

Geom. Stefano Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 1651

Iscr. Albo CTU di BS n° 21

Iscr. Geo.Val. di Roma n° 446

Iscr. VV.F. n° BS01651G00031

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 5642

Iscr. Albo CTU di BS n° 209

Geom. Arch. Sergio Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 5106

Iscr. Albo CTU di BS n° 208

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 833/015

CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

CF: [REDACTED] **P.IVA .**

con sede in [REDACTED]

con l'Avv. [REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

Magistrato:

Giudice delle Esecuzioni: Dr.ssa Vincenza Agnese

Udienza di incarico e giuramento 9/2/016

Descrizione dei beni e suddivisioni in lotti

Lotto 1

Quota di proprietà 1/2

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano Via Risorgimento 33/b

Distinto in Catasto

Sez. NCT , Fg.11, mapp. 462/5, Cat A/3; Piano T; Via Risorgimento 33/B, cl. 4, vani 6; R.C.€

288,18 (Totale: 95 mq – Totale escluse aree scoperte: 95 mq)

Sez. NCT, Fg 11, mapp. 462/6, Cat. A/3; Piano T-1; Via Risorgimento 33/B; cl. 4, vani 5,5; R.C.€

264,17 (Totale: 99 mq – Totale escluse aree scoperte: 95 mq)

Valore intero € 175.000,00

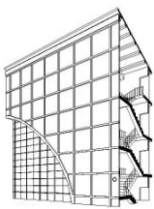
Valore quota pignorata € 175.000,00.(100/100)

Valore di realizzo € 131.000,00

Comproprietari: si

Divisibilità: no





Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

Problematiche: utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia, al piano terra nella lavanderia vi sono le caldaie del riscaldamento dei piani, il piano terra è utilizzato da un portatore di handicap, è da chiedere una sanatoria.

Lotto 2

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via V. Alfieri

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg.20, mapp. 441/1, Cat C/6; Piano S1; Via V. Alfieri, cl. 1, consistenza 36 mq; R.C.€ 48,34 (Totale: 39 mq)

Sez. NCT, Fg. 20, mapp. 441/3, Cat. A/2; Piano S1-T-1; Via V. Alfieri; cl. 3; vani 7, R.C.€ 248,73 (Totale: 136 mq – Totale escluse aree scoperte: 134 mq)

Valore intero € 108.000,00

Valore quota pignorata € 108.000,00.(100/100)

Valore di realizzo € 81.000,00

Comproprietari: no

Divisibilità: no

Problematiche: utilizzato dall'esecutato.

Lotto 3

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano Via Leonardo Da Vinci

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/16, Cat A/2; Piano S1-T; Via L. Da Vinci, cl. 4, vani 3; R.C.€ 216,91 (Totale: 48 mq – Totale escluse aree scoperte: 47 mq)

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/36, Cat. C/6; Piano S1; Via L. Da Vinci; cl. 4; consistenza 17 mq, R.C.€ 31,61 (Totale: 22 mq)

Valore intero € 71.000,00

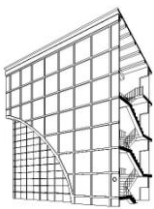
Valore quota pignorata € 71.000,00.(100/100)

Valore di realizzo € 54.000,00

Comproprietari: no

Divisibilità: no





Geom. Stefano Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 1651

Iscr. Albo CTU di BS n° 21

Iscr. Geo.Val. di Roma n° 446

Iscr. VV.F. n° BS01651G00031

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 5642

Iscr. Albo CTU di BS n° 209

Geom. Arch. Sergio Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 5106

Iscr. Albo CTU di BS n° 208

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

Problematiche: utilizzato dall'inquilino [REDACTED] e dalla sua famiglia con contratto registrato.

Lotto 4

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via P. Battola 59

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 21/1, Cat A/3; Piano T-1-2; Via P. Battola 59, cl. 3, vani 5; R.C.€ 169,40

(Totale: 107 mq – escluso aree scoperte.

