

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

Cancelleria

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUCIONI IMMOBILIARI N.434-570/2016**

**Perizia C.T.U.**

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio – Stima dei beni pignorati

• **PARTE RICORRENTE** (Creditore):



• **CONTROPARTE**( Debitore ):



## INDICE DEGLI ARGOMENTI

- Incarico ;
- Premessa ;
- Risposta ai quesiti ;
- Conclusioni;

### ALLEGATI :

ALLEGATO A: Documentazione fotografica;

ALLEGATO B: Planimetria generale di progetto autorizzato;

ALLEGATO C: Visura catastale ;

ALLEGATO D: Verbale di consegna documenti;

ALLEGATO E: Certificato di destinazione urbanistica;

ALLEGATO F: Permesso di costruire e relative varianti;

ALLEGATO G: Verbale sopralluogo;

ALLEGATO H: Comunicazione alle parti;

ALLEGATO I: Nomina;

ALLEGATO L: Rilievo planimetrico;

ALLEGATO M: Rilievo restituito in Autocad ;

ALLEGATO N: Documentazione acquisita dall' CTU ;

ALLEGATO O: Scheda tecnica d'indagine ;

ALLEGATO P: Contratto di locazione;

ALLEGATO Q: Istanza di liquidazione onorario CTU.

ALLEGATO R: Rilievo fotografico

ALLEGATO S: indice di edificabilità AMBITO C

ALLEGATO T: atto unilaterale

## PROBLEMATICHE

- 1) Spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione del Salumificio industriale rispetto alle schede catastali e rispetto ai progetti autorizzati , che non configurano abusi edilizi di non elevato grado di gravità
- 2) Si segnala che la particella 171, la registrazione di intestazione in catasto è corretta nella parte nominativa dell'intestazione di proprietà, ma non corrispondente nella parte grafica del mappale che compare nella scheda catastale intestata ad altro soggetto.
- 3) Si segnala che non è stato volturato l'intestazione in catasto dei terreni individuati al catasto terreni al Fg.6 Mapp. 36-613-614-635-637-652-574-575-651 che sono stati trasferiti in cessione al comune di Borgosatollo nel 1985 quindi necessita, l'allineamento dei dati catastali alla proprietà attuale cioè al comune di Borgosatollo in forza della convenzione stipolata con il comune e l'esecutato al fine di poter procedere alla lottizzazione dei mappali interessati (C.F.R. allegati scrittura privata notaio Brunelli Mario data atto 13/10/1988 n. rep. 25484 )
- 4) In relazione al terreno individuato al catasto terreni di Borgosatollo al fg 6 mappale 500 risulta ente urbano fin dai primi anni '80 e intestato a altra ditta, e nel marzo 2016 è stata eseguita una bonifica identificativo catastale per errata registrazione d'intestazione.
- 5) I prezzi di locazione registrati nei contratti risultano assolutamente sotto il miglior prezzo economico di mercato e configurano quindi una perdita secca nel caso

fossero riconosciuti validi. I contratti sono cinque di cui tre registrati prima dell'atto di pignoramento e di cui quindi verificare la validità e altri due registrati precedentemente al pignoramento ma con prezzi assolutamente sotto a quelli di mercato e quindi configuranti una perdita. Le scadenze riportate nei contratti presenti in allegato termineranno in data 30/06/2017 ; 31/10/2019; 31/01/2020; 31/01/2021; 31/01/2021 come riportato in allegato.

- 6) Imposta comunale I.C.I. sugli immobili da regolarizzare e non opponibile all'acquirente.

All' ill.mo **Giudice dell' Esecuzione del**

**Tribunale di Brescia**

Terza Sezione Civile

**-Ufficio Esecuzioni Immobiliari-**

**OGGETTO:** Esecuzione immobiliare n. 570 - 434/16

[REDACTED] nei confronti di Omissis e

Omissis.

**INCARICO**

Il sottoscritto geom. Mauro Gnali, nato il 07/04/1968 a Brescia, residente a Villa Carcina in Via Adamello n.7, con studio a Villa Carcina in via Adamello n° 7, iscritto all'Ordine dei geometri di Brescia al n° 5840, inserito nell'elenco dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Brescia, in data 18/10/2016 dal G. E. Dott.ssa Vincenza Agnese **veniva nominato Consulente Tecnico d' Ufficio (Allegato L)**, nella procedura esecutiva N. 570/16 - 434/16 contro il sig. [omissis] con la precisazione di procedere alla stima degli immobili siti nel comune di Borgosatollo, Sarezzo, Poncarale, riportati al catasto fabbricati e terreni degli omonimi comuni ( **Borgosatollo codice B 040** ) fg 6 particella 36 natura terreno; particella 635 natura terreno; particella 637 natura terreno; particella 613 natura terreno; particella 614 natura terreno; particella 500 natura terreno; particella 574 natura terreno; particella 575 natura terreno; particella 651 natura terreno; particella 652 natura terreno; ( **Sarezzo codice I 433** ) al fg. 16 particelle 589 cat terreno, 171 sub 1 cat A/3 ; 171 sub 2 cat. C/3; 171 sub 3 cat. C/3; 174 sub 1 cat. D/7; sub 2 cat. C/1; sub 3 cat. A/10; sub 4 cat. A/2; sub 5 cat. C/6 ;sub. 7 cat. A/3; sub 8 cat A/3; sub 9 cat C/2;

sub 10 cat C/2; sub 11 cat A/3; sub 12 cat A/3; sub 13 cat A/3; sub 14 cat A/3; sub 15 cat A/3; sub 16 cat A/3; sub 17 cat A/3; sub 18 cat A/3; sub 19 cat A/3; sub 20 cat C/1; sub 21 cat C/2; sub 22 cat C/2; sub 23 cat C/2; sub 24 cat C/2; **particella 262** sub1 cat A/2; sub 2 cat A/2; sub 3 cat C/6; sub 4 cat A/2; particella 757 sub 8 cat A/4; sub 9 cat A/4; sub 10 cat A/4; sub 11 cat A/4; sub 12 cat C/2; **(Poncarale codice G 818 )** fg 1 particelle 103 natura terreno; particella 200 natura terreno.

## PREMESSA

In data 18/10/2016 il CTU si reca presso la cancelleria del Tribunale di Brescia - Ufficio Esecuzioni Immobiliari, ed acquisisce copia della documentazione relativa alla procedura di pignoramento in oggetto, e prima dell'inizio delle operazioni peritali, procede alla disamina della documentazione stessa.

