.132/2015, dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili a garanzia dei crediti inesigibili (NPL), nonché dal Regolamento (EU) 575/2013, articolo 4 comma 1 punto 76)<sup>1</sup>, tenendo conto che tutte le condizioni previste nella esplicitazione NON possono essere soddisfatte.

E' fatto notorio che nell'ipotesi di vendita giudiziale non potranno essere soddisfatte le seguenti condizioni previste dalla definizione di valore di mercato, e cioè:

- 1) l'importo stimato dovrebbe essere determinato alle condizioni "normali" di mercato mentre, nel caso in esame, occorre tener di conto di quanto segue:
  - della difficoltà di accedere alla richiesta di finanziamento in termini relativamente brevi;
  - non è possibile visionare l'immobile con la dovuta attenzione da parte del potenziale acquirente influenzando la decisione finale e, in alcuni casi, l'unica possibilità di "conoscere" l'immobile è la consulenza tecnica redatta dagli ausiliari del Giudice (ambito giudiziario);
  - è sicuramente ridotta dell'efficacia della pubblicità immobiliare perché il mercato degli incanti prevede evidenti barriere all'accesso.
- 2) Il venditore è sostituito dallo Stato (ambito giudiziale) per cui non può configurarsi una situazione nella quale lo stesso sia consenziente alle normali condizioni di mercato.  
Infatti l'autorità giudiziaria può decidere il valore dell'immobile agli effetti dell'espropriazione (...sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto...)
- 3) La valutazione dell'immobile è svolta dal consulente del Giudice in una data molto antecedente a quella dell'asta per la vendita.
- 4) Incertezza temporale sul possesso dell'immobile da parte del debitore conduttore.
- 5) La pubblicità degli immobili in vendita forzata non è conforme con quella prevista nella definizione di valore di mercato in quanto, in ambito giudiziario, la documentazione degli immobili oggetto di incanto non è visibile nella fase attiva (cioè in un periodo immediatamente precedente o successivo alla celebrazione dell'asta).

---

<sup>1</sup> "Valore di mercato", per i beni immobili, l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni

Il valore di vendita forzata non costituisce una vera e propria base di valore, in quanto rappresenta una descrizione della situazione in cui avverrà la vendita.

La data di stima a cui è riferito l'ipotetico valore a base d'asta coinciderà di fatto con il primo esperimento di vendita in caso di alienazione coattiva.

▪ **ASSUNZIONI ED EVENTUALI CONDIZIONI LIMITATIVE.**

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, trattandosi di valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal valore finale di vendita.

Il presente rapporto di valutazione si fonda sull'analisi dei dati forniti dai diversi Uffici Pubblici; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del C.T.U.

I dati tecnici forniti ed utilizzati nella presente relazione di stima sono stati desunti dalla documentazione di seguito riportata.

- Estratto mappa.
- Visure catastali.
- Planimetrie catastali.
- Titoli autorizzativi rilasciati dal Comune e relative tavole di progetto.
- Relazione notarile ventennale ipo-catastale a firma notaio Paolo Cherubini.

In termini generici si precisa che la valutazione dell'intero asset immobiliare in esame, è subordinata, fatto salvo di quanto debitamente esplicitato ed evidenziato nella relazione tecnica redatta dal CTU, all'attuazione delle condizioni di seguito riportate.

- Piena proprietà e libera disponibilità dell'immobile da alienare e la sua libertà, da: iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, da vincoli, oneri, censi, pesi, servitù non apparenti e da altri diritti, reali o personali, che ne potrebbero diminuire il pieno godimento.
- Assenza di gravi prescrizioni pregiudizievoli dettate da vincoli ambientali, paesaggistici ed idrogeologici.
- Assenza di altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, obbligazioni di proprietà, diritti di prelazione, etc.).
- Piena disponibilità (assenza di contratti di locazione e/o comodato).
- Inesistenza nel sottosuolo di scorie e sostanze tossiche o comunque nocive, di ordigni bellici, nonché di reperti di interesse storico, artistico od archeologico.

▪ **LIMITI ED ASSUNZIONI SPECIALI.**

*Clausole operative*

Si precisa che il C.T.U. non ha effettuato, in quanto attività non richieste esplicitamente nel quesito, quanto segue:

- 1) rilievi topografici piani-altimetrici atti a verificare la consistenza reale superficaria e dei volumi, dei profili e delle sagome, nonché l'esatta identificazione dei confini come delimitati in loco;
- 2) la verifica sul corretto funzionamento degli impianti presenti;
- 3) l'analisi delle stratigrafie degli elementi opachi e vetrati per la verifica dei requisiti acustici passivi e la rispondenza in materia di consumo energetico;
- 4) saggi al terreno e l'acquisizione di evidenze circa la presenza o meno nel sottosuolo di fenomeni di inquinamento, abbandono rifiuti, interrimento di sostanze tossiche e/o nocive o comunque ogni e qualsiasi condizione che determini contaminazione dei suoli, ai sensi del D.lgs. 152/2006, D. Lgs 4/2008 e s.m.i.

**Note**

La quantificazione dei costi evidenziata nell'attività di due diligence per la regolarizzazione delle difformità catastali ed edilizie-urbanistiche è da intendersi indicativa e sommaria.

La definizione di eventuali oblazioni dipenderà infatti anche da possibili revisioni allo strumento urbanistico e dagli aggiornamenti agli oneri di urbanizzazione ed al contributo di costruzione.

**Sarà quindi onere dell'aggiudicatario effettuare delle specifiche analisi ed approfondimenti in merito.**

Eventuali spese di rimozione di attrezzature, mobilio e di tutto il materiale presente in loco, saranno totalmente a carico dell'aggiudicatario.

La determinazione del valore a base d'asta contempla comunque una riduzione rispetto al valore di mercato per la mancanza di garanzia per vizi del bene aggiudicato.

▪ **GIUDIZIO DI STIMA E DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE IN LIBERO MERCATO**

Rilevate le caratteristiche degli immobili,  
considerati tutti i dati trattati nei precedenti paragrafi, propedeutici alla stima ed  
in particolare:

- l'offerta rivolta ad un mercato di utilizzatori finali;
- gli anni di costruzione (1992/1993);
- le superfici commerciabili ed i volumi;
- la discreta posizione;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- gli impianti completi;
- le finiture interne e lo stato manutentivo;
- la luminosità degli ambienti;
- la documentazione catastale da rettificare;
- la situazione edilizio - urbanistica da regolarizzare;
- la mancanza del certificato di agibilità e del collaudo statico;
- i beni come collaudabili;
- le possibilità di ampliamento economicamente trascurabili;
- i beni liberi e non condotti;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda nel particolare momento di recessione;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;
- da eventuali trascrizioni pregiudizievoli;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato delle unità di cui  
trattasi.

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente relazione il sottoscritto  
ha preso in esame:

- **i listini immobiliari Probrixia anno 2022** (vedasi allegato n. 20 alla presente), che  
indicano nel Comune di Dello, per:



- abitazioni agibili 1 (da 30 a 40 anni) un valore minimo di **€/mq. 560,00** ed un valore massimo di **€/mq. 870,00;**

- **i listini immobiliari Agenzia del Territorio (OMI 2° semestre 2022)** (vedasi allegato n. 21 alla presente), che indicano nel Comune di Dello in zona centrale B1:

- per abitazioni civili, con stato conservativo normale, un valore minimo di **€/mq. 850,00** ed un valore massimo di **€/mq. 1.100,00.**

Il sottoscritto ritiene **detti listini elementi di riferimento non vincolanti** per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza.

I diversi aspetti trattati evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli **incrementi** o **decrementi** di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati.

Nel caso di specie verranno individuati coefficienti incrementativi e decrementativi per le particolari caratteristiche del compendio, da applicare ai valori riportati sui listini ritenuti **più attendibili**.

Nel caso di specie, in riferimento allo stato di manutenzione ed alle finiture, verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini Probrixia di Brescia anno 2022 per unità agibili 1 (considerando i dati OMI troppo eterogenei ed imprecisi), pari ad **€/mq. 715,00** ( $(€/mq. 560,00 + 870,00) / 2$ ), alle quali applicare i seguenti coefficienti incrementativi e decrementativi.

In particolare:

**Coefficienti incrementativi:**

Per il fatto che trattasi di villa singola **+ 10%**

**Coefficienti decrementativi:**

- per la notevole superficie con 4 camere da letto per complessi equivalenti mq. 348,50: **- 6%**

- per il particolare momento di recessione e la conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni - 7%

Ne segue un coefficiente decrementativo complessivo del 3% (10% - 6% - 7%).

- Valore dell'intero dell'unità residenziale con locali accessori (mappali n. 134/1, 134/2 e 134/3)

mq. 348,50 x €/mq. 693,55 (€/mq. 715,00x0,97) = arrotondati € 242.000,00 -

N.B.: al valore sopra riportato necessita dedurre:

- costi per la regolarizzazione catastale	€	1.000,00 -
- costi per la regolarizzazione urbanistica	€	3.500,00 -
- costi per l'ottenimento del certificato di idoneità statico e del certificato di agibilità	€	5.000,00 -

Per la valutazione della quota di 1/2 del bene di cui trattasi, lo scrivente ritiene di applicare un coefficiente decrementativo pari al 10% perché trattasi di quota indivisa e precisamente:

**VALUTAZIONE DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 IN LIBERO MERCATO DI PROPRIETA'**

€ 242.000,00 X 0,50 X 0,90 = arrotondati € 109.000,00

N.B.: al valore sopra riportato necessita dedurre:

- costi per la regolarizzazione catastale	€	1.000,00 -
- costi per la regolarizzazione urbanistica	€	3.500,00 -
- costi per l'ottenimento del certificato di idoneità statico e del certificato di agibilità	€	5.000,00 -

▪ **DETERMINAZIONE DEL VALORE A BASE D'ASTA**

Per determinare il più probabile valore di mercato con assunzione o valore a base d'asta, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in **libero mercato**, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura giudiziaria e/o concorsuale.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- a. **minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;**
- b. **possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando, rispetto alla data di presentazione delle offerte;**
- c. **possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;**
- d. **periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;**
- e. **periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione la data di alienazione;**
- f. **periodo che intercorre fra la data di alienazione e la disponibilità dell'immobile;**
- g. **assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;**
- h. **articolata procedura per l'alienazione degli immobili staggiti a mezzo d'asta pubblica;**
- i. **possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;**
- j. **necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta;**
- k. **rischio assunto per la presenza di possibili vizi occulti.**

In riferimento a quanto sopra si ritiene congruo un coefficiente decrementativo pari al 20%.

Ne segue:

VALORE VENDITA FORZATA DELLA QUOTA INDIVISA DI 1/2 DI PROPRIETA'		
- € 109.000,00 X 0,80 =	€	87.200,00 -
- A dedurre costi per la regolarizzazione catastale	€	- 1.000,00 -
- A dedurre costi per la regolarizzazione urbanistica	€	- 3.500,00 -
- A dedurre costi per l'ottenimento del certificato di idoneità statico e del certificato di agibilità	€	- 5.000,00 -
		-----
arrotondati	€	78.000,00 -
		=====

#### APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 23 pagine e n. 22 allegati.

Brescia 26 settembre 2023.

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione IV Civile**

**Liquidazione giudiziale n. 58/2023 - Zero Gradi Snc di Mori Annuccia & C.**

**Giudice Delegato: dott. Gianluigi Canali**

**Curatore: rag. Luigi Meleleo**

**Comitato dei creditori: non costituito**

**Oggetto: comunicazione nomina perito beni immobili**

Ill.mo Giudice Delegato,

il sottoscritto curatore del fallimento in epigrafe,

**premessso**

che con sentenza emessa in data 21.04.2023 il Tribunale di Brescia dichiarava l'apertura della liquidazione giudiziale della società Zero Gradi Snc nonché delle socie illimitatamente responsabili sig.re Aquino Rosaria, Maiello Antonietta e Mori Annuccia; che alla data di fallimento la sig.ra Mori Annuccia risultava proprietaria di una quota del 50% di beni immobili siti in Dello (Bs);

che, inoltre, è necessario procedere alla ricerca di eventuali immobili di proprietà degli altri soggetti per i quali è stata aperta la liquidazione giudiziale

che si dovrà poi procedere alla redazione di una perizia di stima dei beni immobili di proprietà di tali soggetti;

che è stato individuato quale perito della procedura l'ing. Sandro Frugoni che si è dichiarato disponibile a svolgere l'incarico;

tutto ciò premesso, il sottoscritto

**comunica**

alla S.V. Ill.ma che si avvarrà della collaborazione dell'ing. Sandro Frugoni, C.F. FRGSDR57A18B157V, con studio in Brescia, via dei Musei n. 65, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1661, per la redazione della perizia di stima dei beni immobili.

Con osservanza.