Valore intero € 45.000,00

Valore quota pignorata € 45.000,00.(100/100)

Valore di realizzo € 34.000,00

Comproprietari: no

Divisibilità: no

Problematiche: utilizzato dall'esecutato, come deposito al piano terra.

Lotto 5

Quota di proprietà 1/1

Immobilie sito in Ome Via Battola 59

Distinto in catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 23/3, Cat A/3; Piano T-SI; Via P.Battola 59, cl. 3, vani 6; R.C.€ 203,28

(Totale: 115 mq – Totale escluse aree scoperte: 113 mq)

Valore intero € 100.000,00

Valore quota pignorata € 100.000,00.(100/100)

Valore di realizzo € 75.000,00

Comproprietari: no

Divisibilità: no

Problematiche: utilizzato dall'esecutato e dalla sua famiglia. È da chiedere una sanatoria

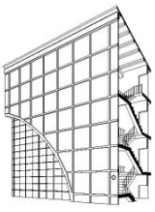
Lotto 6

Quota di proprietà 1/1

Immobili siti in Ome via Battola

Tel. 0303701715 – Fax 0303399842 – E-Mail: info@studiofracascio.it - C.F. e Partita IVA: 02852540984





Geom. Stefano Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 1651

Iscr. Albo CTU di BS n° 21

Iscr. Geo.Val. di Roma n° 446

Iscr. VV.F. n° BS01651G00031

Geom. P.Ind. Carmelo Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 5642

Iscr. Albo CTU di BS n° 209

Geom. Arch. Sergio Fracascio

Iscr. Albo Geometri n° 5106

Iscr. Albo CTU di BS n° 208

Via Vitt. Veneto, 1 - 25128 BRESCIA

Distinto in Catasto

Fg. 9, mapp. 37, Qualità PRATO, cl. 3; (R.D.€ 2,32 - R.A.€ 1,98),Ha 00.04.50

Fg. 9, mapp. 168, Qualità BOSCO CEDUO, cl. 2; (R.D.€ 4,42 - R.A.€ 0,20),Ha 00.19.00

Fg. 9, mapp. 21/2, Qualità PORZ RUR FP; Ha 00.00.00

Fg. 9, mapp. 156, Qualità VIGNETO, cl. 2; (R.D.€ 25,10 - R.A.€ 11,62), Ha 00.18.00

Fg. 9, mapp. 153, Qualità BOSCO CEDUO, cl. 2; (R.D.€ 4,30 - R.A.€ 0,19), Ha 00.18.50

Valore intero € 62.000,00

Valore quota pignorata € 62.000,00.(100/100)

Valore di realizzo € 46.000,00

Comproprietari: no

Divisibilità: no

Problematiche: terreno in pendenza - il mapp 21/2 Porz Rur FR è già identificato catastalmente al catasto fabbricato con l'identificativo mapp 21 sub 1

Lotto 7

Quota di proprietà 3/9

Immobili siti in Ome via Battola

Distinto in Catasto

Fg. 9, mapp. 158, qualità VIGNETO, cl. 2; (RD.€ 7,95 -RA€ 3,68), HA 00.05.70

Valore intero € 9.000,00

Valore quota pignorata € 3.000,00

Valore di realizzo € 2.200,00

Comproprietari: si

Divisibilità: no

Problematiche: terreno in comproprietà e in pendenza



Con ordinanza del 15/09/015 la S.V. Ill.ma ha nominato il sottoscritto Geom. Arch. Sergio Fracascio di Brescia, Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nella Esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giuramento la data del 9/02/016 ore 09:00.

Adempite le formalità di rito, avanti al sottoscritto è stato proposto il seguente quesito:
“Verifichi la completezza dei documenti di cui all'art. 567 cpc.

Identifichi e descriva la situazione attuale e pregressa dei beni e lo stato di possesso.