In data 14/11/2016 invia alle parti originarie del procedimento nonché al sig. [omissis] comunicazione, tramite raccomandata A.R., di inizio delle operazioni peritali per il giorno 18/11/2016 ore 9:30 presso gli immobili in Sarezzo oggetto di stima di [Omissis – esecutato].-

In data 18/11/2016 all'incontro fissato risultava presente solo l'esecutato. Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

Successivamente viene fissato un il proseguimento delle operazioni peritali per gli immobili siti in Borgosatollo e Poncarale per il giorno 15/12/2016 ore 9:30 presso gli immobili oggetto di stima di [ Omissis esecutato].

In data 15/12/2016 all'incontro fissato risultava presente solo l'esecutato.

Gli altri soggetti precedentemente avvisati non erano presenti.

È stato dunque possibile accedere senza ostacoli all'interno degli immobili ed espletare tutte le operazioni peritali necessarie, negli otto sopralluoghi effettuati, completandole con le relative e necessarie indagini legali, urbanistiche e catastali presso i competenti uffici pubblici territoriali.

Il CTU visiona tutti i corpi di fabbrica in oggetto, effettua un rilievo planimetrico (Allegato M), e rileva tutte le informazioni necessarie per la stima degli immobili su di una scheda tecnica d'indagine. Successivamente, a testimonianza di quanto constatato, esegue un rilievo fotografico. (Allegato R)

Dai sopralluoghi effettuati e dalle prime risultanze documentali non ancora completate ,  
emergono una serie di criticità e situazioni da analizzare e valutare.

In relazione ai terreni in Borgosatollo si segnala che la loro registrazione in catasto non è  
allineata alla proprietà attualmente intestata al comune di Borgosatollo in forza del  
contratto di convenzione stipulato con l'esecutato nell'anno 1985.

Dal punto di vista si rimette la valutazione alla completezza degli uffici , autorizzazioni  
amministrative comunali.

- Nelle ricerche delle autorizzazioni non risultano presenti alcune agibilità degli  
immobili al piano terra ; primo; secondo; in relazione agli immobili siti in via San  
martino ai n.ri 32;34;36;38;40;42;44.

Si è rilevato che la documentazione dei beni immobili, acquisiti alla nota di trascrizione di  
pignoramento e messa a disposizione del CTU, risulta pienamente collimante con quanto  
registrato in catasto.

Si procedeva quindi ad approfondire ogni aspetto di carattere normativo sotto il profilo  
della regolarità edilizia, urbanistica, delle prescrizioni di igiene di competenza delle ASL.

Ciò al fine di poter quantificare gli eventuali costi per la regolarizzazione delle opere  
parzialmente difformi tanto al progetto architettonico , quanto con il regolamento di igiene  
comunale e regionale.

Raccolta tutta la documentazione tecnica relativa agli immobili oggetto di pignoramento,  
effettuati ulteriori sopralluoghi ed accertamenti presso gli uffici competenti, si relaziona nel  
presente elaborato sulle caratteristiche tecniche e sul più probabile valore di mercato dei  
beni individuati nella trascrizione di pignoramento.

## RISPOSTE AI QUESITI

- 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 le eventuali mancanze e/o carenze
- 2) Acquisisca titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa ove il debitore abbia acquistato il bene ( se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca sempre se non già in atti e ove necessario estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B -

### Identificazione e descrizione attuale dei beni 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 condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo allegghi 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 le 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'art.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 individualizzazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente **al fine della esatta cronistoria 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 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 ed i relativi costi presunti. 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**

A) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimamente il possesso o la determinazione del bene evidenziando se esso ha

data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi in possesso del bene, all'uopo, acquisendo - se possibile - dichiarazione scritta del 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.

- 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 specificamente 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, ecc) 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 ed attive.

- E -

### **Regolarità edilizia ed urbanistica**

- 1) Accerti , anche ai fini della relazione 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.
- 2) 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 ( ed delle eventuali varianti) , ovvero successive a tale data. Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle 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.  
  
In tal 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 e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai 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 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 sussistono 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 accertare 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 verificare cancellazione ex legge 724/94 , segnalandone 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**

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.

Dica qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano indivisibili 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.

**Valore del bene e costi**

Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciali ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandone singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle con base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- Diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi 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 opportunità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi 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 l'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 del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

- 4) 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.
- 5) 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 di 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 – att. C.p.c , come modificato per effetto del d.L.n.83/2015.

## QUESITO - A -

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

Dalla disamina della documentazione di cui all'art. 567 cpc risulta completa

## QUESITO - B -

### identificazione e descrizione dei beni, comprensiva dei confini e dei dati catastali

#### IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e terreni del comune di Borgosatollo rispettivamente con i sotto elencati numeri di mappale :

#### DATI CATASTALI Comune di Borgosatollo

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
6	635			terreno	25 mq		
6	637			terreno	24 mq		
6	613			terreno	775 mq		
6	614			terreno	30 mq		
6	500			terreno	350 mq		
6	574			terreno	65 mq		
6	575			terreno	65 mq		
6	651			terreno	140 mq		
6	652			terreno	25 mq		

#### CONFINI:

i terreni sopra menzionati sono originati da diversi frazionamenti del fg 6 mappale 36, pervenuto con acquisto del 11/11/1988, cessione di diritti reali a titolo gratuito-cedente

comune di Borgosatollo. . vedi nota di trascrizione del Dr. Notaio Mario Brunelli del 11 novembre 1988 reg. 30946 rep. 31052 e da atto rep. 25484 del 13/10/1988.

**DATI CATASTALI Comune di Sarezzo via Dante n. 22 "570/16"**

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
16	174	1		D/7		nceu	Euro 5780,00
16	174	2	7	C/1	Mq 64	nceu	Euro 1.689,02
16	174	3	2	A/10	7 vani	nceu	Euro 1.156,86
16	174	4	3	A/2	4,5 vani	nceu	Euro 348,61
16	174	5	1	C/6	70 mq	nceu	Euro 271,14

**CONFINI:**

Gli 'immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da due piani fuori terra. Esso confina da nord in senso orario: Bettinzoli ; Guarinoni ; cortile comune, vicolo; via San Martino; XXXXXXXXXX Strada Statale.

Gli immobili al piano terra; primo; secondo; terzo oggetto di stima sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica con cortile e giardino comune.

**DATI CATASTALI Comune di Sarezzo via San Martino n. 2 "434/16"**

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
16	171	1	1	A/3	7,5 vani	nceu	Euro
16	171	2	1	C/3	Mq 42	nceu	Euro 138,82
16	171	3	1	C/3	Mq 106	nceu	Euro 350,36

**CONFINI:**

Gli 'immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da due piani fuori terra. e un seminterrato un cortile e giardino comune. Esso

confina a est con via San Martino,, sud con altra ditta,, nord verso altra ditta; ovest con altra ditta.