Brescia, 26.05.2023

Il curatore  
rag. Luigi Meleleo



Data presentazione: 03/05/1996 - Data: 05/06/2023 - n. T263911 - Richiedente: GRNMRC67M16B157X  
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)  
Ultima planimetria in atti

MODULARIO  
F. rig. rend. 496

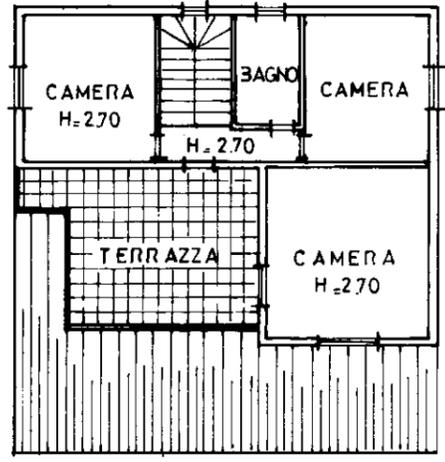


MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

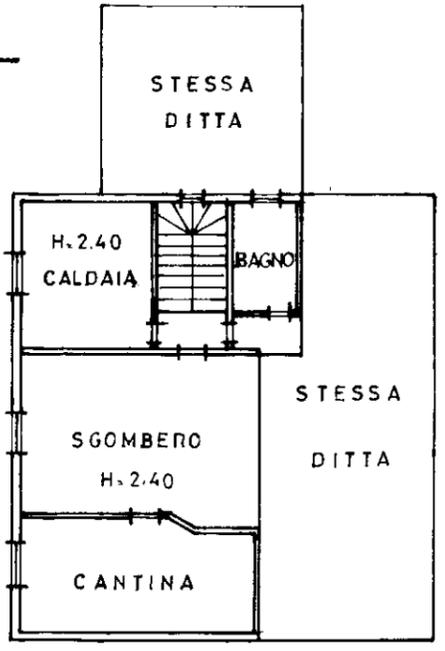
MOD. AN (CEU)  
LIRF  
750

Planimetria di u.i.u. in Comune di DELLO..... via P. S.I.G.A.L.I.N.I.....(PITTORE)..... civ.....

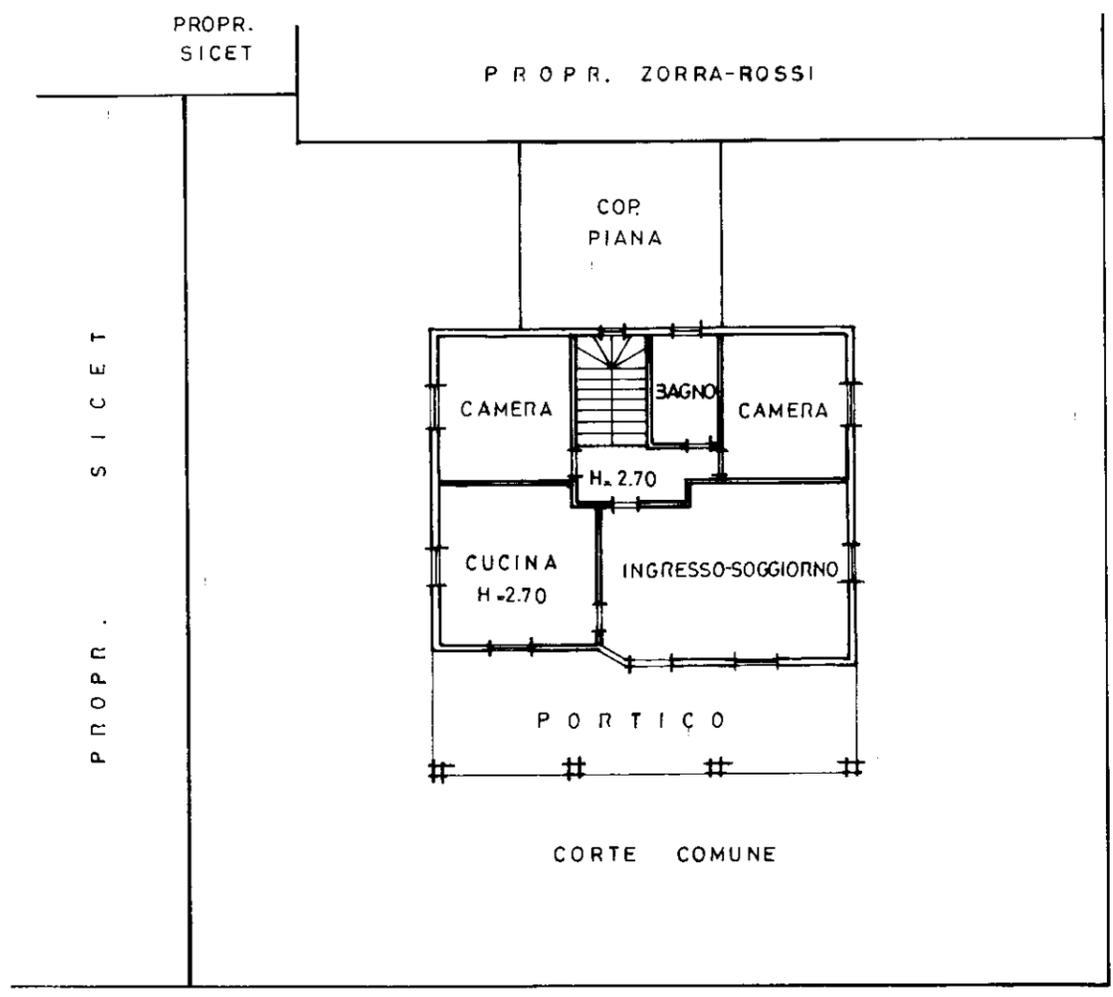
### Piano Primo



### Piano Seminterrato



### Piano Terra



ALLEGATO N. 4

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1/200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Identificativi catastali  
F. 5  
n. 134 metri 1

Completata dal GEOMETRA  
(Titolo cognome e nome)  
**BOLDRINI GIACOMO**  
iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di BRESCIA n. 1787/C  
nato 26/4/96 Firma *Bolchini Giacomo*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Stamp: 05/06/2023 11:10  
A01754/95

MODULARIO  
F. fig. rend. 487



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

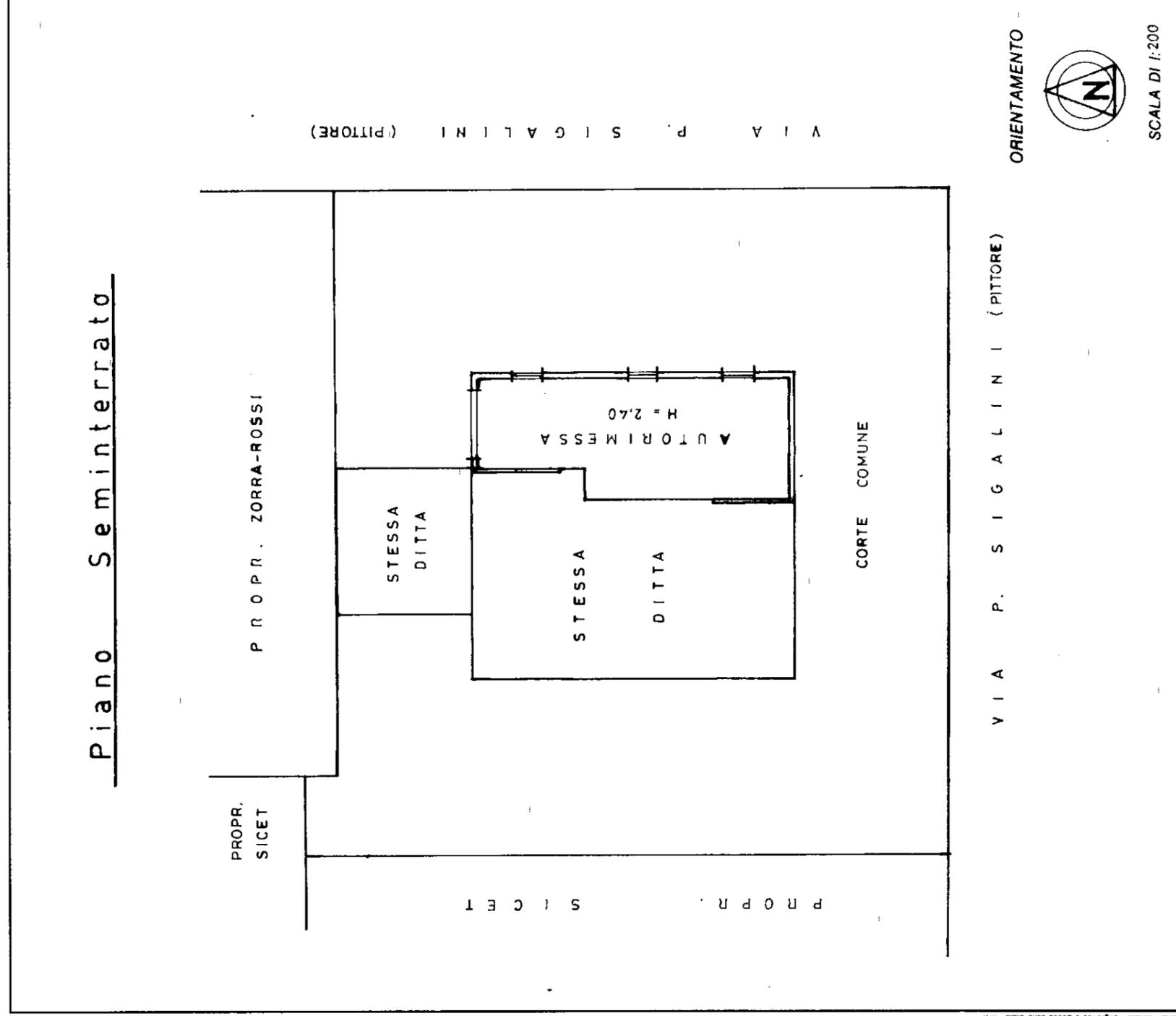
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....P.E.L.L.O..... Via ..P...S.I.G.A.L.I.N.I.....(P.I.T.T.O.R.E.)..... civ.....

# Piano Seminterrato



RISERVATO ALL'UFFICIO

Compilata da G. G. O. M. E. T. R. A.  
(Titolo, cognome e nome)  
B. O. L. D. R. I. N. I. G. I. A. C. O. M. O.  
Iscritto all'albo de G. G. O. M. E. T. R. I.  
della provincia di B. N. E. S. C. I. A. n. 17.87.  
data 26/4/96 Firma [Signature]

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 5 .....  
n. 134 ..... sub. 2 .....

ALLEGATO N. 5

AO 17 S u / 0 0 2

Roma - Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - PV

MODULARIO  
F. fig. rend. 487



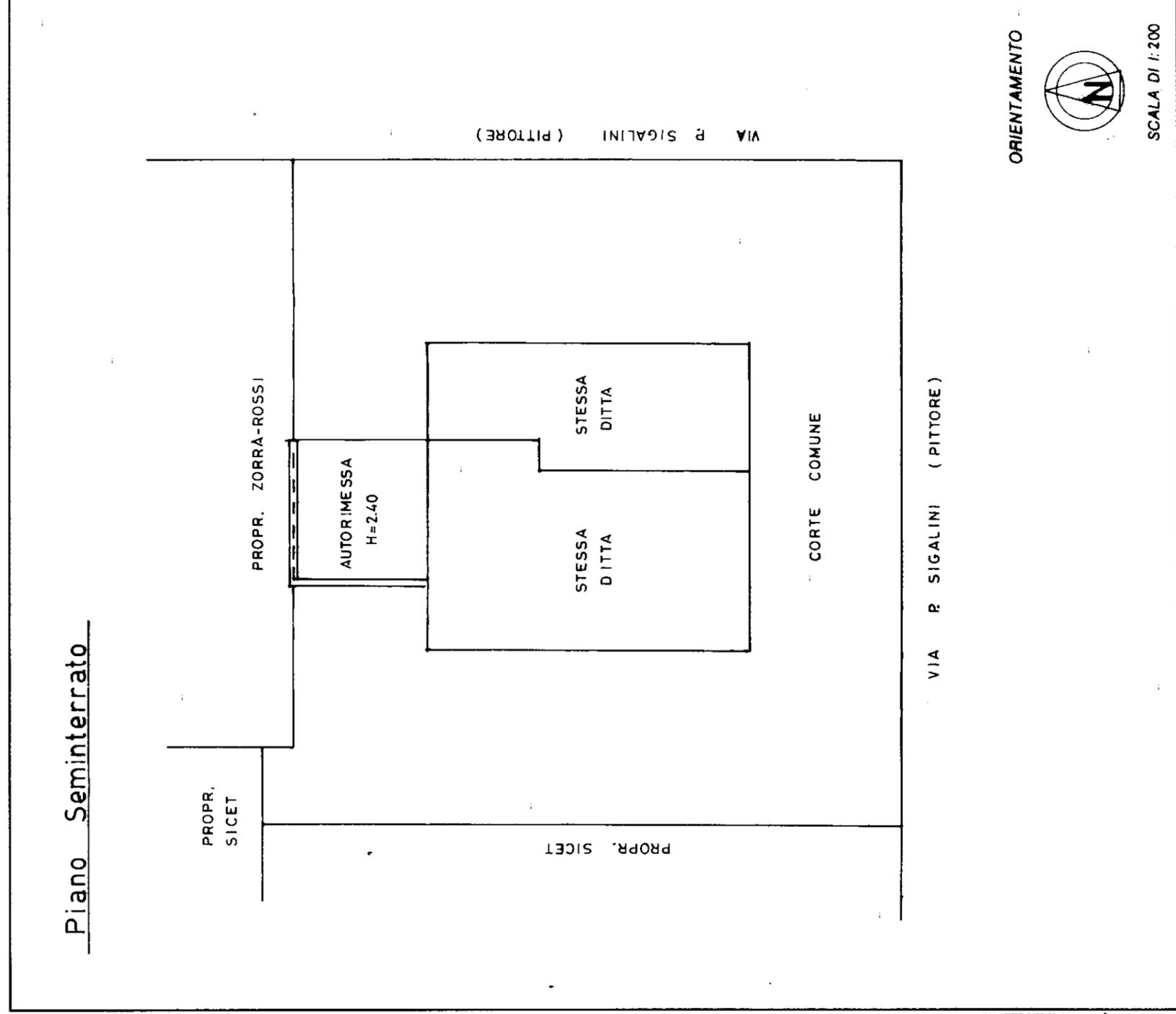
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di DELLO via P. SIGALINI (PITTORE) CIV. ....