Accerti l'esistenza di formalità e vincoli e oneri di ogni tipo e natura.

Accerti la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile

Dica se è possibile la vendita dei beni pignorati in uno o più lotti.

Determini l'Esperto, esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e di produttività degli immobili espropriandi, nonché di ogni altro elemento necessario ed utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli immobili stessi.

L'Esperto provvede alla relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo.”

Nuova Udienza



La S.V. fissava nuova udienza per la determinazione delle modalità della vendita al 20/05/016 ore 9,00.

Successivamente, il sottoscritto, presa visione presso la Cancelleria del Tribunale di Brescia degli atti e documenti di causa controllata la documentazione e trascritti gli elementi utili, ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia, rispettivamente alle sezioni N.C.E.U. E N.C.T.R. e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari, le indispensabili visure ed accertamenti, oltre a rendersi edotto, con la scorta della mappa, circa la posizione degli immobili espropriandi, al fine della loro identificazione in loco. Eseguite le indagini menzionate, il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue:

INTESTAZIONI CATASTALI – POSSESSO

Lotto 1

Quota di proprietà 1/2 ciascuno

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano
Via Risorgimento 33/b

Distinto in Catasto

Sez. NCT , Fg.11, mapp. 462/5, Cat A/3;
Piano T; Via Risorgimento 33/B, cl. 4, vani
6; R.C.€ 288,18 (Totale: 95 mq – Totale
escluse aree scoperte: 95 mq)



Sez. NCT, Fg 11, mapp. 462/6-463/2, Cat. A/3; Piano T-1; Via Risorgimento 33/B; cl. 4, vani 5,5; R.C.€ 264,17 (Totale: 99 mq – Totale escluse aree scoperte: 95 mq)

Intestazione Catastale

[REDACTED]

CF. [REDACTED] propr in regime di comunione di beni

[REDACTED]

CF. [REDACTED] propr. In regime di comunione di beni

La proprietà in ditta a [REDACTED] è pervenuta per atto di compravendita Not. [REDACTED] del 13/12/84 rep. 6979 racc. 1891 registrato a BS il 27/12/84 al N°9737.

Lotto 2

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via V. Alfieri

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg.20, mapp. 441/1, Cat C/6; Piano S1; Via V. Alfieri, cl. 1, consistenza 36 mq; R.C.€ 48,34 (Totale: 39 mq)

Sez. NCT, Fg. 20, mapp. 441/3, Cat. A/2; Piano S1-T-1; Via V. Alfieri; cl. 3; vani 7, R.C.€ 248,73 (Totale: 136 mq – Totale escluse aree scoperte: 134 mq)

Intestazione Catastale



[REDACTED]
CF: [REDACTED] propr. 100/100

La proprietà in ditta a [REDACTED] [REDACTED]
è pervenuta per atto di assegnazione soci Not.
[REDACTED] del 30/11/87 rep 21432 racc 4687
registrato il 24/12/87 ai N°31833/ 21623 .

Lotto 3

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano
Via Leonardo Da Vinci

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/16, Cat. A/2;
Piano S1-T; Via L. Da Vinci, cl. 4, vani 3;
R.C.€ 216,91 (Totale: 48 mq - Totale
escluse aree scoperte: 47 mq)

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/36, Cat. C/6; Piano S1;
Via L. Da Vinci; cl. 4; consistenza 17 mq, R.C.€
31,61 (Totale: 22 mq)

Intestazione Catastale

[REDACTED]
CF. [REDACTED]

La proprietà in ditta a [REDACTED] [REDACTED]
è pervenuta per atto di compravendita Not.
[REDACTED] del 21/2/2000 rep 5210 trascritto il
1/3/2000 ai N°8024/4169.