**DATI CATASTALI Comune di Sarezzo via San Martino n. 32; 34; 44:**

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
16	174	7	6	A/3	4,0 vani	nceu	Euro 206,58
16	174	8	6	A/3	6,5 vani	nceu	Euro 335,70
16	174	9	3	C/2	97 mq	nceu	Euro 320,62
16	174	10	3	C/2	76 mq	nceu	Euro 251,20
16	174	11	6	A/3	2,5 vani	nceu	Euro 129,11
16	174	12	6	A/3	4,0 vani	nceu	Euro 206,58
16	174	13	6	A/3	4,0 vani	nceu	Euro 206,58
16	174	14	6	A/3	6,5 vani	nceu	Euro 335,70
16	174	15	6	A/3	5,0 vani	nceu	Euro 258,23
16	174	16	6	A/3	4,5 vani	nceu	Euro 232,41
16	174	17	6	A/3	3,0 vani	nceu	Euro 154,94
16	174	18	6	A/3	3,5 vani	nceu	Euro 180,76
16	174	19	6	A/3	7,0 vani	nceu	Euro 361,52
16	174	20	7	C/1	67 mq	nceu	Euro 1.768,19
16	174	21		C/2	18 mq	nceu	Euro 59,50
16	174	22	3	C/2	19 mq	nceu	Euro 62,80
16	174	23	3	C/2	4,0 mq	nceu	Euro 13,22
16	174	24	3	C/2	5,0 mq	nceu	Euro 16,53

**CONFINI:**

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da due piani fuori terra e cortile comune interno. Esso confina a est con via San Martino, sud con vicolo San Martino , nord/ovest verso altra ditta;

**DATI CATASTALI Comune di Sarezzo via Dante n. 16****“434/16”**

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
16	589			terreno	Mq 235	nceu	
16	262	1	1	A/2	8,5 vani	nceu	Euro 178,95
16	262	2	1	A/2	4,5 vani	nceu	Euro 153,39
16	262	3	1	C/6	Mq 65	nceu	Euro 251,97
16	262	4	4	A/2	Vani 8,5	nceu	Euro 790,18

**CONFINI:**

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da due piani fuori terra. Esso confina a est con altra ditta, sud con passaggio pedonale comunale, nord verso altra ditta; ovest con strada statale 345 via Dante Alighieri.

**DATI CATASTALI Comune di Sarezzo via San Martino n. 21; 23**

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
1	757	8	3	A/4	6,5 vani	nceu	Euro 154,42
1	757	9	3	A/4	13 vani	nceu	Euro 308,84
1	757	10	3	A/4	4,5 vani	nceu	Euro 106,91
1	757	11	3	A/4	5,5 vani	nceu	Euro 130,66
1	757	12	3	C/2	27 mq	nceu	Euro 89,24

**CONFINI:**

Gli immobili in oggetto sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica condominiale composto da tre piani fuori terra. Esso confina a est con altra ditta, sud con vicolo San Martino, nord verso altra ditta; ovest con via san Martino.

## **DATI CATASTALI Comune di Poncarale**

foglio	<u>particella</u>	subalterno	classe	Categoria	consistenza	sez	rendita
1	103			terreno	17.790 mq		
1	200			terreno	5.136 mq		

### **CONFINI:**

Gli immobili in oggetto sono inseriti nell'ambito C come si evince nel certificato di destinazione urbanistica, completamento zona produttiva in prossimità alla S.P.45 bis a nord, e strada esistente a sud via Volta o via Copernico.

## **1) DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN SAREZZO**

L'immobile viene edificato presumibilmente agli inizi degli anni 50 come macello, successivamente negli anni sessanta adattato a macello di bovini e suini con annesso macelleria al dettaglio posta al piano primo e in fregio a via San Martino.

Nel 1994 con una pratica di ristrutturazione sono state eseguite tramite opere edili i sotto servizi di cui impianti di recupero acqua per lavaggio pavimenti, impianti di condizionamento, impianti elettrici, formazione e posa di tre celle frigorifere per la carne, una cella di asciugatura salami con stagionatura statica, impianto di aeratori d'aria fredda, installazione di centrale elettrica "cabina" per l'impianto generale del salumificio, e per registrare ogni sei minuti le necessarie temperature delle varie celle differenti e locali. Attraversando il cortile comune vi è un locale tecnico ove vi sono due compressori, un serbatoio per il glicole di circa 3.000 litri, quattro pompe grunfos per circolazione del glicole nelle tubazioni di linea verso le varie celle frigorifere.

Presenta una pavimentazione in gres porcellanato nei locali laboratorio , lavanderia, bagni ,atrio. il bagno è rivestito in ceramica e sono forniti di pezzi igienici, lavabo, e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termoconvettori . Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

Nello stato di fatto emerso dalla visita, si evince che le schede catastali in atti del 28/03/2006 sono difformi rispetto ai progetti autorizzati , assente una finestra lato est lungo il corridoio verso il locale lavaggio insaccati, chiusura di una finestra nel locale deposito involucri naturali , chiusura di una scala di accesso al locale al piano primo ripostiglio, che da concessione edilizia del 28 febbraio 1995 n. 2641/ut – è relativa al laboratorio per prodotti a base di carne suina .

Pertanto è necessario aggiornare le opere difformi con permesso di costruire in sanatoria e l'aggiornamento delle schede catastali.

Esso è costituito da un totale di circa metri quadri 720 commerciale, ( area di sedime al piano seminterrato salumificio), di circa metri quadri 82,00 commerciale al sovrastante piano primo, di circa metri quadrati 172,52 commerciali cantina, vano tecnico, vano caldaia, vano scala al piano terra, deposito al piano primo di circa 36,34 metri quadri , tutti fusi in un'unica particella, ha una superficie totale commerciale di circa 1010 metri quadri. E' di forma quadrangolare con cortile di pertinenza metri quadri circa 490,00 concluso con ingresso carrabile e recinzione perimetrali semplici fronte strada statale 345.

Sono presenti cinque celle create all'interno dei vani tramite isolamento e coibentazione con materiali adatti allo scopo. Sono collegate con tubazioni di adduzione alle centrali che inviano nei cicli successivi le quantità di aria con parametri adeguati di umidità,

temperatura, successivamente modificata e controllata nelle diverse fasi della stagionatura dei salumi.

Questo controllo avviene ogni sei minuti tramite la centrale di controllo elettronica affiancata alla centrale termica di raffreddamento, di umidificazione. L'impianto è stato in funzione a circa sette o otto anni fa con la normale manutenzione obbligatoria così come richiesto dall'Asl di controllo per la produzione alimentare. Si ritiene quindi che gli impianti siano in discreto stato di manutenzione.

Il costo di realizzazione di impianti simili per il trattamento di stagionatura dei salumi comprensivo dei costi di progettazione layout, installazione, profitto d'impresa si aggira su un valore di 3000,00 Euro/ metro cubo dell'ambiente climatizzato alla stagionatura.