### Piano Seminterrato



Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 5 .....  
n. 134 ..... sub. 3 .....

Compilata dal **GEOMETRA**  
(Titolo, cognome e nome)  
**BOLDRINI GIACOMO**  
Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
della provincia di **BRESCIA** n. 1782  
data **26/4/96** Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

**A04756/002**

**ALLEGATO N. 6**

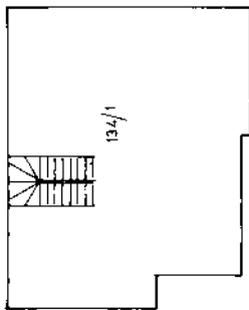
MODULARIO  
F. 10 - AREA 400

MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 682)

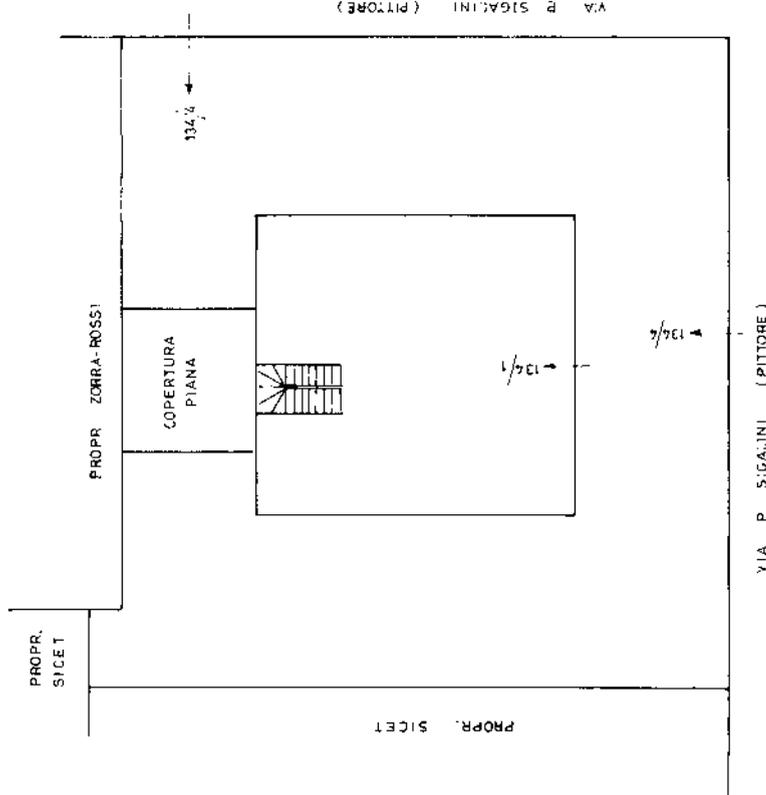
MOD. AN. CF. 41  
750

Planimetria di u.i.u. in Comune di DELLO, via B. SIGALINI (PITTORE) civ.

Piano Primo



Piano Terra



Elaborato Planimetrico

- 134/1 = APPARTAMENTO P. S.1\*
- 134/2 = AUTORIMESSA P. S.
- 134/3 = AUTORIMESSA P. S.
- 134/4 = CORTE COMUNE AI SUB 1-2-3 (non censibile)



ESTRATTO MAPPA 1:2000  
DELLO FG.5 MAPR 134  
RIF. T.M. 4372/92 e 56139/95

ORIENTAMENTO



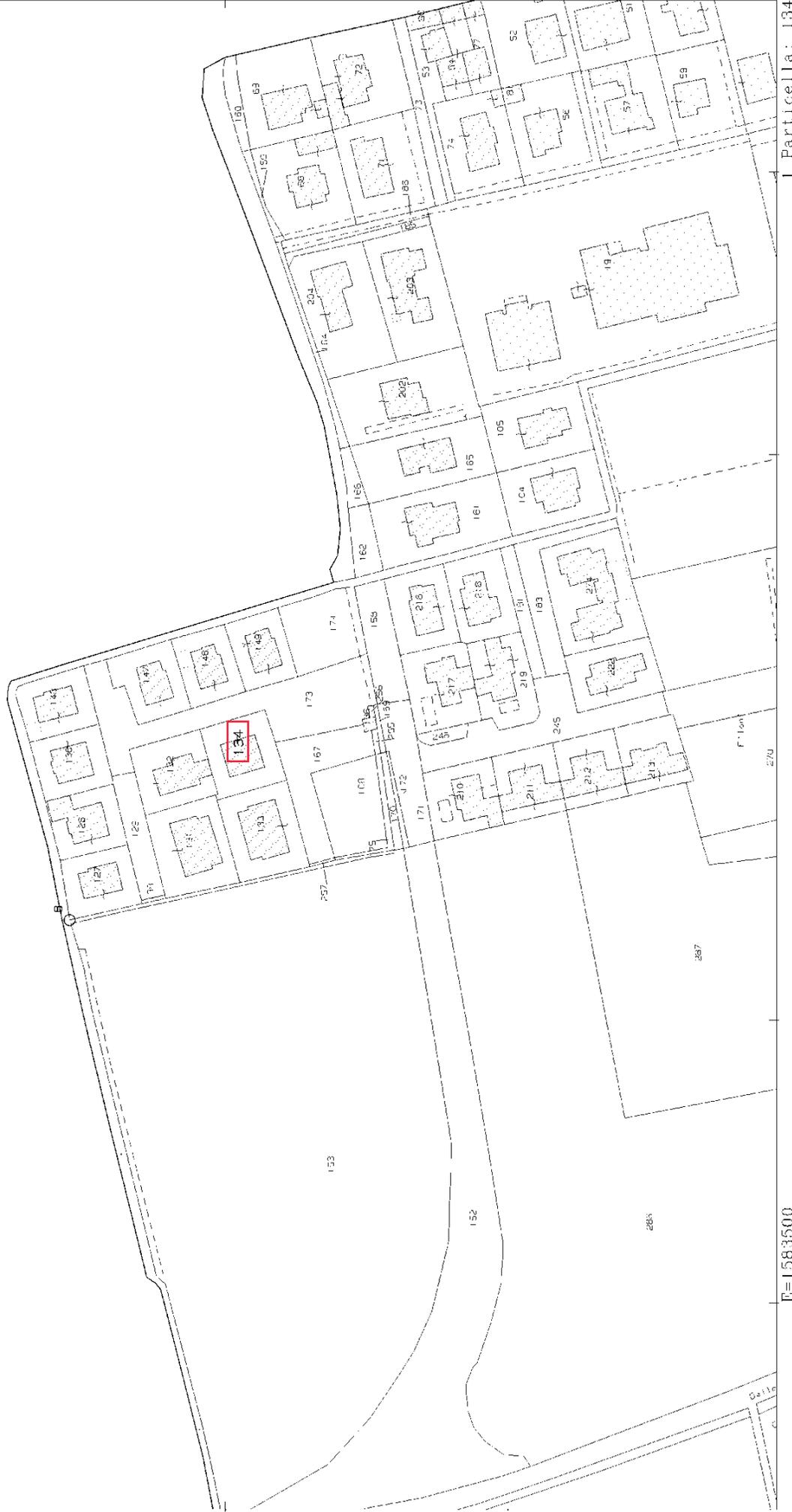
200

RESERVATO AL CATASTO



GEOMETRA  
BOLDRINI GIACOMO  
AUT. N. 211300/96  
BRESCIA

A01754 001



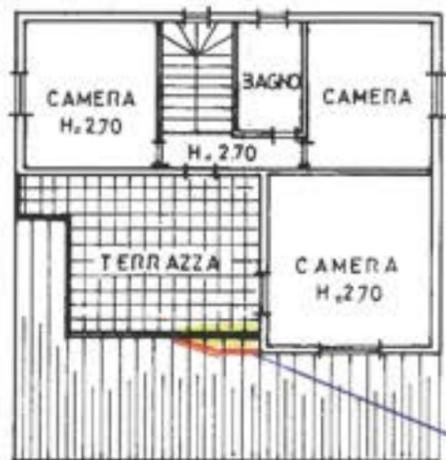
N=5030200

F=1583500

Particella: 134



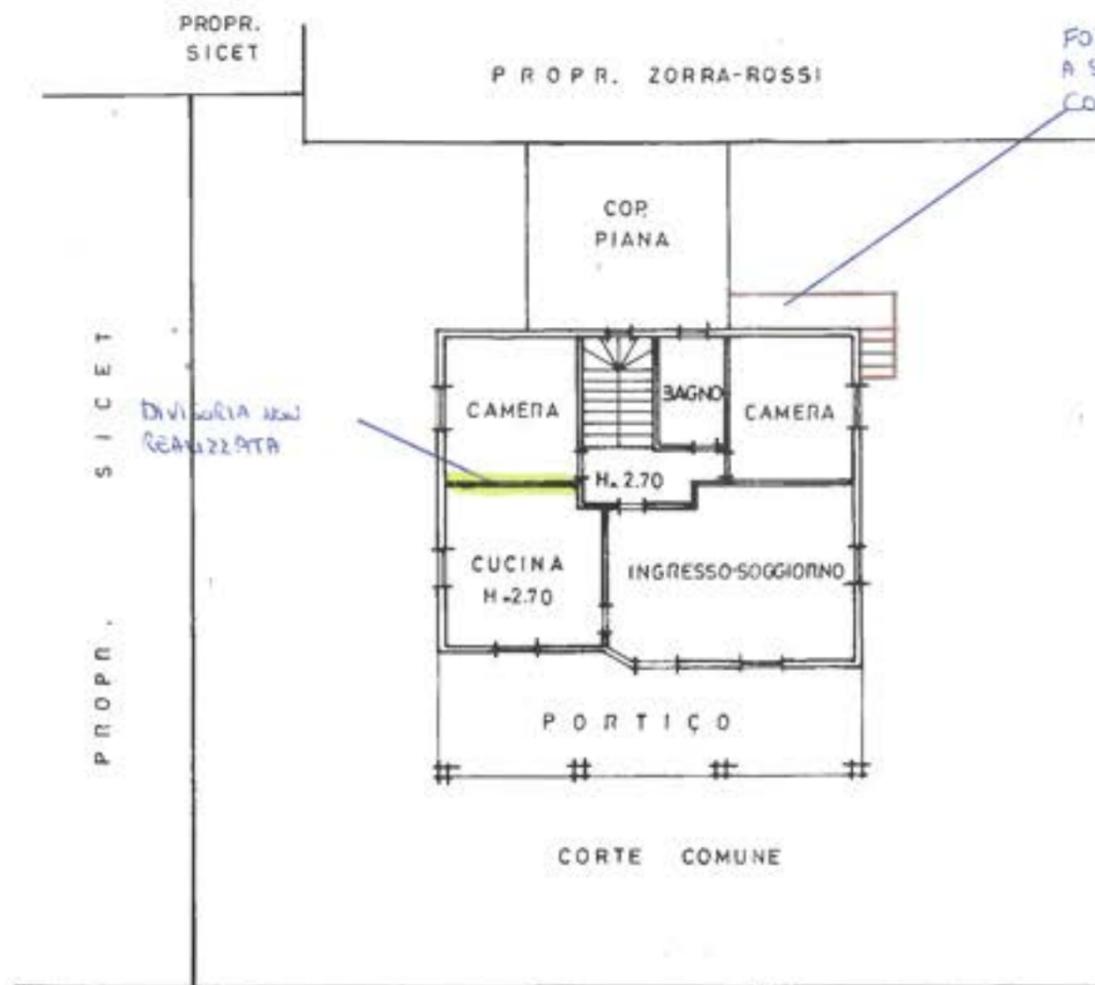
Piano Primo



VARIANZE PARAPETTO  
TERRAZZA

Piano Terra

OPERE NON REALIZZATE



FORMAZIONE COLLEGAMENTO  
A SPAZIO FRA GIARDINO E  
COPERTURA PIANA

DIVISORIA NON  
REALIZZATA

Piano Seminterrato



DIVISORIA NON REALIZZATA

VIA P. S. G. ALLINI (PITTORE)

ORIENTAMENTO



SCALA 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Completata dal **GEOMETRA**  
(Titolo cognome e nome)  
**BOLDRINI GIACOMO**

Identificativi catastali  
F. 5  
n. 134

Iscritto all'albo de **GEOMETRI**  
nella provincia di **BRESCIA** n. 1787  
data 26/4/96 firma *Boldrini Giacomo*

RISERVATO ALL'UFFICIO



A 01754/2023

Data presentazione: 03/05/1996 - Data: 05/06/2023 - n. 7263911 - Richiedente: GRNNBRC67M168157X  
Titolo schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A3(297x420)  
Utilizzo planimetrie in abito

Data presentazione: 03/05/1996 - Data: 05/06/2023 - n. 7263911 - Richiedente: GRNNBRC67M168157X