Lotto 4



Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via P.
Battola 59

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 21/1, Cat A/3; Piano
T-1-2; Via P. Battola 59, cl. 3, vani 5;
R.C.€ 169,40 (Totale: 107 mq – Totale
escluse aree scoperte: 107 mq)

Intestazione Catastale

██

CF: ██ propr 100/100

La proprietà in ditta ██████████ è pervenuta con
atto di divisione not. ██████████ del 21/4/06 rep
113126 trascritto il 3/5/06 ai n° 22937/
13212

Lotto 5

Quota di proprietà 1/1

Immobile sito in Comune di Ome Via P.
Battola Snc

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 23/3, Cat A/3; Piano T-SI;
Via P.Battola , cl. 3, vani 6; R.C.€ 203,28 (Totale:
115 mq – Totale escluse aree scoperte: 113 mq)

Intestazione Catastale

██

CF. ██

La proprietà in ditta ██████████ è pervenuta per atto di
divisione Not. ██████████ del 29/12/90 rep 38669
registrato il 25/1/91 ai N°3540/3010 .



Lotto 6

Quota di proprietà 1/1

Distinto in Catasto

Fg. 9, mapp. 37, Qualità PRATO, cl. 3;
(R.D.€ 2,32 - R.A.€ 1,98), Ha.00.04.50

Fg. 9, mapp. 168, Qualità BOSCO CEDUO,
cl. 2; (R.D.€ 4,42 - R.A.€ 0,20),Ha.
00.19.00

Fg. 9, mapp. 21/2, Qualità PORZ RUR FP;
Ha. 00.00.00

Fg. 9, mapp. 156, Qualità VIGNETO, cl. 2;
(R.D.€ 25,10 - R.A.€ 11,62),Ha. 00.18.00

Fg. 9, mapp. 153, Qualità BOSCO CEDUO, cl. 2;
(R.D.€ 4,30 - R.A.€ 0,19), Ha. 00.18.50

La proprietà in ditta a [REDACTED] (mapp. 21/1 e
mapp. 168 fg 9 di Ome) è pervenuta per atto di
divisione Not. [REDACTED] del 21/4/06 n° 113126 di rep
e 21500 di racc registrato a Brescia al N°3155 del
26/4/2006 .

La proprietà in ditta a [REDACTED] (mapp. 37, 156,
153 del fg 9 di Ome) è pervenuta per scrittura privata
del 17/7/97 not. [REDACTED] rep. 56491 trascritto il 7/8/97
ai N° 25810/ 17689

Lotto 7

Quota di proprietà 3/9

Distinto in Catasto



Fg 9, mapp.158, qualità VIGNETO, cl. 2; (R.D.€
7,95- R.A.€ 3,68, Ha 00.05.70

La proprietà in ditta a:

propr. 1/9 Cf. [REDACTED]

[REDACTED] propr. 1/9

Cf. [REDACTED]

[REDACTED] propr. 3/9

Cf. [REDACTED]

[REDACTED] propr. 1/9

Cf. [REDACTED]

[REDACTED] propr. 3/9

Cf. [REDACTED]

La proprietà è pervenuta (mapp. 158 del fg. 9 di
Ome) con atto di successione del 3/3/2006 reg. a
Brescia vol. 125 N° 43 del 27/3/2006

REGOLARITA EDILIZIA

Lotto 1 Rodengo Saiano

Concessione del 18/9/80 N° 1484

Abitabilità del 1/9/83 N° 720-

Variante al fabbricato conc 1781- 3269 Pg del 1982

Variazione d'uso conc 3069- 2310 Pg del 1991

Spostamento accesso carraio conc 3761- 9614 Pg del
1993

Costruzione pensilina conc 3762- 9615 Pg del 1993

Chiusura portico conc 4469- 1563Pg del 1998



Attualmente vi sono delle varianti interne per cui è da richiedere una sanatoria con un onere di € 1.000 per piano quindi Totale € 2.000 + 500 per spese tecniche.