Conoscendo il volume totale delle celle di circa 323 metri cubi, moltiplicato per € 3.000,00 al metro cubo dell'ambiente climatizzato alla stagionatura.

Conoscendo il volume totale delle celle di circa 323 metri cubi, moltiplicando per € 3.000,00 al metro cubo avremo il valore a nuovo dell'impianto = Euro 969.000,00

L'impianto è stato realizzato presumibilmente circa 20 anni fa e forse da sette o otto anni, è efficiente ma un po' datato per cui tenuto conto dell'obsolescenza ventennale e dello stop dell'attività degli impianti da circa 7/8 anni ed il momento di crisi delle prospettive del settore, si considera di poter applicare un tasso di riduzione di valore legato ad obsolescenza e mancata appetibilità degli investimenti per circa un 80%.

Valore attuale :  $969.000,00 * (\text{riduzione } 80\%) = \text{EURO } 193.600,00$

Si procede nel calcolo del valore dell'immobile ad uso industriale dato da valore fabbricato più impianto.

Conoscendo la superficie del fabbricato fuso in unica particella di circa 1010 mq lordi di pavimento, tali beni si possono stimare globalmente, considerati per un valore commerciale euro/mq di 490,00 euro.

Il valore complessivo dello stabilimento assommerebbe quindi a:

Valore capannone + Valore impianto = Valore complessivo finale

€ 494.900,00 + € 193.600,00 = **EURO 688.500,00**

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI**

I beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Sarezzo via Dante alighieri n. 22 sono : cinque unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 174 subalterno 1 via Dante Alighieri n. 22 piano seminterrato e terra e primo categoria D/7 , rendita Euro 5.780,00;

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 174 subalterno 2 via San Martino n. 36 piano terra categoria C/1 , consistenza 64 mq rendita Euro 1.689,00;

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 174 subalterno 3 via Dante Alighieri n. 22 piano primo categoria A/10 , classe 2 , consistenza 7 vani, rendita Euro 1.156,86;

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 174 subalterno 4 via Dante Alighieri n. 22, piano primo, categoria A/4 classe 3 , consistenza 4,5 vani, rendita Euro 348,61;

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 174 subalterno 5 via Dante Alighieri n. 22, piano terra, categoria C/6 classe 1 , consistenza 70 mq rendita Euro 271,14;

**(PIENA PROPRIETA')**

## PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN SAREZZO

I beni sopra elencati risultano pervenuti a Omissis con atto di acquisto del 1985 e successive integrazioni del 1994 .

Si precisa che nell'atto di acquisto del 1985 risultava la precedente denominazione " [REDACTED] con medesimo codice fiscale dell'attuale denominazione [REDACTED]

Dalla nota di trascrizione del 10 ottobre 1985 ai n.ri 18907/13396 è stata costituita tra i signori [REDACTED]

[REDACTED] una società in nome collettivo sotto la ragione sociale "[REDACTED]

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 1** cat. D/7 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. seminterrato	Servizi personale	28,00	utile
P. seminterrato	Carico scarico carni	69,66	utile
P. seminterrato	Ufficio sanitario	9,16	utile
P. seminterrato	Cella frigorifera	39,28	utile
P. seminterrato	Cella frigorifera	21,46	utile
P. seminterrato	ripostiglio	4,97	utile
P. seminterrato	ripostiglio	29,38	utile
P. seminterrato	ripostiglio	54,74	utile
P. seminterrato	Locale di vendita	55,28	utile
P. seminterrato	Lab. di sezio-nto	39,74	utile

P. seminterrato	Lab. Prod.insaccati	68,77	utile
P. seminterrato	Caldaia	36,17	utile
P. seminterrato	Deposito spezie	8,18	utile
P. seminterrato	Deposito detersivi	15,19	utile
P. seminterrato	Deposito involucri	17,24	utile
P. seminterrato	Compressori fred.	18,40	utile
P. seminterrato	Lavaggio carrelli	21,70	utile
P. seminterrato	Servizi tecnici	29,38	utile
P. seminterrato	Cella frigorifera	21,68	utile
P. seminterrato	Sped. insaccati	30,00	utile
P. seminterrato	montacarichi	5,26	utile
P. seminterrato	Cella frig. insaccati	11,86	utile
P. seminterrato	Deposito mat. Ausil.	24,49	utile
P. seminterrato	enel	3,78	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a circa 663,71 mq, mentre la superficie commerciale è di circa 1010 mq. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in alluminio con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati , tinteggiati di colore chiaro;

il laboratorio presenta pavimentazione in ceramica , i bagni sono rivestiti in ceramica e sono forniti di pezzi igienici, lavabo, doccia e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato ; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termoconvettori. Lo stato

generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

La distribuzione dei vani del negozio al piano primo **sub 2** cat. C/1 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	negozio	40,69	utile
P. terra	cella	7,97	utile
P. terra	ripostiglio	8,76	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 57,42 mq, mentre la superficie commerciale è di 75,75 mq. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in ferro , con vetro doppio normale bianco; infisso ripostiglio in legno tenero con vetri doppi normali, pareti e soffitti intonacati , tinteggiati di colore chiaro;

il laboratorio presenta pavimentazione in ceramica. L'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con termoconvettori. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è medio, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

La distribuzione dei vani dell'ufficio al piano primo **sub 3** cat. A/10 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	Ufficio 1	19,78	utile
P. terra	Ufficio 1	15,70	utile

P. terra	wc	6,45	utile
P. terra	Ufficio 1	19,97	utile
P. terra	atrio	7,02	utile
P. terra	Ufficio 1	11,86	utile
P. terra	Ufficio 1	7,40	utile
P. terra	Ufficio 1	8,10	utile
P. terra	terrazzo	14,57	a riduzione 50 7,28 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 96,28 mq, mentre la superficie commerciale è di 115,56 mq. ( superficie ridotta ) Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno abete tenero , con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati , tinteggiati di colore chiaro; gli uffici presentano pavimentazione in tabelle in cemento degli anni 70. L'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è medio, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 4** cat. A/2 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Atrio	1,99	utile
P. primo	soggiorno	31,60	utile
P. primo	bagno	4,53	utile

P. primo	Camera 1	11,68	utile
P. primo	Camera 2	11,90	utile
P. primo	balcone	3,50	a riduzione 50% 1,75 mq
P. primo	sottotetto	48,28	a riduzione 50 % 24 ,14 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 61,70 mq, mentre la superficie commerciale compreso il sottotetto e il balcone è di 84,59 mq.

( superficie ridotta ) Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in alluminio , con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati , tinteggiati di colore chiaro; l'appartamento presenta pavimentazione in marmo, scala a chiocciola per accesso sottotetto in legno. L'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, le dotazioni interne di buona qualità. Visto la ristrutturazione degli anni novanta.