MODULINO  
F. 112 mod. 497



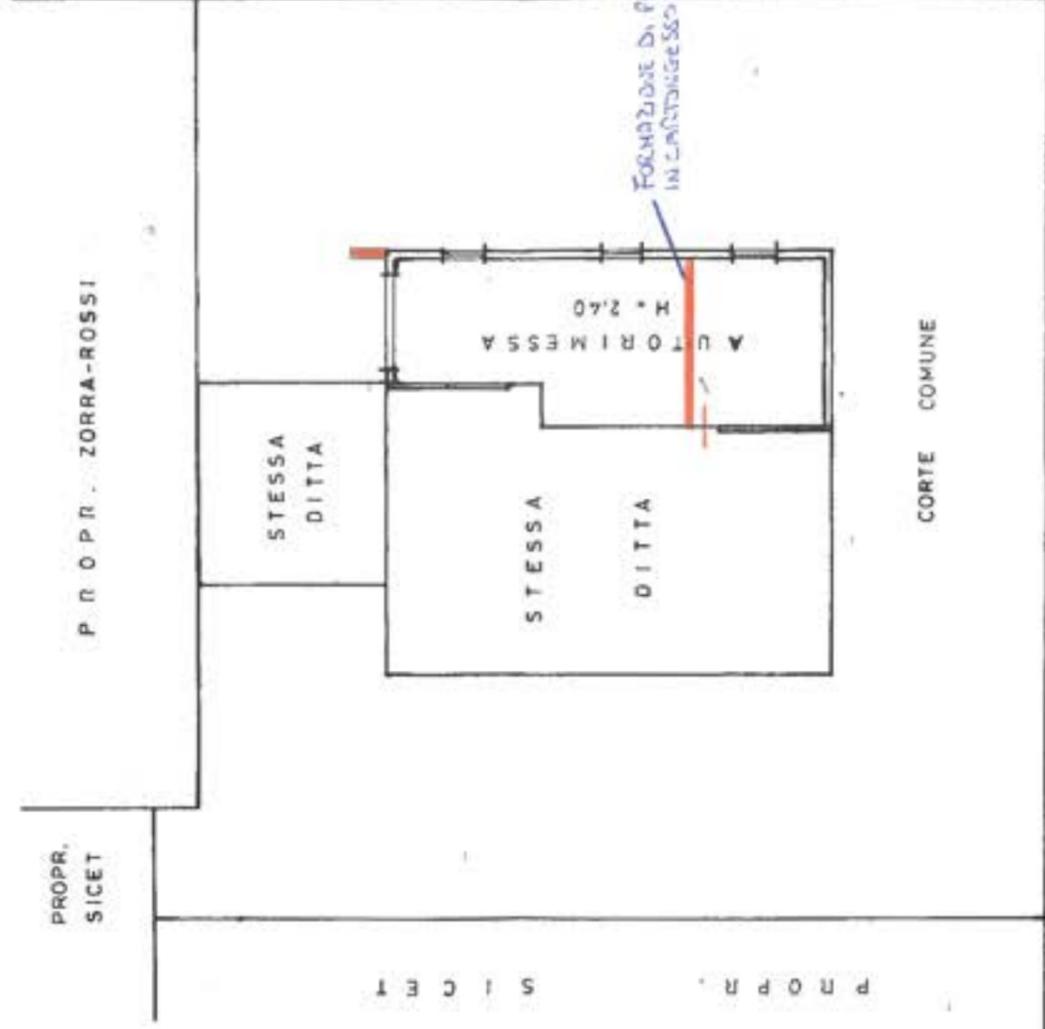
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SISTEMI  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. 9M (CEU)

LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di DELL'O. via P.S. SIGALINI (PITTORE) CIV.

### Piano Seminterrato



VIA P. SIGALINI (PITTORE)

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

RESERVATO ALL'UFFICIO

Compilata dal GEOMETRA  
(nome, cognome e nome)  
BOLDINI GIACOMO

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di BOCESIA n. 1787  
data 26/4/96 Firma [Signature]