Lotto 2 Ome

Licenza N° 1359 del 29/10/64

Abitabilità del 25/11/66

Vi sono delle incongruenze tra le attuali misure e le schede delle planimetrie catastali, visto il periodo di costruzione e visto il tipo di muratura, non si ritiene che siano state eseguite opere edili a posteriori.

Lotto 3 Rodengo Saiano

Concessione del 1/9/92 N° 7202 Pg 3467 conc

1° Variante 1/9/92 5659Pg 3714 conc.

2° Variante 2/3/95 2224Pg- 4001 conc.

Abitabilità N° 1261 del 7/12/95

Lotto 4 Ome

Fabbricato costruito prima del 1/9/67

Lotto 5 Ome

Fabbricato iniziale prima del 1967

Concessione del 3/7/86 N° 138/86 reg costr. 1276 prot.

Sanatoria 21/1/89 N° 114/86

Sanatoria 11/3/89 N° 115/86

Sanatoria 4/9/89 N° 77/86



Attualmente la planimetria catastale risulta esatta però non risulta una demolizione di una parte di tramezza tra la cucina e la sala, per cui è da richiedere la sanatoria con un onere di € 1.000 oltre le spese tecniche pari a circa € 500.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto 1

Quota di proprietà 1/2

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano

Via Risorgimento 33/b

Distinto in Catasto

Sez. NCT , Fg.11, mapp. 462/5, Cat. A/3;
Piano T; Via Risorgimento 33/B, cl. 4, vani
6; R.C.€ 288,18 (Totale: 95 mq – Totale
escluse aree scoperte: 95 mq)

Sez. NCT, Fg 11, mapp. 462/6, Cat. A/3;
Piano T-1; Via Risorgimento 33/B; cl. 4,
vani 5,5; R.C.€ 264,17 (Totale: 99 mq –
Totale escluse aree scoperte: 95 mq)

Confini: Nord con Via Risorgimento; Est mapp. 464;
Sud mapp. 465; Ovest mapp. 458

Accessi: Pedonale e carraio da Via Risorgimento
33/b.

Trattasi di fabbricato abitativo in edificio bifamiliare
Composto da piano terra, piano primo e giardino
(indicato in mappa con il N° 463)

Il piano terra utilizzato attualmente da un portatore
di handicap è composto da ingresso, lavanderia,



disbrigo, soggiorno-cucina, ripostiglio, disbrigo notte bagno con antibagno per disabili, camera da letto.

Il piano primo utilizzabile tramite scala esterna, è composto da soggiorno con caminetto, cucina, atrio notte, due camere, una cameretta ed un bagno.

Le finiture dei locali sono con pavimenti in ceramica, pavimenti in graniglia, porte interne in legno, caloriferi in alluminio, serramenti esterni in legno con vetri doppi, ante in legno, tapparelle in plastica.

Strutture e facciate

Murature portanti, solette in latero cemento, copertura a falde con manto di tegole. intonaci al civile pitturati, cavi elettrici sottotraccia, impianti di riscaldamento a gas con caldaia Waillant per il piano terra e Immergas per il primo piano situate al piano terra.

Lotto 2

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via V. Alfieri

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg.20, mapp. 441/1, Cat C/6; Piano S1; Via V. Alfieri, cl. 1, consistenza 36 mq; R.C.€ 48,34 (Totale: 39 mq)

Sez. NCT, Fg. 20, mapp. 441/3, Cat. A/2; Piano S1-T-1; Via V. Alfieri; cl. 3; vani 7, R.C.€ 248,73 (Totale: 136 mq – Totale escluse aree scoperte: 134 mq)



Confini: Nord Via Alfieri, Est mapp. 443, Sud mapp. 622, 220, 221 Ovest mapp 440 e altro sub.

Accessi : pedonale e carraio da Via Alfieri N° 4.

Trattasi di fabbricato abitativo del tipo bifamiliare composto da piano terra, piano seminterrato e piano primo.