La distribuzione dei vani dell'autorimessa al piano primo **sub 5** cat. C/6 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	autorimessa	60,55	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 60,55 mq, mentre la superficie commerciale è di 71,60 mq.

Le finiture sono di seguito elencate: assenza di infissi , pareti e soffitti intonacati , tinteggiati di colore chiaro;

l'autorimessa presenta pavimentazione in cemento, l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; Lo stato generale di manutenzione degli interni dell' unità immobiliare è mediocre.

## **2) DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN SAREZZO**

Il corpo di fabbrica angolo di via San Martino, facendo parte dell'edificio compreso tra via San Martino .e piazza Caduti della Libertà, dal punto di vista costruttivo strutturale, i muri perimetrali sono in pietra per spessore di metri 0,50 con copertura di intonaco medio stato di conservazione, mentre i muri divisorii interni sono in pietra e laterizio spesso circa cm 40. Gli intonaci interni manifestano problemi di umidità anche gravi e una stato di conservazione che necessita assolutamente di un serio intervento di risanamento. Solette presumibilmente in legno e cattivo stato di conservazione.

Si conserva la divisione degli ambienti originari interni perché i muri divisorii degli ambienti sono storici e di spessore notevole di circa 40 cm.

Nello stato di fatto emerso dalla visita, si evince che le schede catastali in atti del 04/11/2005 riportano un mappale diverso dalla visura in linea con l'estratto mappa.

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI**

I beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Sarezzo via San Martino n. 2 sono : tre unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 171 subalterno 1 via San Martino n. 2 piano seminterrato, rialzato ; consistenza 7,5 vani, categoria A/3 ;

#### **(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 171 subalterno 2 via San Martino n. 7 piano terra categoria C/3 , consistenza 42 mq rendita Euro 138,82;

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 171 subalterno 3 via San Martino n. 4 piano seminterrato-rialzato categoria C/3 , classe 1 , consistenza 106,mq , rendita Euro 350,36;

**(PIENA PROPRIETA')**

**PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN SAREZZO**

I beni sopra elencati derivano da frazionamento e fusione terreni identificati al fg 1 mapp. 733 e 2505 indicati nella denunciata successione del 1994

risultano pervenuti a Omissis con atto di acquisto del 1985 e successive integrazioni del 1994 .

Si precisa che risultano di Omissis nell'atto di acquisto del 1985 NOTAIO LUIGI LOMBARDI rep.81360/20358 del 18.01.1994.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 1** cat. A/3 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. seminterrato	cantina	18,59	a riduzione 50 % 9,29 mq
P. seminterrato	portico	11,95	a riduzione 50 % 5,97 mq
P. seminterrato	cantina	17,50	a riduzione 50 % 8,75 mq
P. seminterrato	deposito	23,74	a riduzione 50 % 11,87 mq
P. rialzato	sala	22,00	utile
P. primo	cucina	13,16	utile
P. primo	wc	4,00	utile

P. primo	camera	14.31	utile
P. primo	soggiorno	12.95	utile
P. primo	camera	24.75	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 91,17 mq, mentre la superficie commerciale compreso, cantina, portico, deposito è di 127,05 mq. ( superficie ridotta ). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e ammuffiti, tinteggiature di colore chiaro;

L'appartamento presenta pavimentazione in marmettoni, scala in cemento , L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione importante per renderlo agibile.

La distribuzione dei vani del laboratorio al piano terra **sub 2** cat. C/3 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	laboratorio	17,85	utile
P. terra	laboratorio	14,24	utile
P. terra	wc	1,4	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 33,49 mq, mentre la superficie commerciale è di 45,57 mq.

Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno e ferro ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e ammuffiti, tinteggiature di colore chiaro;

il laboratorio presenta pavimentazione in marmettoni, L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione per renderlo agibile.

La distribuzione dei vani del laboratorio al piano rialzato **sub 3** cat. C/3 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. seminterrato	ripostiglio	14,67	utile
P. terra	laboratorio	50,69	utile
P. terra	wc	0,70	utile
P. rialzato	ripostiglio	25,92	utile
P. rialzato	ripostiglio	11,97	utile
P. rialzato	Corte esclusiva	7,7	a riduzione 50 % 3,85 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 103,95 mq, mentre la superficie commerciale è di 127,80 mq. Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno e ferro ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e amuffiti, tinteggiature di colore chiaro; il laboratorio presenta pavimentazione in marmettoni, L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione per renderlo agibile.

### **3) DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN SAREZZO**

L'edificio è sito in via San martino , lato est/sud , si compone di una serie di subalterni ossia categorie catastali di cui undici A/3 ; sei C/2; un C/1. Si presenta dal punto di vista strutturale costituito da muratura in laterizio , probabilmente risale negli anni 65/70.

Lo stato di manutenzione non è eccellente , la struttura appare in buono stato conservativo.

Le condizioni attuali dell'immobile presenta la muratura portante perimetrale in buone condizioni strutturali .

#### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI**

I beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Sarezzo sono :

diciotto unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

#### **(PIENAPROPRIETA')**

- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 7 via San Martino , piano primo categoria A/3 ,consistenza 4 vani rendita Euro 206,58;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 8 Via San Martino , piano primo categoria A/3 consistenza 6 vani rendita Euro 335,70 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 9 Via San Martino, piano primo categoria C/2 consistenza 97 mq rendita Euro 320,62 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 10 Via San Martino, piano primo categoria C/2 consistenza 76 mq rendita Euro 251,20 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 11 Via San Martino, piano primo categoria A/3 consistenza 2,5 vani rendita Euro 129,11 ;

- sezione NCT foglio 16 mappale 125 subalterno 12 Via San Martino , piano primo categoria A/3 consistenza 4 vani rendita Euro 206,58;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 13 Via San Martino, piano secondo categoria A/3 consistenza 4 vani rendita Euro 206,58;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 14 Via San Martino, piano secondo categoria A/3 consistenza 6,5 vani rendita Euro 335,70 ;
- sezione NCT foglio 16mappale 174 subalterno 15 via San Martino, piano secondo categoria A/3 ,consistenza 5 vani rendita Euro 258,23;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 16 Via San Martino, piano secondo categoria A/3 consistenza 4,5 vani rendita Euro 232,41 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 17 Via San Martino, piano secondo categoria A/3 consistenza 3 vani rendita Euro 154,94 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 18 Via San Martino, piano secondo categoria A/3 consistenza 3,5 vani rendita Euro 180,76 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 19 Via San Martino, piano secondo categoria A/3 consistenza 7 vani rendita Euro 361,52 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 20 Via San Martino, piano terra categoria C/1 consistenza 67 mq rendita;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 21 Via San Martino, piano terra categoria C/2 consistenza 18 mq rendita;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 22 Via San Martino, piano terra categoria C/2 consistenza 19 mq rendita Euro 62,80 ;
- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 23 Via San Martino, piano terra categoria C/2 consistenza 4 mq rendita Euro 13,22;

- sezione NCT foglio 16 mappale 174 subalterno 24 Via San Martino, piano terra categoria C/2 consistenza 5 mq rendita Euro 16,53 ;
- quota proporzionale della comproprietà delle parti condominiali dell'edificio, comuni alle predette entità immobiliari, ai sensi dell'art. 1117 del codice civile, come per legge.