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 5  
n. 134 sub 2

AOATS 1000

























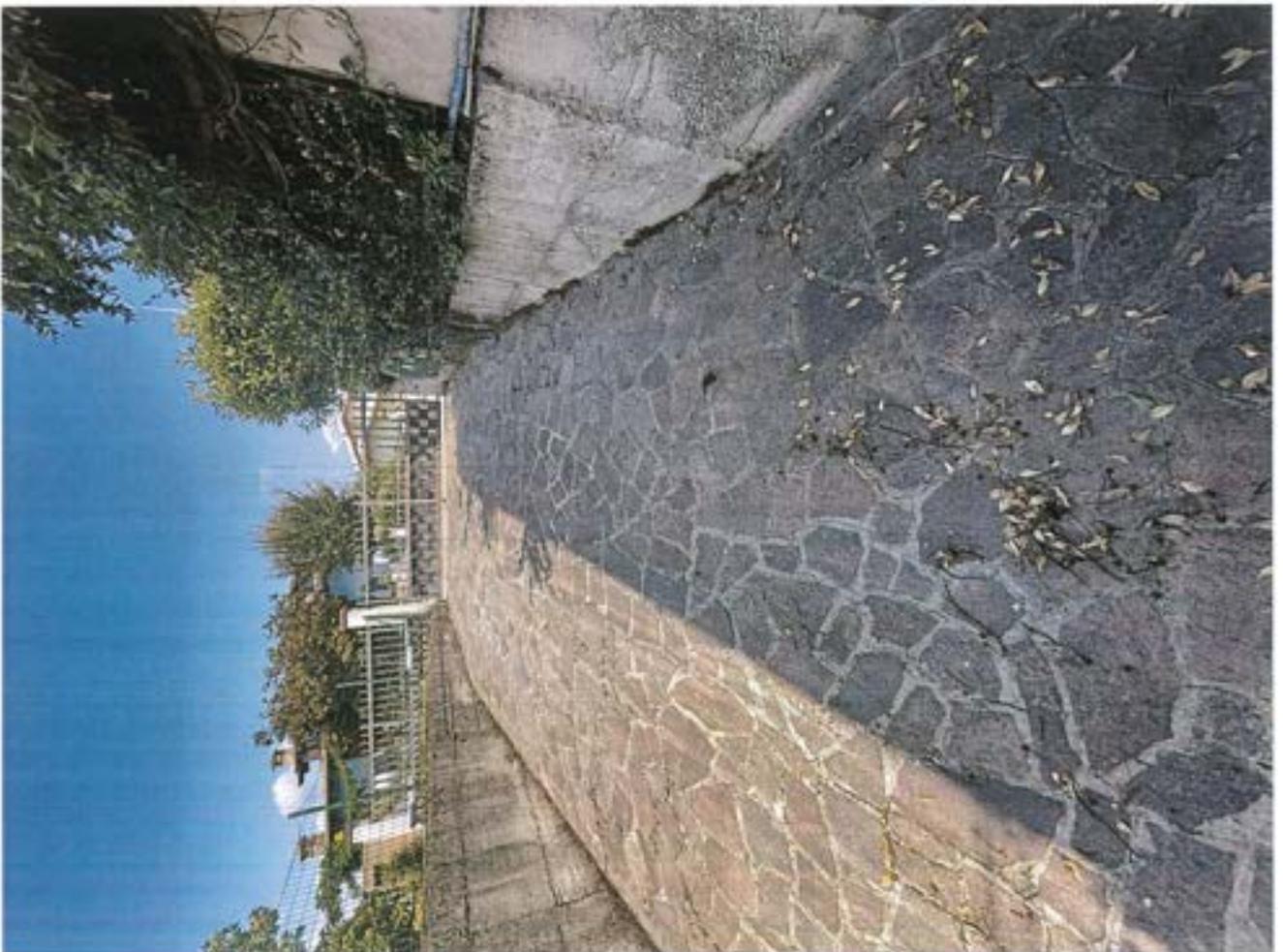












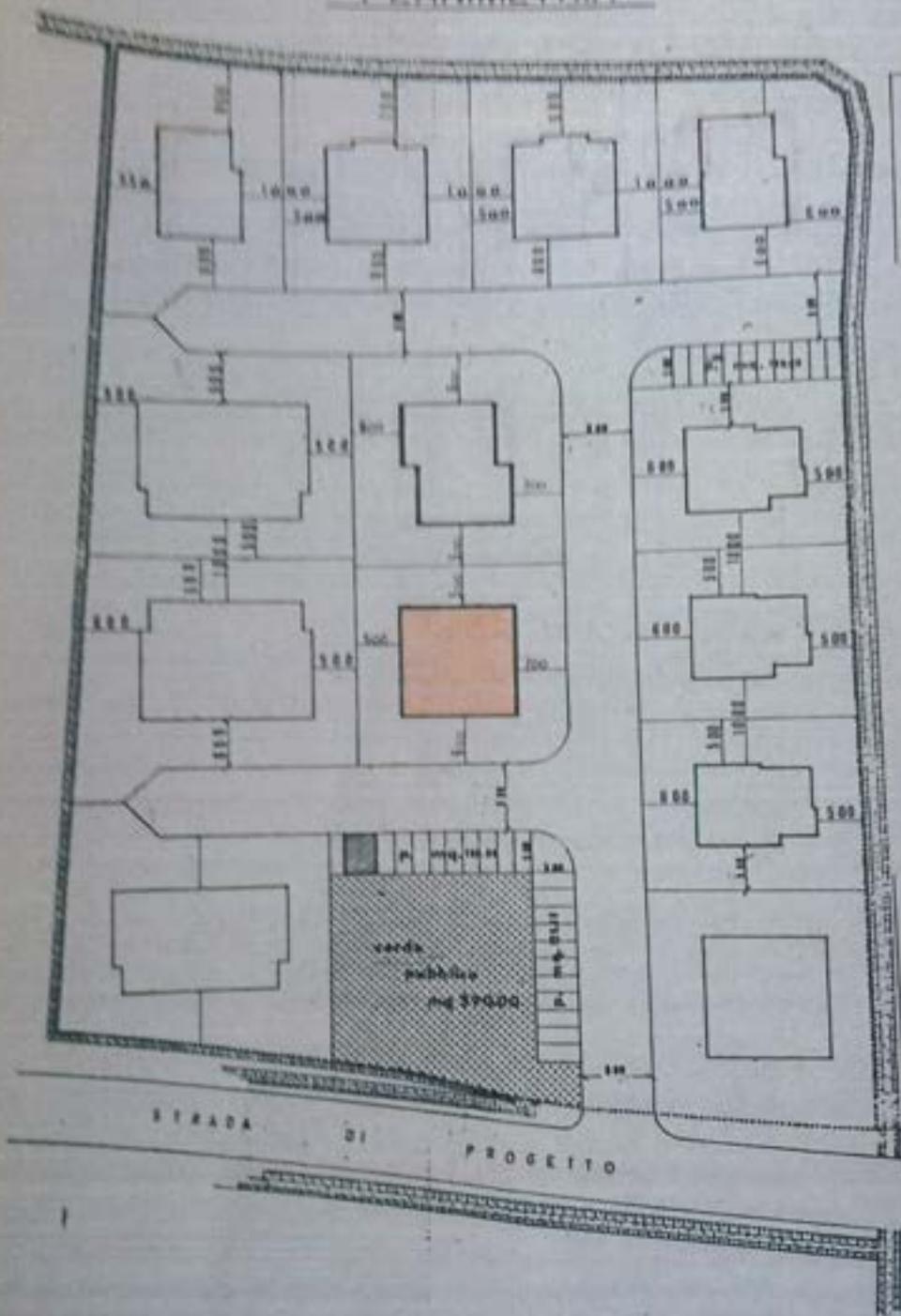




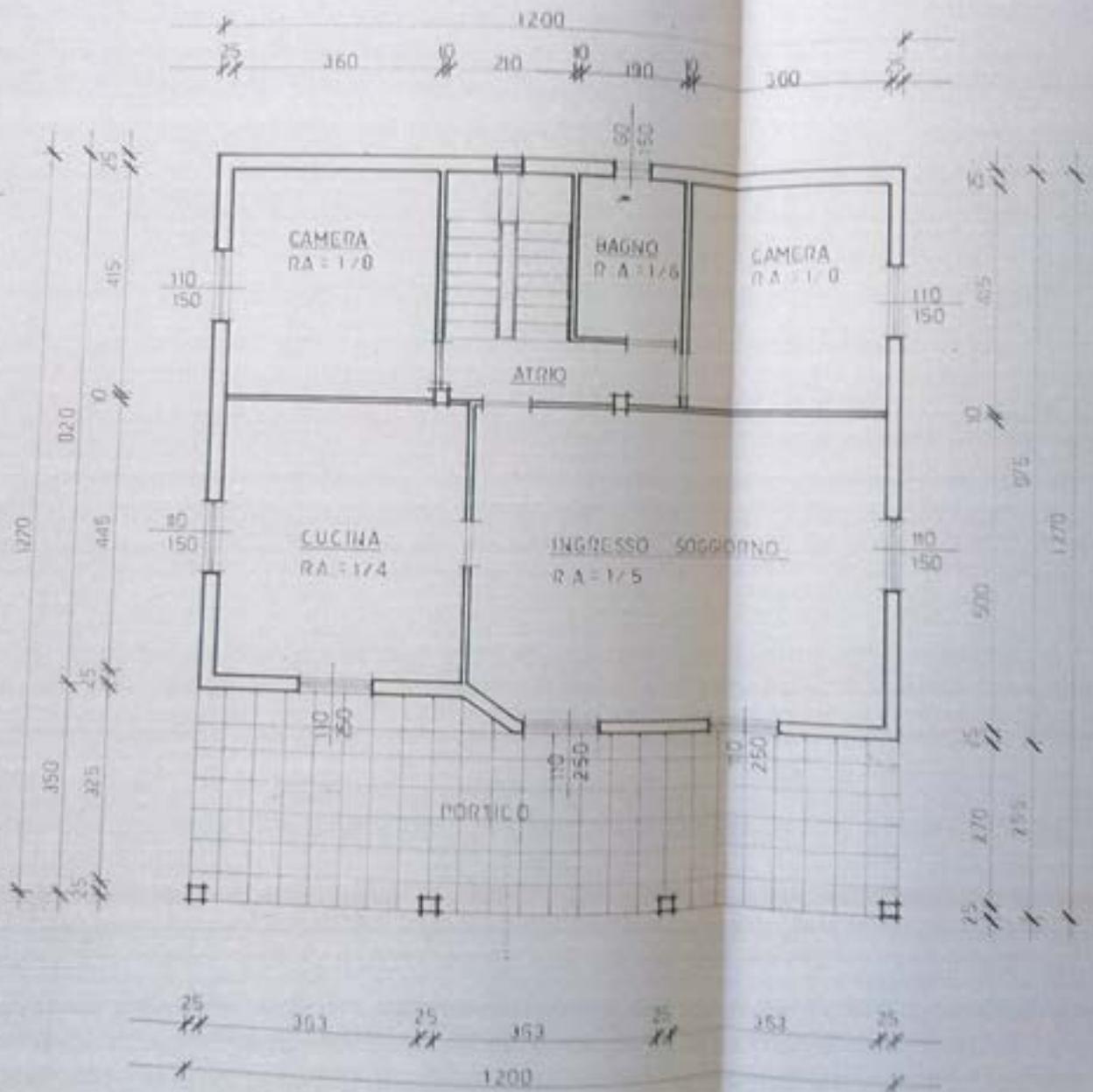




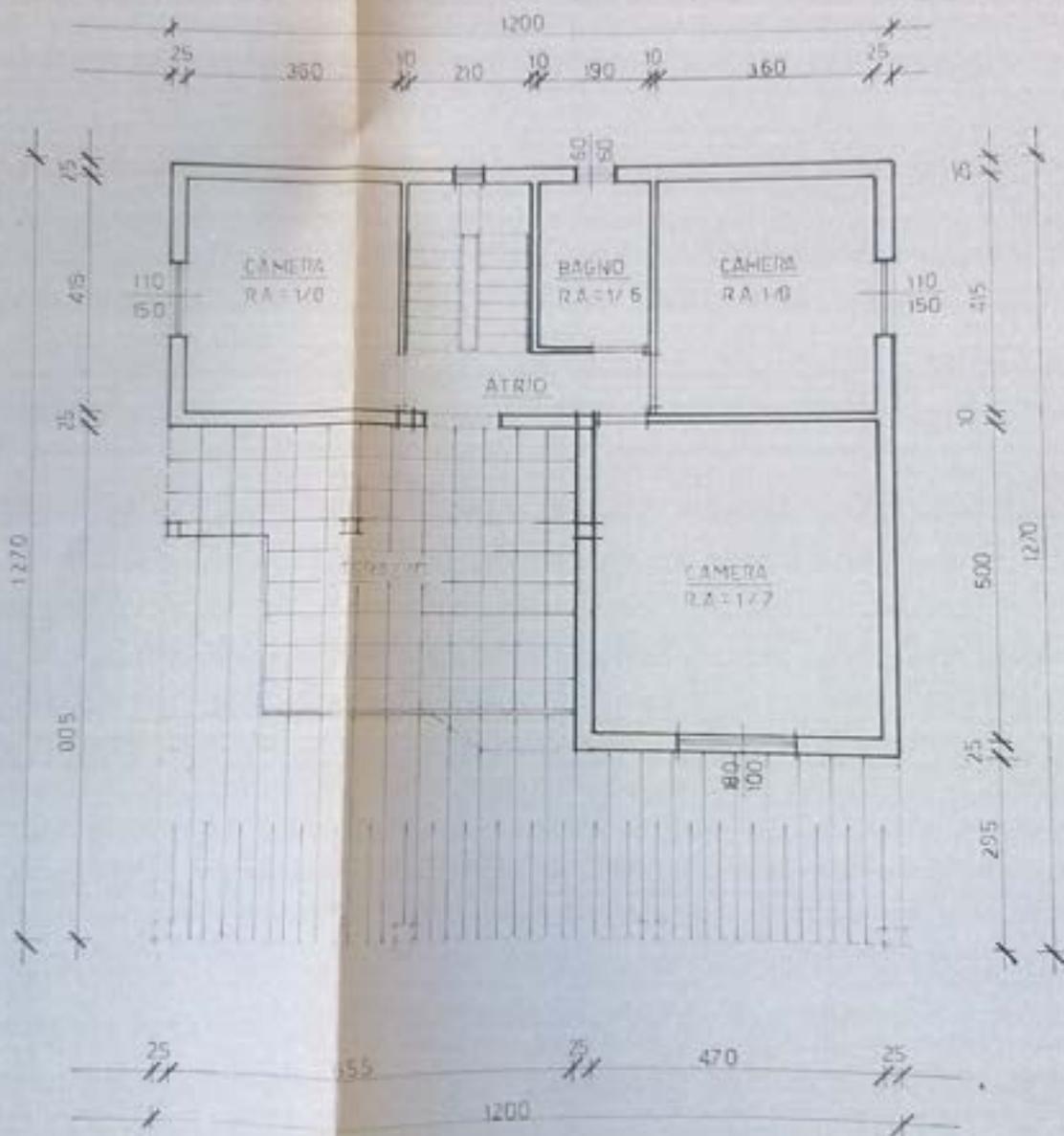
# PLANIMETRIA



# PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO





LEGENDA

CALCOLO DELLE SUPERFICI

GARAGE + GARITINA + LOC. DI SOGGIORNO	m. q.	132.42
1 PORTICO	m. q.	25.70
2 LUCINA	m. q.	10.70
3 INGRESSO SOGGIORNO	m. q.	36.00
4 CAMERA	m. q.	14.90
5 CAMERA	m. q.	14.70
6 BAGNO	m. q.	4.86
7 ATTIPO	m. q.	4.00
8 VANO SCALA	m. q.	7.05
9 CAMERA	m. q.	14.50
10 CAMERA	m. q.	14.70
11 CAMERA	m. q.	23.50
12 BAGNO	m. q.	4.00
13 ATRIO	m. q.	4.00
14 TERRAZZO	m. q.	25.72
<b>S. PR.</b>	<b>m. q.</b>	<b>104.9</b>
<b>Su:</b>	<b>m. q.</b>	<b>155.12</b>

PIANO SEMINTERRATO

PIANO RIALZATO

PIANO PRIMO

DATI TECNICI GENERALI DI PROGETTO

1 RIFERIMENTO n. p. g.	2 ZONA C. r. III ESPOSIZIONE
3 SUPERFICIE DEL LOTTO	4 m. q. 800.00
5 AREA COPERTA	

PIANO PRIMO

- 2 CUCINA
- 3 INGRESSO SOGGIORNO
- 4 CAMERA
- 5 CAMERA
- 6 BAGNO
- 7 ATRIO
- 8 VANO SCALA

- 9 CAMERA
- 10 CAMERA
- 11 CAMERA
- 12 BAGNO
- 13 ATRIO
- 14 TERRAZZO

m.q.	7,05	m.q.	40,70
		m.q.	36,00
		m.q.	14,90
		m.q.	14,70
		m.q.	4,85
		m.q.	4,00

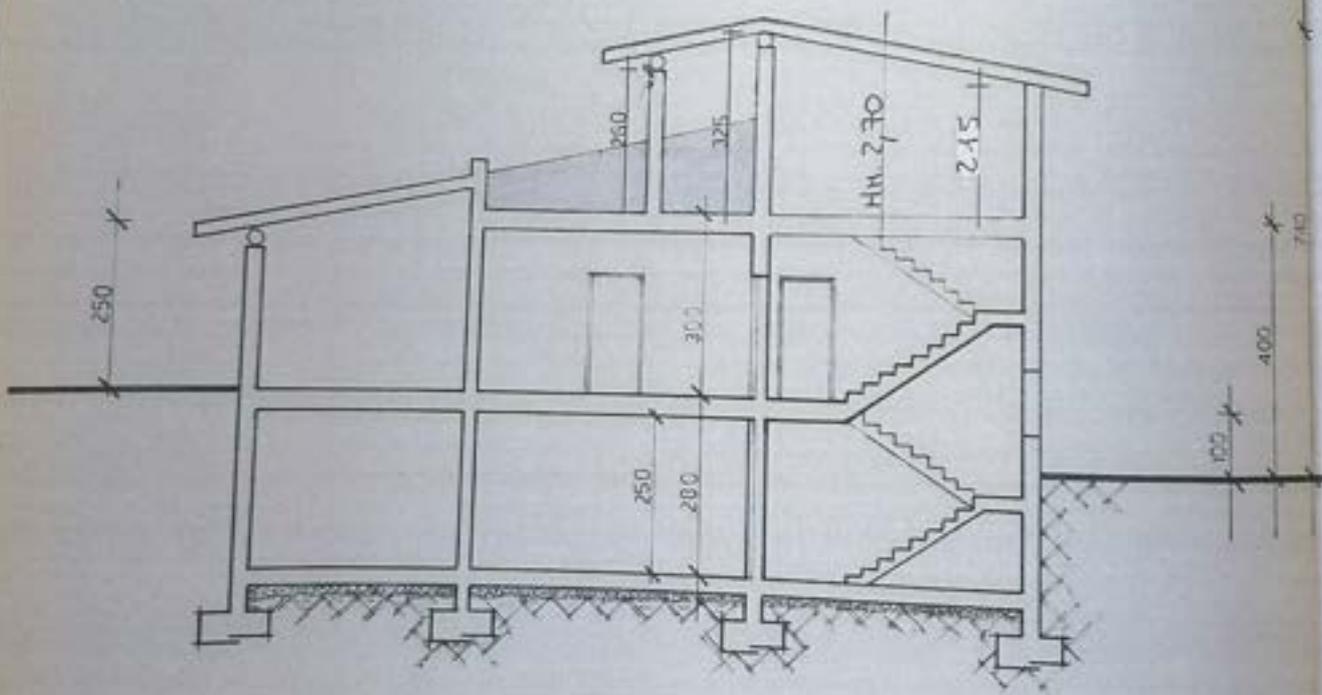
m.q.	25,72	m.q.	14,90
		m.q.	14,70
		m.q.	23,50
		m.q.	4,00
		m.q.	4,00

m.q.	104,9	Sum	m.q.	155,12
------	-------	-----	------	--------

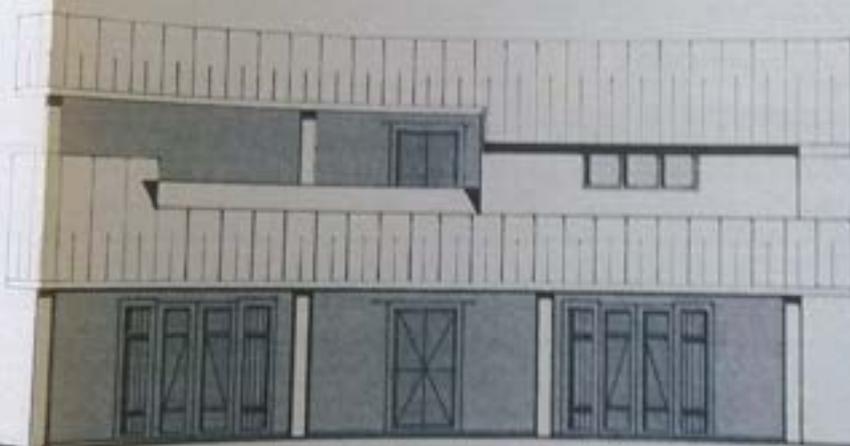
DATI TECNICI GENERALI DI PROGETTO

RIFERIMENTO PROG.	=	ZONA C4, DI RESIDUZIONI
SUPERFICIE DEL LOTTO	=	m.q. 600,00
AREA COPERTA	=	m.q. 152,40
RAPPORTO DI COPERTURA	=	25,40%
VOLUME FUORI TERRENO	=	m.c. 7480,00
VOLUME ENTRO TERRENO	=	m.c. 152,40
VOLUME COMPLESSIVO	=	m.c. 820,40