Al piano interrato vi è il box ed una cantina ed un locale adibito a caldaia, il piano terra è composto da atrio di ingresso, atrio scala, tinello, cucina e soggiorno, il primo piano è composto da due camere ed un bagno.

Le finiture sono con pavimenti parte in graniglia parte in gres ceramico fucato, scala in graniglia, serramenti in legno con vetri normali e tapparelle in plastica, cantina con pavimento in cemento.

Strutture e facciate

Murature esterne portanti, travi e pilastri in C:A: solette in latero cemento, caloriferi in ghisa, intonaci al civile pitturati, cavi elettrici sotto traccia, caldaia a gas tipo Curit, copertura a falda con manto di tegole.

Lotto 3

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano
Via Leonardo Da Vinci

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/16, Cat A/2;
Piano S1-T; Via L. Da Vinci, cl. 4, vani 3;



R.C.€ 216,91 (Totale: 48 mq - Totale escluse aree scoperte: 47 mq)

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/36, Cat. C/6; Piano S1; Via L. Da Vinci; cl. 4; consistenza 17 mq, R.C.€ 31,61 (Totale: 22 mq)

Confini: Nord mapp. 592 strada Via L. Da Vinci e mapp. 697; Est Strada Comunale, Sud mapp. 714; Ovest mapp. 660.

Accessi pedonale e carraio da Via L. Da Vinci N° 12
Trattasi di appartamento e rimessa nel residence Erica.

L'unità immobiliare è composta da un piano interrato e da un piano terra.

Nel piano interrato si trovano la rimessa e una cantina con accesso indipendente mentre al piano terra vi è l'appartamento composto da soggiorno-cucina, camera, bagno e scala a chiocciola che collega la rimessa con l'appartamento ed un giardinetto.

Le finiture sono con porta di accesso tamburata e del tipo blindato, porte interne in legno, pavimenti in ceramica, serramenti esterni con vetri doppi e ante in legno, caloriferi in ghisa.

Strutture e facciate

Murature esterne portanti, travi e pilastri in C.A., solette in latero cemento, intonaci al civile, cavi elettrici sotto traccia, basculante in metallo, pavimento box e cantina in ceramica con porta di accesso dal corridoio in ferro, caldaia per riscaldamento del tipo Solaria CF 4202.



Lotto 4

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via P.
Battola 59

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 21/1, Cat A/3; Piano T-1-2;
Via P.Battola 59, cl. 3, vani 5; R.C.€ 169,40 (Totale:
107 mq – Totale escluse aree scoperte)

Confini lotto: Nord mapp20, Est mapp23, Sud
mapp184, Ovest mapp 26.

Accessi: pedonali e carrai da Via Battola civico N°
59..

Trattasi di vecchio fabbricato non abitato e su tre
piani con vani passanti e composto da soggiorno,
salotto, cucina e sottoscala con bagno e dal soggiorno
tramite scala interna si accede alla camera del primo
piano con balconcino e sempre dal vano scala con
gradini in legno si accede al sottotetto con struttura
in legno.

I pavimenti sono parte in ceramica parte in graniglia
i serramenti sono in legno con vetri normali.

Strutture e facciate: Murature esterne e di spina
portanti, solette parte in laterizio e parte in legno
rinforzato, intonaci al civile, cavi elettrici
parzialmente sotto traccia, copertura in tegole su
struttura in legno. Non è presente né l'impianto di
riscaldamento, e non è allacciato né all'impianto luce
né all'acquedotto.



Lotto 5

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via P. Battola 59

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 23/3, Cat A/3; Piano T-SI;

Via P.Battola 59, cl. 3, vani 6; R.C.€ 203,28 (Totale:

115 mq – Totale escluse aree scoperte: 113 mq)

Confini lotto: Est e Sud mapp158, Ovest Cortile con il mapp 20 e 21.