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali, a nord altra ditta, a est via San Martino, a sud con proprietà private.

L'area, in cui sono inseriti gli immobili oggetto di stima , è ubicata in Comune di Sarezzo (BS) in via Sa Martino n. 32;34;36;38;40;42;44 .

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in zona distante km 2,500 dal centro storico ma comunque in una zona importante della città essendo in vicinanza della strada statale 345 detta anche " LE TRE VALLI" di qualità media ; il complesso sorge in zona pianeggiante ed è composto da un unico corpo di fabbrica che si pone su 3 livelli fuori terra con cortile comune; l'accesso ai vari piani del complesso edilizio avviene da strada comunale via San Martino a un senso di marcia.

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica forma rettangolare avente struttura portante in cemento armato , con copertura a quattro falde; tutte le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile e si presentano in medio stato di conservazione e manutenzione; il complesso al numero civico 32;34;36;38;40;42;44 . , è senza ascensore;

- **BENE AL PIANO PRIMO SUB 7** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, è composto da un soggiorno , camera, una cucina , un bagno, un atrio, un ripostiglio. Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di variazione del 2015.

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	soggiorno	12,76	utile
P. primo	cucina	5,80	utile
P. primo	atrio.	7,40	utile
P. primo	bagno	6,00	utile
P. primo	ripostiglio	2,73	utile
P. primo	camera	12,13	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 46,82 mq, mentre la superficie commerciale è di 59,37 mq . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell'intonaco per scarsa manutenzione ;

L'immobile presenta pavimentazione in marmo (di vario formato) nel locale bagno ,è fornito di pezzi igienici, lavabo, con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

- **BENE AL PIANO PRIMO SUB 8** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, è composto da tre camere, un soggiorno, una cucina, un bagno ,un atrio, un ingresso , un ripostiglio. il corpo di fabbrica attualmente è un condominio .

Tutt'oggi accatastato come A/3 a fronte di variazione del 2015

La distribuzione dei vani del rustico in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	ripostiglio	3,43	utile
P. primo	soggiorno	15,33	utile
P. primo	ingresso	8,97	utile
P. primo	cucina	11,98	utile
P. primo	camera	17,50	utile
P. primo	atrio	8,99	utile
P. primo	camera	12,35	utile
P. primo	ripostiglio	5,92	utile
P. primo	camera	18,48	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie commerciale globale è pari a 102,95 mq, mentre la superficie commerciale globale compreso il portico è di 115,45 mq . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; su alcune pareti sono presenti delle lesioni superficiali dell' intonaco per scarsa manutenzione ;

L'immobile presenta pavimentazione in marmo (di vario formato) nel locale bagno ,è fornito di pezzi igienici, lavabo, con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

Si fa presente che c'è una difformità di una finestra a fronte delle autorizzazioni originarie di cui mancata realizzazione finestra lato est

- **BENE AL PIANO PRIMO SUB 9** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, lato ovest, è composto da deposito , terrazza. il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come deposito , tutt'oggi accatastato come categoria C/2 a fronte di frazionamento del 2015. Ha una superficie utile calpestabile pari a 87,80 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, ( escludendo terrazzo e balconi) 104,59 mq ,

La distribuzione dei vani del rustico in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	deposito	87,80	utile
P. primo	terrazzo	34,70	a riduzione 50 17,35 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 87,80 mq, mentre la superficie commerciale compreso terrazzo è di 115,15 mq , ( superficie ridotta ). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in

legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; L'immobile presenta pavimentazione in cemento , praticamente è a rustico.

La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, è obsoleto ; l'impianto di riscaldamento è assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso.

- **BENE AL PIANO PRIMO SUB 10** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, lato ovest, è composto da quattro depositi . Il corpo di fabbrica attualmente ha le finiture a rustico. Ha una superficie commerciale pari a 93,38 metri. Tutt'oggi accatastato come C/1 a fronte di variazione del 2015 ( deposito)

La distribuzione dei vani del rustico in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	deposito	39,87	utile
P. primo	deposito	12,72	utile
P. primo	deposito	8,29	utile
P. primo	deposito	16,42	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 77,30 mq, mentre la superficie commerciale globale è di 93,38 mq , ed ha una difformità a fronte alle autorizzazioni originarie di cui realizzazione di tre pareti divisorie interne

- **BENE AL PIANO SECONDO SUB 11** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, lato nord, è composto da cucina / soggiorno , bagno, una camera , un balcone . Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato con la categoria è A/3. Ha una superficie utile calpestabile pari a 38,21 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 55,15 mq .

La distribuzione dei vani del rustico in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Soggiorno/cucina	18,35	utile
P. primo	Camera da letto 2	17,80	utile
P. primo	Bagno	2,06	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 38,21 mq, mentre la superficie commerciale compreso i balconi è di 55,15 mq . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in graniglia (di vario formato) nei locali cucina /soggiorno , bagno è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in graniglia, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è rivestita in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento **è assente**. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è medio, un pò datate le dotazioni interne .

- **BENE AL PIANO SECONDO SUB 12** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano primo, lato ovest, è composto da cucina , bagno, soggiorno ,una camera , un atrio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato con la categoria è A/3 .Ha una superficie utile calpestabile pari a 54,43 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, è di mq 71,10;

La distribuzione dei vani dell'appartamento in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	Soggiorno	21,69	utile
P. secondo	Camera	13,04	utile
P. secondo	cucina	8,73	utile
P. secondo	atrio	6,26	utile
P. secondo	Bagno	4,71	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 54,43 mq, mentre la superficie commerciale è di 71,10 mq .

Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in graniglia (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in graniglia, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento **è assente.** Lo stato generale di

manutenzione degli interni delle unità immobiliari e buono, un pò datate le dotazioni interne.

- **BENE AL PIANO TERZO SUB 13** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo, lato sud, è composto da cucina , wc, soggiorno , una camera , un atrio, un ripostiglio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione , tutt'oggi accatastato con la categoria è A/3.