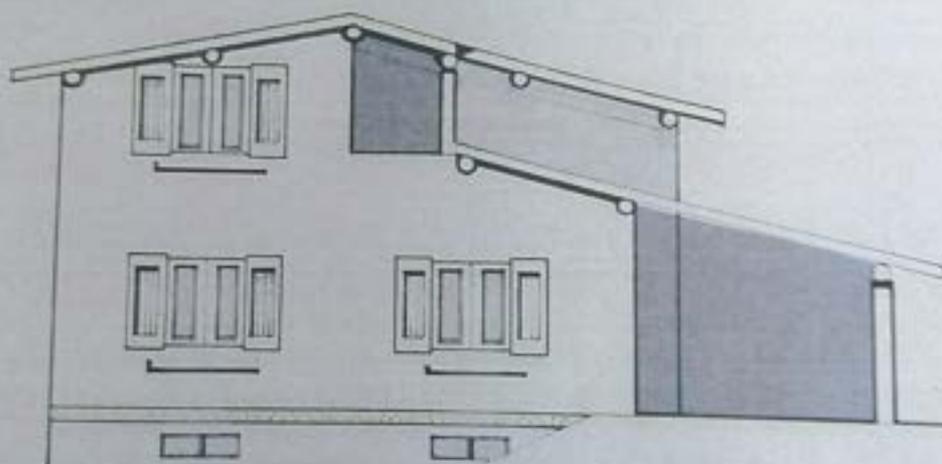
SEZIONE LONGITUDINALE



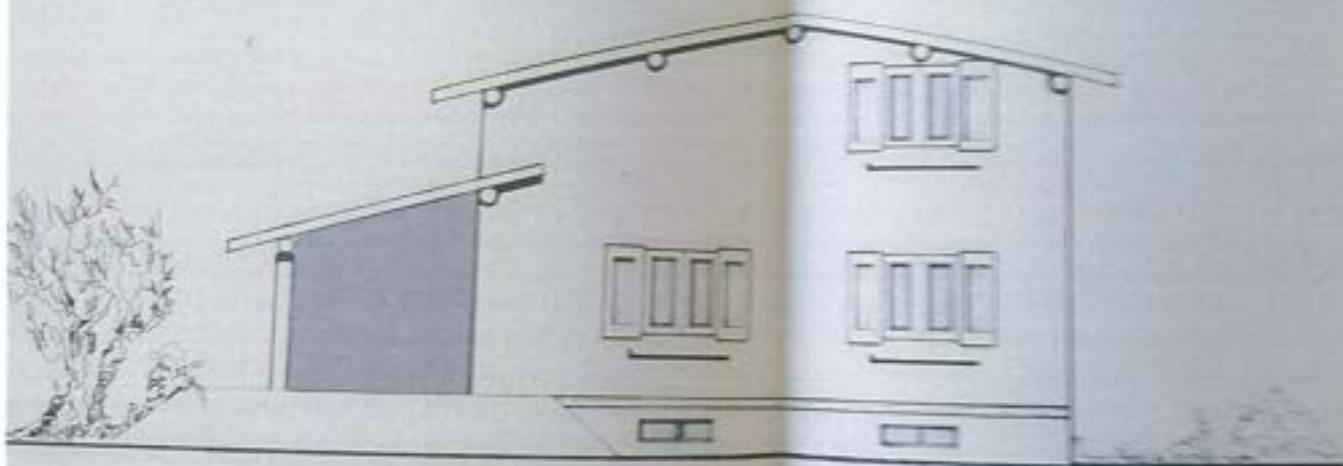
FRONTE SUD



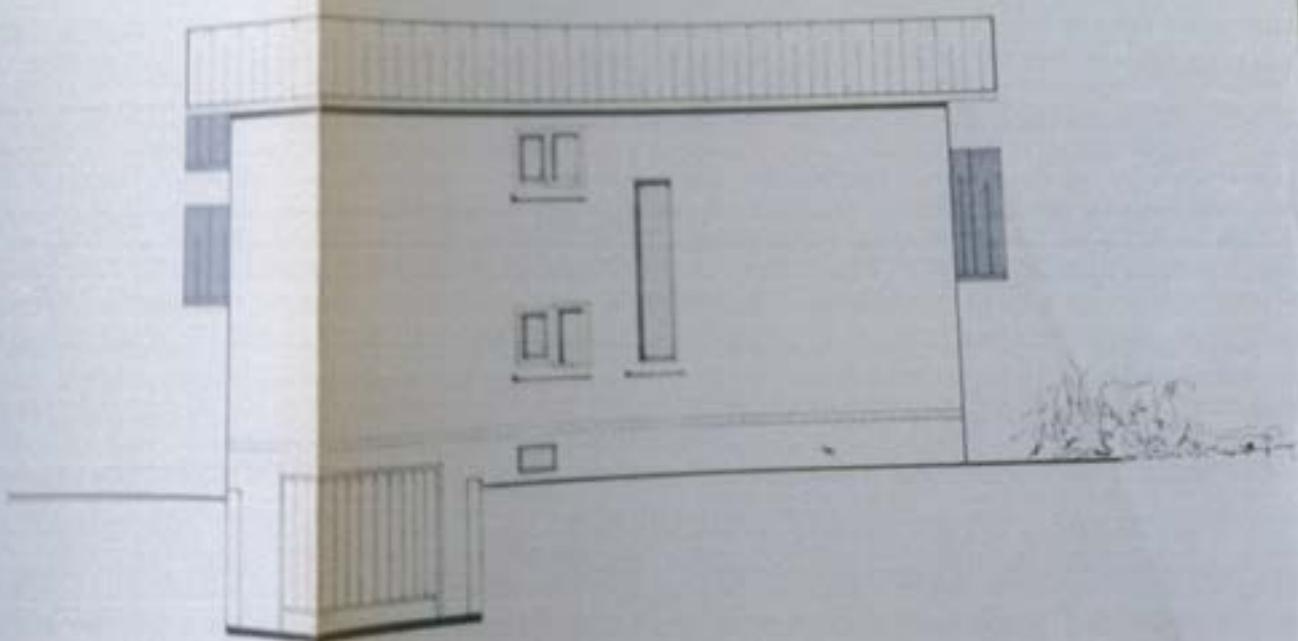
FRONTE OVEST



FRONTE EST

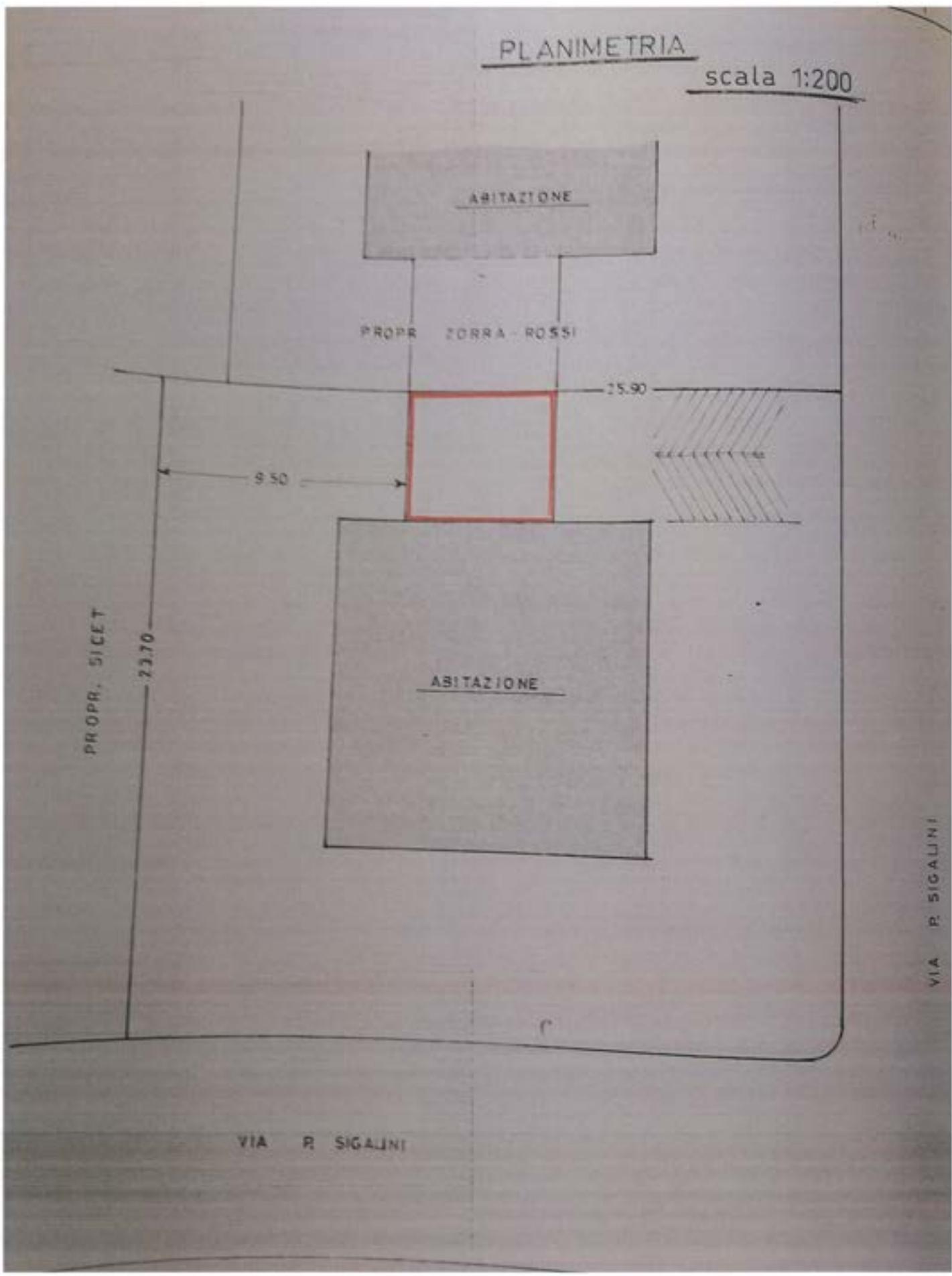


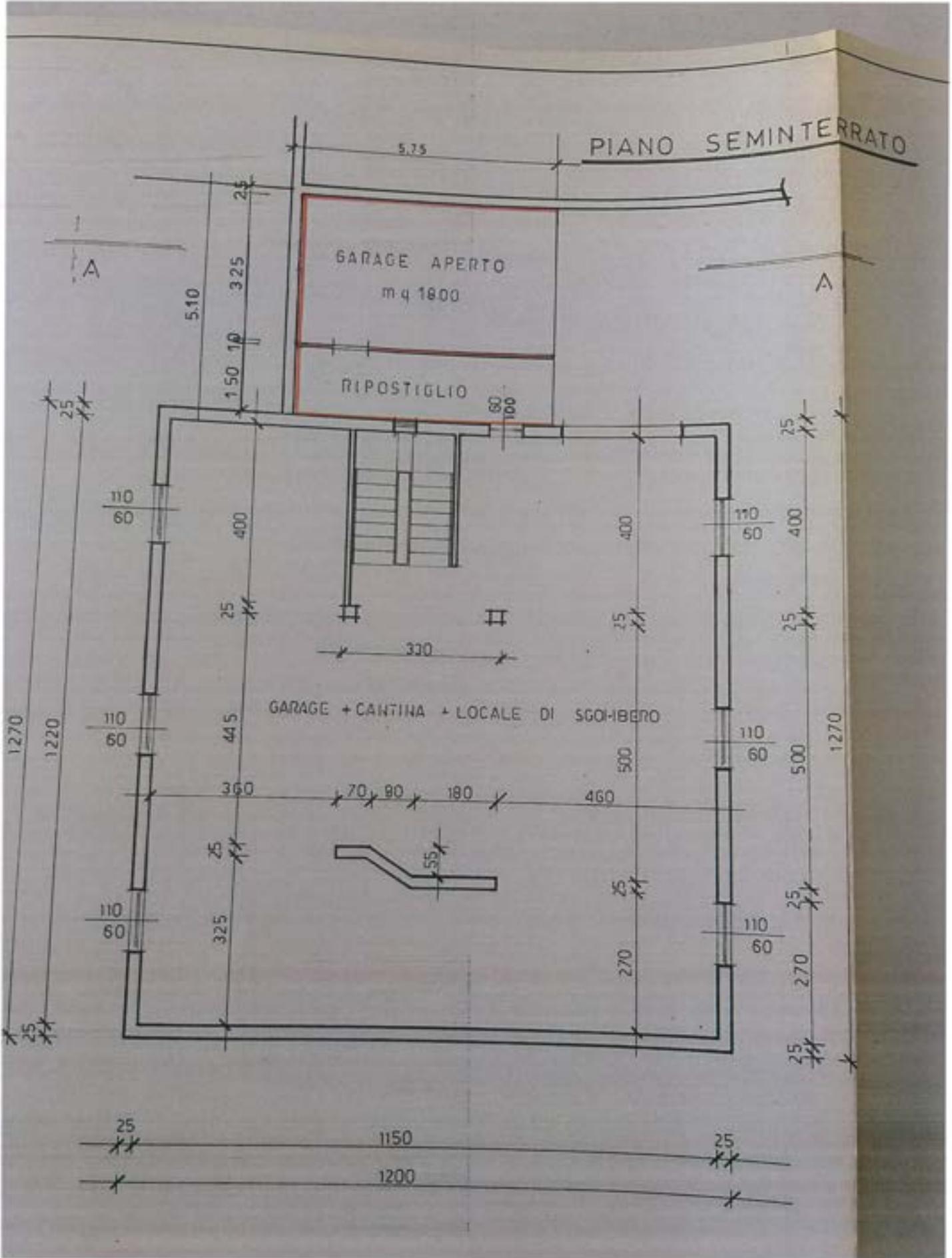
FRONTE NORD



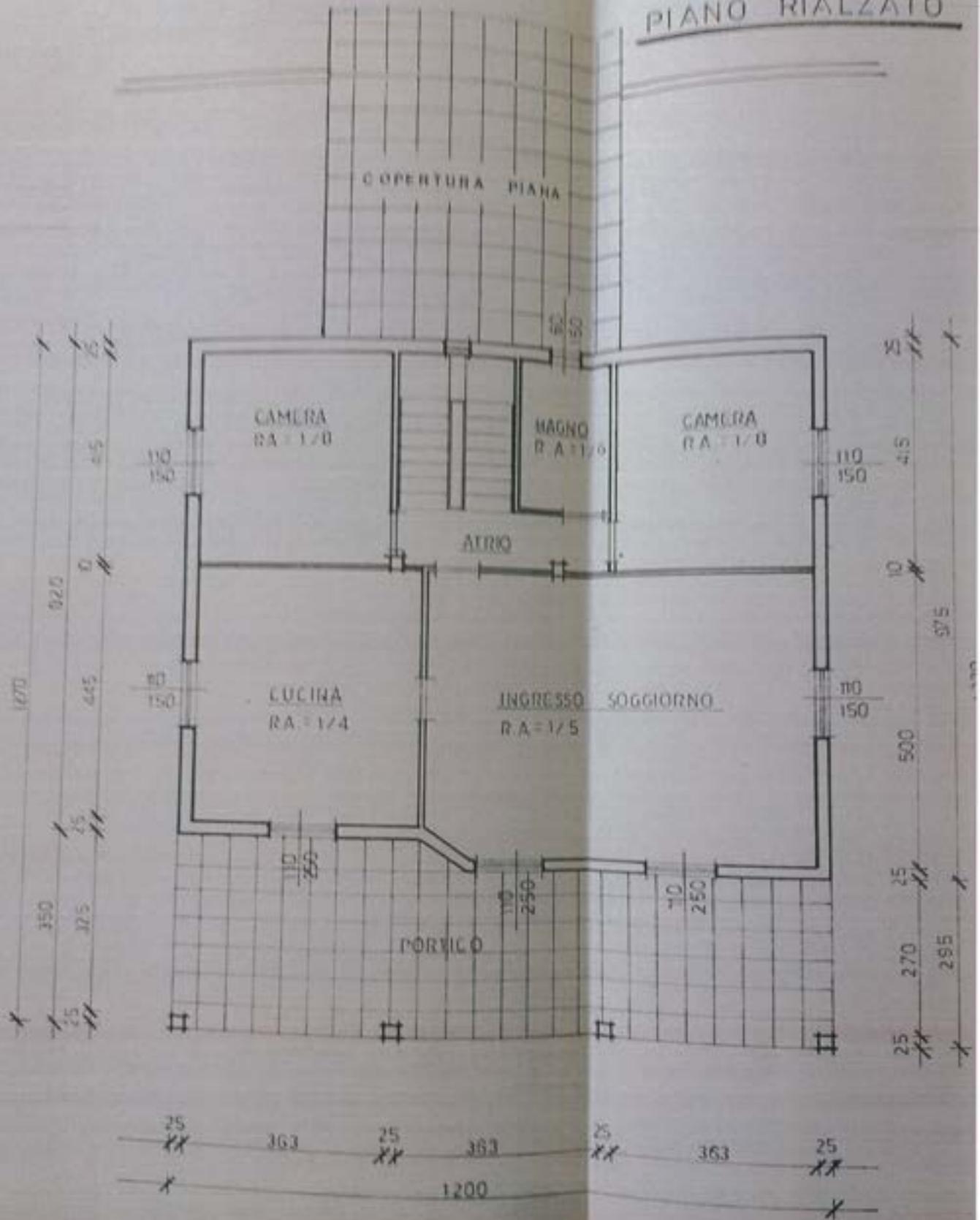
PLANIMETRIA

scala 1:200

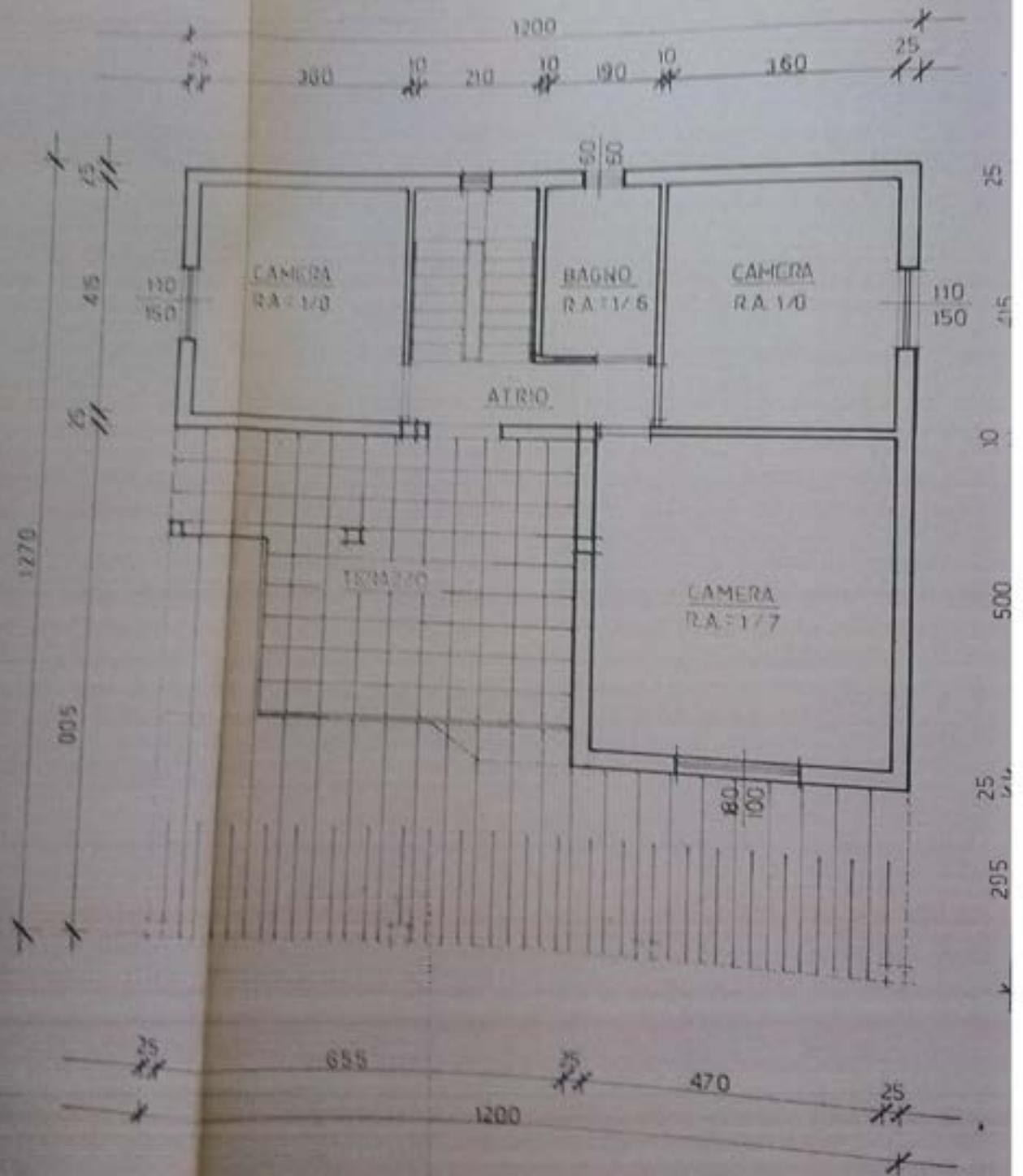




PIANO RIALZATO

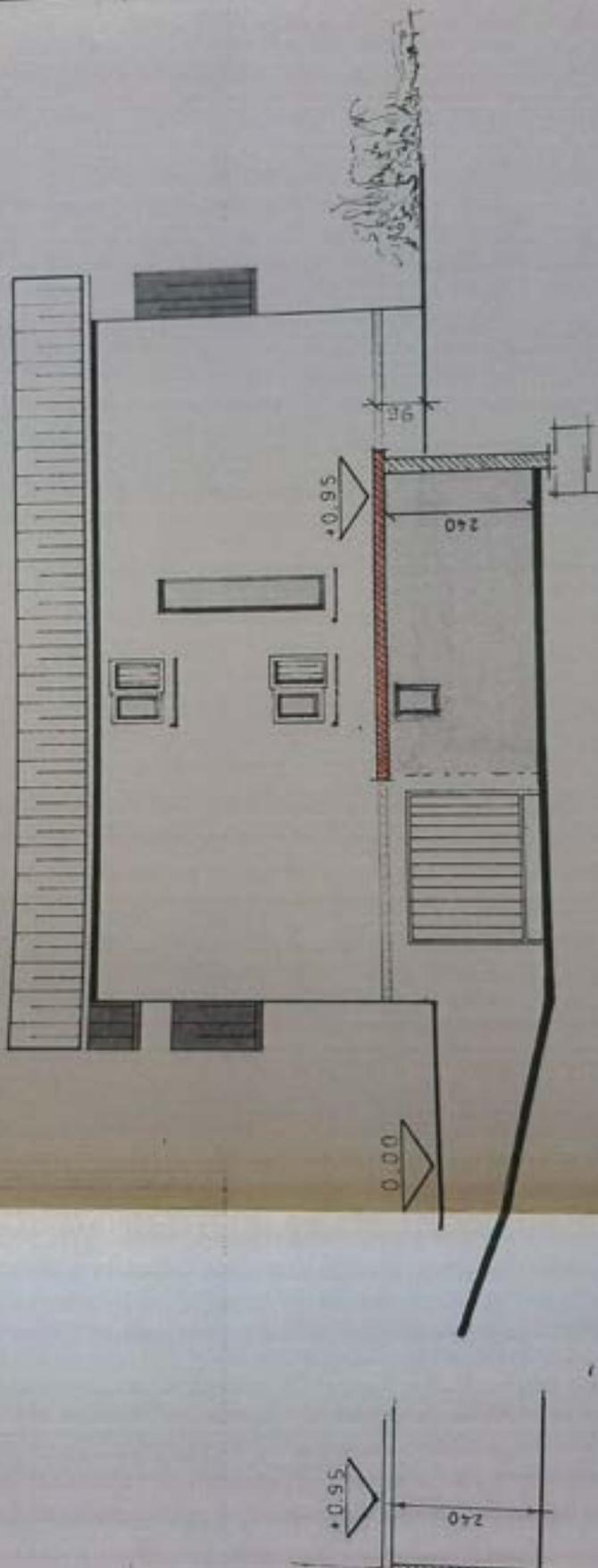