Accessi: pedonali e carrai da Via Battola civico N° 59

Trattasi di vecchio fabbricato in parte sistemato e composto da piano terra e locale scantinato.

Il piano terra (con accesso dal cortile) è composto da soggiorno- cucina, ripostiglio, camera, disbrigo, bagno e altra camera e balcone fiancheggiante la cucina ed il ripostiglio ove è possibile anche l'accesso dal retro tramite scala esterna che a sua volta puo dare accesso alla cantina con pavimento in cemento.

I pavimenti sono ceramica, i serramenti esterni sul balcone sono in legno con vetri doppi e ante in legno, i serramenti rimanenti sono in legno con vetri doppi e tapparelle in plastica, il bagno è rivestito in ceramica per una altezza di mt 2.10 ed è provvisto di water, bidet, vasca , lavabo e doccia, i caloriferi sono in ghisa, nel soggiorno vi è un piccolo camino.



Strutture e facciate: murature perimetrali e di spina in calcestruzzo, solette in latero cemento, copertura del fabbricato in tegole, intonaci al civile, cavi elettrici sotto traccia, caldaia di riscaldamento a gas del tipo Curit.

Lotto 6

Quota di proprietà 1/1

Distinto in Catasto

Fg. 9, mapp. 37, Qualità PRATO, cl. 3;
(R.D.€ 2,32 - R.A.€ 1,98), Ha.00.04.50

Fg. 9, mapp. 168, Qualità BOSCO CEDUO,
cl. 2; (R.D.€ 4,42 - R.A.€ 0,20), Ha.
00.19.00

Fg. 9, mapp. 21/2, Qualità PORZ RUR FP;
Ha.00.00.00 (già individuato con il mapp.
21/1)

Fg. 9, mapp. 156, Qualità VIGNETO, cl. 2;
(R.D.€ 25,10 - R.A.€ 11,62), Ha. 00.18.00

Fg. 9, mapp. 153, Qualità BOSCO CEDUO, cl. 2;
(R.D.€ 4,30 - R.A.€ 0,19), Ha. 00.18.50

Trattasi di terreni vicini al mapp. 23/3.

In zona di PGT Aree di protezione ambientale e paesistica con vincoli e area di salvaguardia.

Trattasi di lotto di terra in forte declivio e utilizzato parte a vigneto parte a ortaglia.

Lotto 7

Quota di proprietà 3/9



Distinto in Catasto

Fg. 9 mapp. 158, qualità Vigneto, cl. 2; (R.D.€ 7,95 – R.A.€ 5,70) Ha 00.05.70

Trattasi di terreno vicino al mapp. 23/3.

In zona di PGT come area di protezione ambientale e paesistica con vincoli.

Trattasi di lotto di terra in forte declivio e utilizzato in parte a vigneto ed in parte ad ortaglia.

STIMA

Premesso quanto innanzi descritto, esperite le indagini volte ad accertare il probabile prezzo di mercato di immobili simili nella zona, tenuto conto dello stato di manutenzione, del reddito e della produttività, delle condizioni attuali degli immobili, nonché di tutti gli altri elementi necessari ed utili ai fini delle indagini.

L'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. Ill.ma ritiene di poter assegnare la seguente valutazione:

Lotto 1

Quota di proprietà 1/2

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano
Via Risorgimento 33/b

Distinto in Catasto

Sez. NCT , Fg.11, mapp. 462/5, Cat A/3;
Piano T; Via Risorgimento 33/B, cl. 4, vani



6; R.C.€ 288,18 (Totale: 95 mq – Totale escluse aree scoperte: 95 mq)

Sez. NCT, Fg 11, mapp. 462/6, Cat. A/3;
Piano T-1; Via Risorgimento 33/B; cl. 4,
vani 5,5; R.C.€ 264,17 (Totale: 99 mq –
Totale escluse aree scoperte: 95 mq)