La distribuzione dei vani del immobile in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	Soggiorno	12,76	utile
P. secondo	atrio	7,40	utile
P. secondo	Camera	12,13	utile
P. secondo	Bagno	6,00	utile
P. secondo	cucina	5,80	utile
P. secondo	ripostiglio	2,73	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 46,82 mq, mentre la superficie commerciale è di 60,00 mq .Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in marmo (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in

marmo, non sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 14** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo, lato sud, è composto da cucina ,bagno, soggiorno , tre camere , due atrio, un ripostiglio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione Ha una superficie utile calpestabile pari a 102,95 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 117,95 mq . si fa presente che una finestra posta al lato est è difforme alle autorizzazioni originarie.

La distribuzione in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	soggiorno	15,33	utile
P. secondo	atrio	8,97	utile
P. secondo	ripostiglio	3,43	utile
P. secondo	cucina	11,98	utile
P. secondo	atrio	8,99	utile
P. secondo	camera	17,50	utile
P. secondo	camera	12,35	utile
P. secondo	bagno	5,92	utile
P. secondo	camera	18,48	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 102,95 mq, mentre la superficie commerciale è di 117,95 mq .Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in ceramica monocottura (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in ceramica, non sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .Ha una difformità a fronte alle autorizzazioni originarie di cui mancata realizzazione finestra lato est.

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 15** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo, lato est, è composto da cucina ,bagno, soggiorno , due camere , un atrio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione Ha una superficie utile calpestabile pari a 85,58 metri quadri

La distribuzione in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	soggiorno	20,87	utile
P. secondo	atrio	5,70	utile

P. secondo	camera	26,51	utile
P. secondo	cucina	8,44	utile
P. secondo	bagno	5,95	utile
P. secondo	camera	18,11	utile
P. secondo	balcone	10,29	a riduzione 50 % 5,15mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 85,58 mq, mentre la superficie commerciale compreso terrazzo è di 103,60 mq , ( superficie ridotta )..Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in ceramica monocottura (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in ceramica, non sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne .

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 16** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo, lato est, è composto da cucina ,bagno, soggiorno , una camera , due atrio, un ripostiglio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile

abitazione Ha una superficie utile calpestabile pari a 75,96 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 93,81 mq .

La distribuzione in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	soggiorno	22,52	utile
P. secondo	atrio	8,66	utile
P. secondo	camera	16,42	utile
P. secondo	cucina	8,35	utile
P. secondo	bagno	5,20	utile
P. secondo	atrio	7,01	utile
P. secondo	ripostiglio	7,81	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 75,96 mq, mentre la superficie commerciale è di 93,81 mq .Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in graniglia (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in ceramica, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa.

Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne.

Si fa presente una difformità a fronte alle autorizzazioni originarie di cui mancata realizzazione finestra lato sud

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 17** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo, lato nord/est, è composto da cucina /soggiorno , una camera , un wc. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione A/3. Ha una superficie utile calpestabile pari a 38,21 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 53,62 mq .

La distribuzione in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	soggiorno	17,80	utile
P. secondo	wc	2,69	utile
P. secondo	camera	18,35	utile
P. secondo	balcone	4,76	a riduzione 50 % 2,38 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 38,84 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone è di 56,00 mq , ( superficie ridotta ) . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in graniglia (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in graniglia, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è assente . Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne.

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 18** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo, lato nord/ovest, è composto da cucina, soggiorno , una camera , un bagno, un atrio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione A/3. Ha una superficie utile calpestabile pari a 54,43 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 71,51 mq .

La distribuzione in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	Soggiorno	21,69	utile
P. secondo	camera	13,04	utile
P. secondo	bagno	4,71	utile
P. secondo	atrio	6,26	utile
P. secondo	cucina	8,73	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 54,43 mq, mentre la superficie commerciale è di 71,51

mq .Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in graniglia (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in graniglia, non sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne .

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 19** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano secondo, lato nord/ovest, è composto da cucina, soggiorno , tre camere , un bagno, due atrio, un ripostiglio, un balcone. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come civile abitazione A/3. Ha una superficie utile calpestabile pari a 118,73 metri quadri

La distribuzione in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. secondo	Soggiorno	40,00	utile
P. secondo	camera	12,92	utile
P. secondo	camera	9,51	utile
P. secondo	camera	17,55	utile
P. secondo	bagno	7,69	utile

P. secondo	atrio	4,30	utile
P. secondo	cucina	12,10	utile
P. secondo	ripostiglio	5,58	utile
P. secondo	atrio	9,08	utile
P. secondo	balcone	11,87	a riduzione 50 % 5,91 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 118,73 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone è di 136,47 mq, ( superficie ridotta ). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L'immobile presenta pavimentazione in graniglia (di vario formato) nei locali cucina ,soggiorno , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; nella camera presenta pavimentazione in graniglia, sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne .

Si fa presente difformità a fronte alle autorizzazioni originarie di cui mancata realizzazione di tre finestra lato est

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 20** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato est, è composto da negozio, due wc , un portico. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come negozio C/1. Ha una superficie utile calpestabile pari a 61,78 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 75,93 mq .

La distribuzione del negozio in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	negozio	52,18	utile
P. terra	wc	4,80	utile
P. terra	wc	4,80	utile
P. terra	portico	20,71	a riduzione 50 % 10,35 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 61,78 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone è di 86,28 mq , ( superficie ridotta ) . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in alluminio con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro; vetrina ingresso in alluminio e vetro normale.

L'immobile presenta pavimentazione in ceramica monocottura (di vario formato) nel locale negozio , bagno ed è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard; non sono evidenti macchie di muffa e umido. La porta di ingresso è in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato assente i radiatori . Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità .

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 21** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato est, è composto da autorimessa. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come autorimessa C/6. Ha una superficie utile calpestabile pari a 17,92 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 25,85 mq .

La distribuzione dell'autorimessa in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	autorimessa	17,92	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 17,92 mq, mentre la superficie commerciale è di 25,85 mq . Le finiture sono di seguito elencate:

L'immobile presenta pavimentazione in cemento . La porta di ingresso è in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia, appare obsoleto e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione;

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 22** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato est, è composto da autorimessa. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come autorimessa C/6. Ha una superficie utile calpestabile pari a 19,00 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 26,00 mq .

La distribuzione dell'autorimessa in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	autorimessa	19,00	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 19,00 mq, mentre la superficie commerciale è di 26,00 mq . Le finiture sono di seguito elencate:

L'immobile presenta pavimentazione in cemento . La porta di ingresso è in ferro; l'impianto elettrico sottotraccia, appare obsoleto e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione;

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 23** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato est, è composto da ripostiglio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come ripostiglio. Ha una superficie utile calpestabile pari a 4,11 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 5,90 mq .

La distribuzione dell'autorimessa in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	ripostiglio	4,11	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 4,11 mq, mentre la superficie commerciale è di 5,90 mq . Le finiture sono di seguito elencate:

L'immobile presenta pavimentazione in cemento . La porta di ingresso è in ferro;  
l'impianto elettrico sottotraccia, assente.