# PIANO PRIMO



FRONTE NORD

sezione A-A



FRONTE SUD



studio tecnico  
 geom. giacomo boldrini  
 via roma 144 tel. 912361  
 25030 dello (bs)

sezione - prospetti

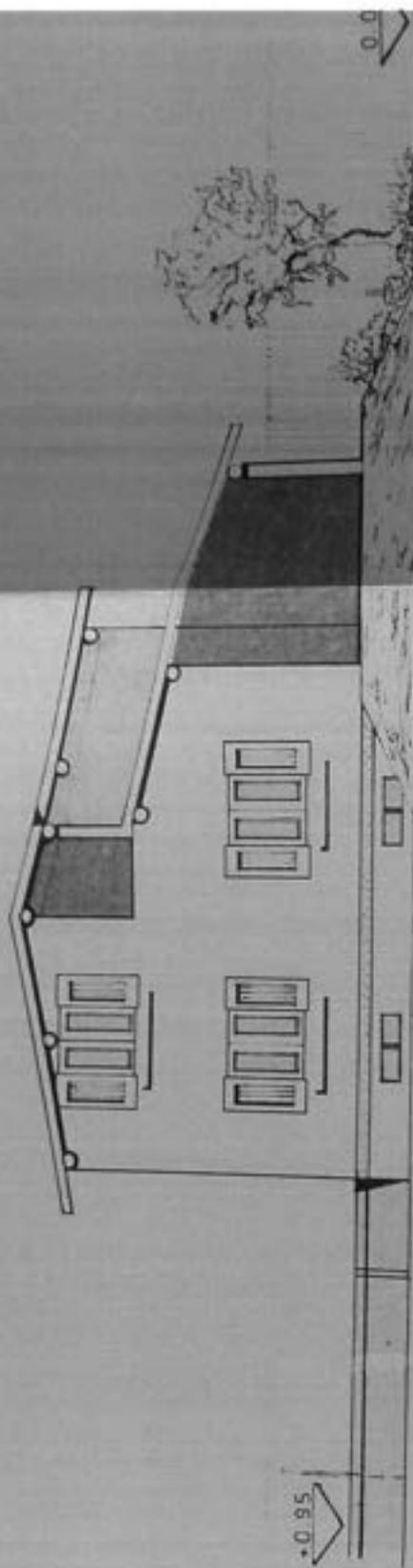
SICET srl  
 Via Sogno Milano 17  
 5000 DELLO BS - Tel. 030779217  
 40000 DELLO BS - Tel. 030779217  
 C. F. 01871570175  
 P. IVA 00558990175

LLO

2/25  
 25

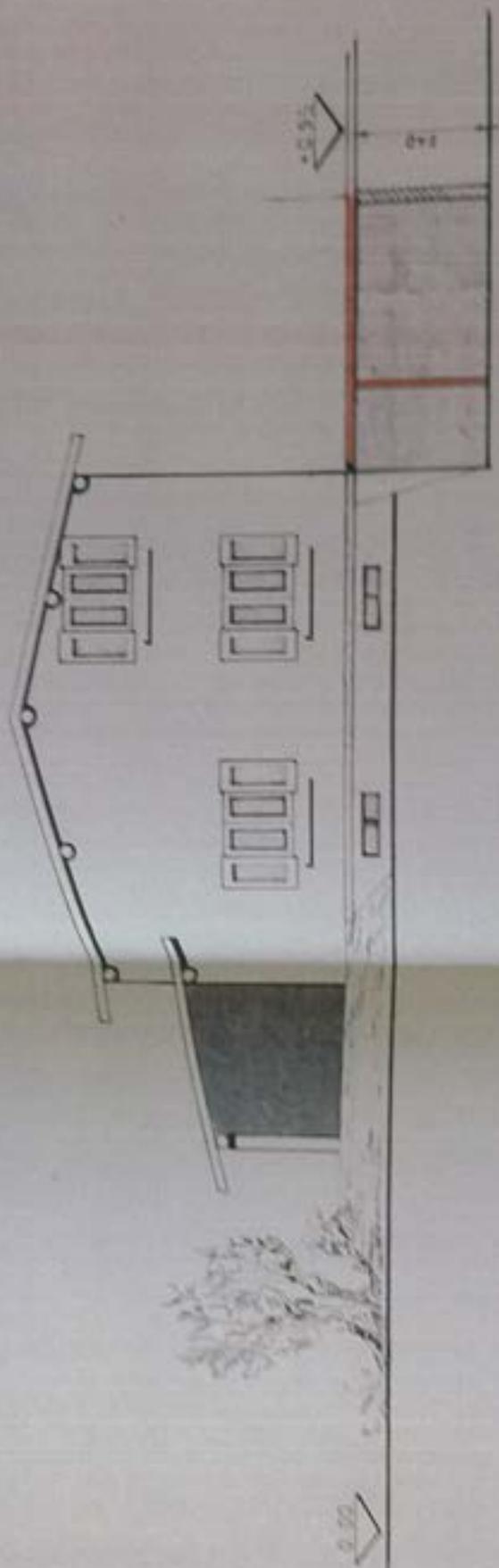
DACO  
 (Pro Quadrali)