Valore intero € 175.000,00(diconsi euro centosettantacinquemila)

Lotto 2

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via V.
Alfieri

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg.20, mapp. 441/1, Cat C/6;
Piano S1; Via V. Alfieri, cl. 1, consistenza
36 mq; R.C.€ 48,34 (Totale: 39 mq)

Sez. NCT, Fg. 20, mapp. 441/3, Cat. A/2; Piano S1-
T-1; Via V. Alfieri; cl. 3; vani 7, R.C.€ 248,73
(Totale: 136 mq – Totale escluse aree scoperte: 134
mq)

Valore intero € 108.000,00 (diconsi euro centoottomila)

Lotto 3

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Rodengo Saiano
Via Leonardo Da Vinci

Distinto in Catasto



Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/16, Cat A/2;
Piano S1-T; Via L. Da Vinci, cl. 4, vani 3;
R.C.€ 216,91 (Totale: 48 mq – Totale
escluse aree scoperte: 47 mq)

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 658/36, Cat. C/6; Piano S1;
Via L. Da Vinci; cl. 4; consistenza 17 mq, R.C.€
31,61 (Totale: 22 mq)

Valore intero € 71.000,00 (dicono euro
settantunomila)

Lotto 4

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via P.
Battola 59

Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 21/1, Cat A/3; Piano
T-1-2; Via P. Battola 59, cl. 3, vani 5;
R.C.€ 169,40 (Totale: 107 mq – Totale
escluse aree scoperte: 107 mq)

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 23/3, Cat A/3; Piano T-SI;
Via P. Battola 59, cl. 3, vani 6; R.C.€ 203,28 (Totale:
115 mq – Totale escluse aree scoperte: 113 mq)

Valore intero € 45.000,00 (dicono euro
quarantacinquemila)

Lotto 5

Quota di proprietà 1/1

immobile sito in Comune di Ome Via P.
Battola 59



Distinto in Catasto

Sez. NCT, Fg. 9, mapp. 23/3, Cat A/3; Piano T-S1; Via P. Battola 59, cl. 3, vani 6; R.C.€ 203,28 (Totale: 115 mq – Totale escluse aree scoperte: 113 mq)

Valore intero € 100.000,00 (diconsi euro centomila)

Lotto 6

Quota di proprietà 1/1

Distinto in Catasto

Fg. 9, mapp. 37, Qualità PRATO, cl. 3; (R.D.€ 2,32 - R.A.€ 1,98), Ha. 00.04.50

Fg. 9, mapp. 168, Qualità BOSCO CEDUO, cl. 2; (R.D.€ 4,42 - R.A.€ 0,20), HA. 00.19.00

Fg. 9, mapp. 21/2, Qualità PORZ RUR FP; Ha. 00.00.00(già individuato con il mapp. 21/1)

Fg. 9, mapp. 156, Qualità VIGNETO, cl. 2; (R.D.€ 25,10 - R.A.€ 11,62), 00.18.00

Fg. 9, mapp. 153, Qualità BOSCO CEDUO, cl. 2; (R.D.€ 4,30 - R.A.€ 0,19), 00.18.50

Valore intero € 62.000,00 (diconsi euro sessantaduemila)

Lotto 7

Quota di proprietà 3/9

Distinto in Catasto



Fg. 9, mapp. 158, qualità Vigneto, cl. 2; (R:D:€ 7,95
–R.A.€ 3,68 Ha. 00.05.70

Valore quota $3/9 = € 3.000,00$ (dicono euro tremila)

Tali valori sono comprensivi sia di parti di proprietà
esclusive sia di quote millesimali di proprietà di parti
comuni e come da atto di provenienza e di proprietà.

Con ciò ritengo di aver bene e fedelmente
adempiuto all'incarico conferitomi.

L'Esperto

Il Consulente

Geom. Arch. Sergio Fracascio

Albo dei C.T.U. N° 208

pdfelement