FRONTE OVEST

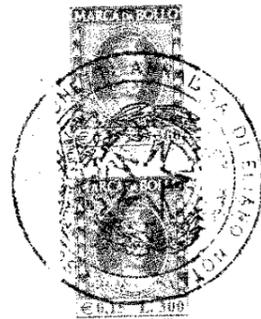
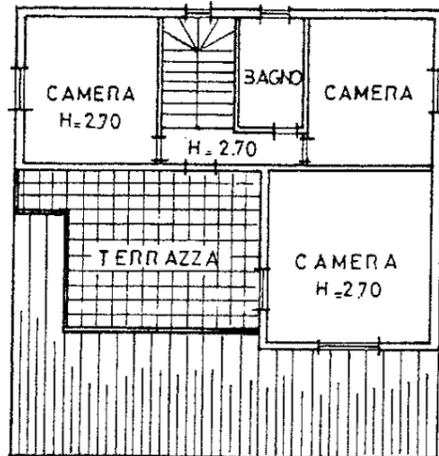


*Handwritten signature and date*  
15/10/2011

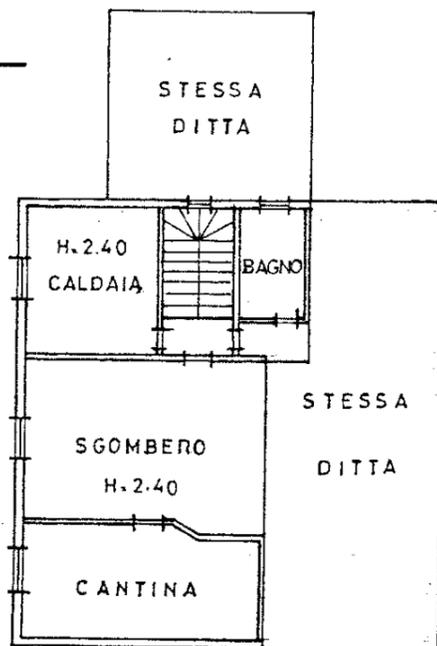
FRONTE EST



Piano Primo



Piano Seminterrato



MODULARIO  
F. rig. rend. 496



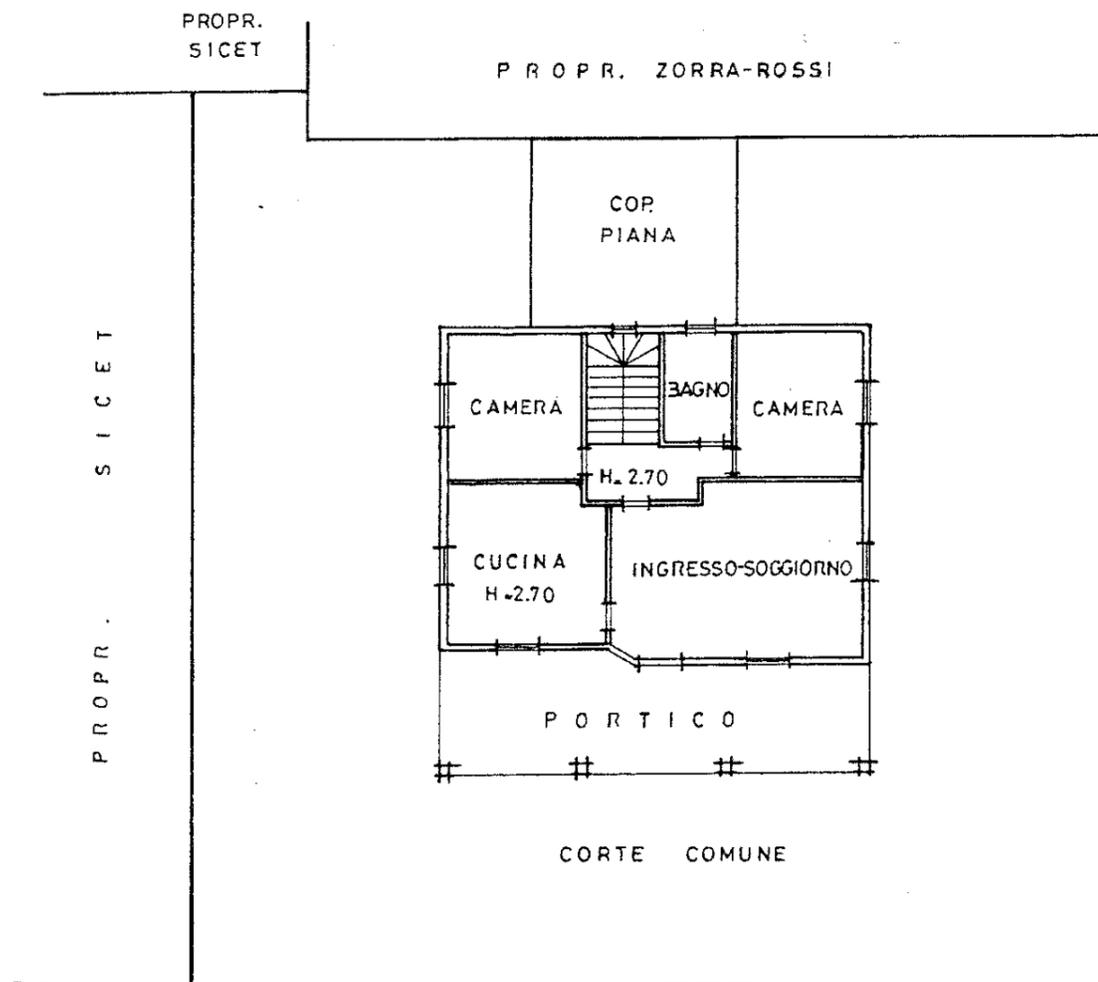
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

169  
11° foglio  
MOD. AN (CEU)  
LIRE  
750

Planimetria di u.i.u. in Comune di...DELLO..... via .....P.....S.I.G.A.L.I.N.I.....(PITTORE)..... civ.....

Piano Terra

allegato "A" all'atto n. 7230 / 11211 repertorio



V I A P . S I G A L I N I ( P I T T O R E )

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

*Hevise Prope  
Alfredo Cutri  
Annuncia Mori*

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
BOLDRINI GIACOMO

Identificativi catastali  
F. 5.....  
n. 134..... sub. 1.....

Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di BRESCIA n. 1787  
data 26/4/96 Firma *[Signature]*

RESERVATO ALL'UFFICIO





111

LIRE  
250

Planimetria di u.i.u. in Comune di.....DELLO..... via P. SIGALINI..... (PITTORE)..... CIV.....

Piano Seminterrato



allegato "B" all'atto n. 1230/1241 repertorio

PROPR.  
SICET

P. R. O. P. R. ZORRA-ROSSI

12° foglio

P  
R  
O  
P  
R.  
S  
I  
C  
E  
T

STESSA  
DITTA

STESSA  
DITTA

A  
U  
T  
O  
R  
I  
M  
E  
S  
S  
A  
H = 2.70

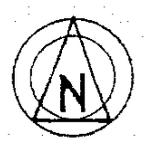
V  
I  
A  
P.  
S  
I  
G  
A  
L  
I  
N  
I  
(P  
I  
T  
T  
O  
R  
E)

CORTE COMUNE

V I A P. S I G A L I N I (P I T T O R E)

ORIENTAMENTO

*Francesco Brega  
Alfredo Cutri  
Annunziata Ullom*



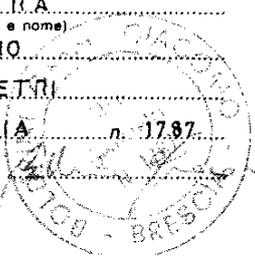
SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA  
(Titolo, cognome e nome)  
BOLDRINI GIACOMO  
Iscritto all'albo de GEOMETRI  
della provincia di BRESCIA n. 1787  
data 26/4/96 Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO

Identificativi catastali  
F. 5  
n. 134 sub. 2



*[Signature]*  
Stampa: CATASTO EDILIZIO URBANO - BRESCIA



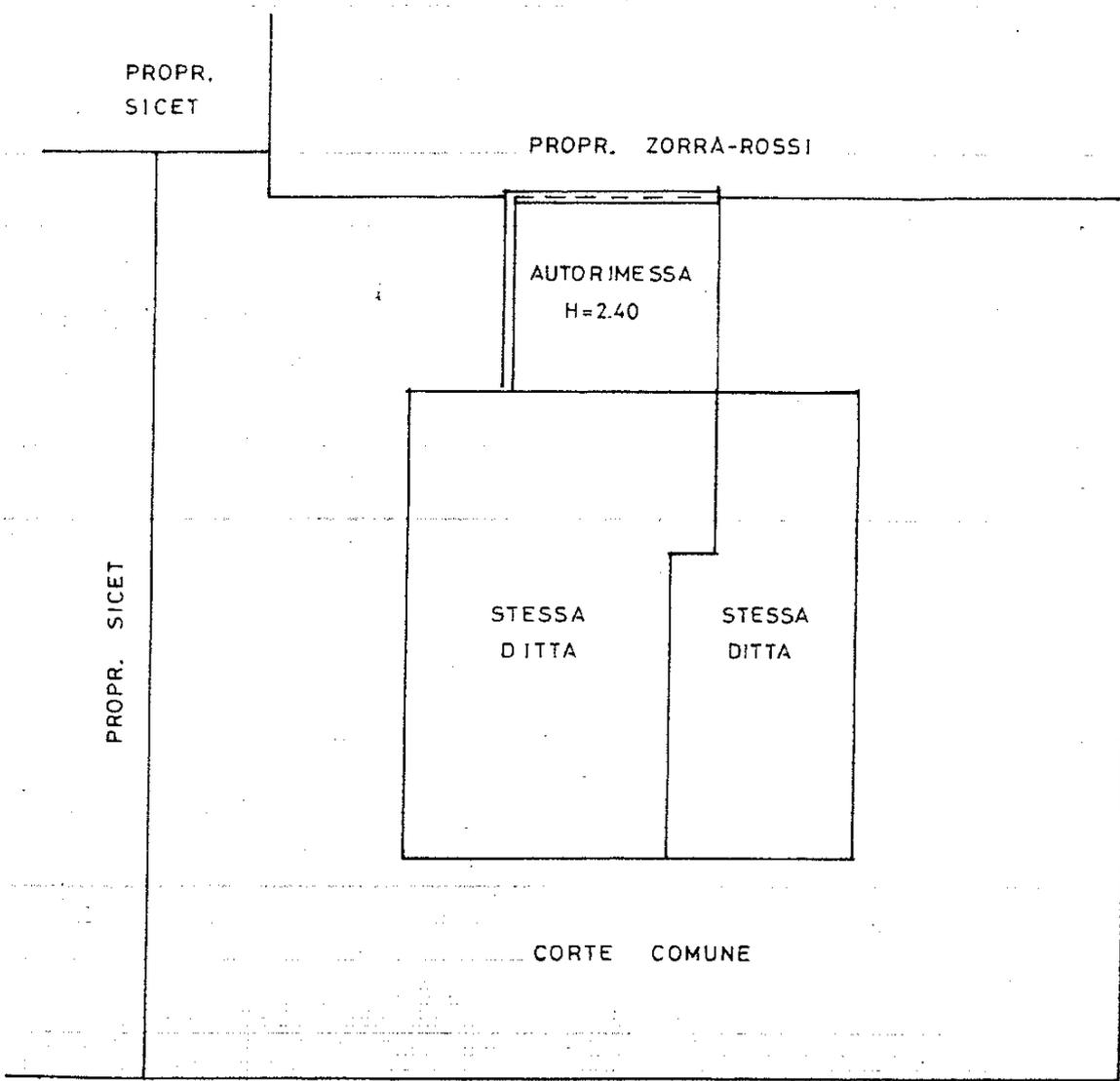
Planimetria di u.i.u. in Comune di DELLO ..... via P. SIGALINI (PITTORE) ..... civ. ....

Piano Seminterrato

alterato "C" all'alt. 7230 New repertorio



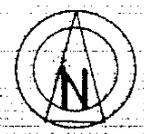
13° foglio



VIA P. SIGALINI (PITTORE)

VIA P. SIGALINI (PITTORE)

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

*Handwritten signature: Giuseppe Prope, Alfredo Cotto, Annunziata Ugon*

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione

Identificativi catastali  
F. 5 .....  
n. 134 ..... sub. 3 .....

Compilate dal **GEOMETRA** .....  
(Titolo, cognome e nome)  
**BOLDRINI GIACOMO** .....  
Iscritto all'albo de **GEOMETRI** .....  
della provincia di **BRESCIA** ..... n. 1787 .....  
data 26/4/96 ..... Firma *[Signature]*

RISERVATO ALL'UFFICIO  
*[Handwritten signature]*