- **BENE AL PIANO TERRA SUB 24** L'immobile oggetto di stima è collocato al piano terra, lato est, è composto da ripostiglio. Il corpo di fabbrica attualmente è utilizzato come ripostiglio. Ha una superficie utile calpestabile pari a 4,98 metri quadri mentre la superficie commerciale globale, 6,79 mq .

La distribuzione dell'autorimessa in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	ripostiglio	4,98	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 4,98 mq, mentre la superficie commerciale è di 6,79 mq . Le finiture sono di seguito elencate:

L'immobile presenta pavimentazione in cemento . La porta di ingresso è in ferro;  
l'impianto elettrico sottotraccia, assente.

#### **4) DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN SAREZZO**

Si sono riscontrate carenze e difficoltà negli accertamenti e nella acquisizione dei documenti comprovanti l'esatta identificazione delle autorizzazioni comunali e dei dati catastali delle due diverse unità immobiliari per esempio l'aggiornamento delle schede catastali. Le planimetrie depositate e certificate in catasto risalgono nell'anno 1978 del 23

febbraio, da cui si possono evincere il mancato aggiornamento delle unità immobiliari registrate ufficialmente.

Si riscontra nel confronto della planimetria dell'anno 1978 che due finestre poste a est piano rialzato e primo e di alcune tramezze divisorie interne tra soggiorno e cucina non sono state aggiornate a confronto con i progetti autorizzati rilasciati dall'amministrazione comunale di Sarezzo.

La superficie del mappale 589 di 235 mq attualmente pavimentata interclusa tra due fondi del medesimo Omissis, che permette di accedere al cortile del salumificio e rampa di accesso all'autorimessa nell'interrato della residenza di Omissis.

Ad oggi risulta registrata al catasto agrario e non all'urbano e funzionalmente è un cortile di pertinenza al salumificio. Pertanto è necessario adeguare la situazione di fatto reale non più agricola ma urbana.

Da Denuncia nei passaggi per causa di morte del 26.10.1993 del padre di Omissis la situazione di intestazioni degli immobili oggetti di stima tutt'oggi sono trasferiti all'erede legittimo.

L'immobile viene edificato presumibilmente nell'intervallo temporale tra 1966 / 1978 come casa padronale, esso è costituito da un totale prossimamente di metri quadri 574 area di sedime esso è di forma rettangolare con giardino e piante, concluso con cancellate perimetrali semplici. Accatastamento in data 23/02/1978

Presumibilmente viene utilizzato al piano rialzato e primo, in abitazione civile che al momento vengono effettivamente adibiti a tale destinazione.

L'immobile oggetto di stima, è ubicato in zona distante km 2,500 dal centro storico ma comunque in una zona importante della città essendo in vicinanza della statale "detta anche strada delle tre valli"; il complesso sorge in zona pianeggiante ed è composto da un unico corpo di fabbrica che si pone su 3 livelli fuori terra con giardino comune;

l'accesso ai vari piani del complesso edilizio avviene da strada Statale 345 via Dante 16 a doppio senso di marcia.

Gli immobili oggetto di stima sono inseriti all'interno di un corpo di fabbrica forma rettangolare avente struttura portante in cemento armato, con copertura a quattro falde; tutte le facciate sono rifinite con intonaco del tipo civile e si presentano in buono stato di conservazione e manutenzione; il complesso al numero civico 16, è senza ascensore;

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI**

I beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Sarezzo via Dante n. 16 sono :

Quattro unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

- sezione N.C.T foglio 16 mappale 589 categoria terreno consistenza 235 mq ;  
( quota 1/1)
- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 262 subalterno 1 via Dante n. 16 piano rialzato categoria A/2 ,consistenza 8,5 Vani rendita Euro 178,95 ; ( quota 1/1)
- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 262 subalterno 2 via Dante n. 16 piano sottotetto categoria A/2 consistenza 4,5 vani rendita Euro 153,39 ( quota 1/1)
- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 262 subalterno 3 via Dante n. 16 piano interrato categoria C/6 consistenza mq 65 rendita Euro 251,97 ( quota 1/1)
- sezione N.C.E.U foglio 16 mappale 262 subalterno 4 via Dante n. 16 piano primo categoria A/2 consistenza 8,5 vani rendita Euro 790,18 ( quota 1/1).

Per i confini si fa espresso riferimento alle risultanze catastali.

### **PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN SAREZZO**

Dal certificato di denunciata successione del 21/04/1994 n. repertorio 100/256

si evince che i beni immobili sopra menzionati risultano di Omissis tramite denuncia nei passaggi per causa di morte del padre del 26/10/1993 . Omissis diviene unico erede con la madre [REDACTED] che rinuncia all'eredità come meglio si evince da atto notarile redatto dal Notaio Dr. Luigi Lombardi del 18.01.1994 REP. 81360/20358 registrato a Brescia il 25.01.1994 al n. 461 serie 1.

Le più gravi e evidenti difformità tra lo stato di fatto e i dati catastali e planimetrie si riferiscono al mancato aggiornamento delle schede catastali sia al **piano rialzato e piano primo** "finestra lato est e demolizione di alcune pareti divisorie tra soggiorno e cucina

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 1** cat. A/2 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	Camera da letto 1	14,79	utile
P. primo	Camera da letto 2	16,67	utile
P. primo	studio	10,33	utile
P. primo	Bagno	5,61	utile
P. primo	Bagno	6,72	utile
P. primo	disimpegno	10,84	utile
P. primo	ripostiglio	6,28	utile
P. primo	cucina	9,97	utile
P. primo	soggiorno	83,10	utile
P. primo	terrazzo	10,00	a riduzione 50% 5,00 mq
P. primo	Scala comune	15,68	a riduzione 10% 1,56 mq

P. terra	giardino	574 mq	a riduzione 10% 5,74 mq
----------	----------	--------	-------------------------

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 164,30 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone; giardino è di 196,60 mq ( superficie ridotta ). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati , stuccati e tinteggiati di colore chiaro;

L' appartamento presenta pavimentazione in parquet nei locali camere , nel locale studio , soggiorno, atrio, in ceramica, i bagni sono rivestiti in ceramica e sono forniti di pezzi igienici, lavabo, doccia e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano sottotetto **sub 2 cat. A/2** in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. sottotetto	ripostiglio	14,00	utile
P. sottotetto	ripostiglio	14,93	utile
P. sottotetto	Bagno	14,73	utile
P. sottotetto	atrio	14,13	utile
P. sottotetto	Balcone est	1,64	a riduzione 50% 0,82 mq

P. sottotetto	Balcone ovest	9,70	a riduzione 50% 4,85 mq
---------------	---------------	------	-------------------------

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 57,79 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone; giardino è di 75,31 mq (superficie ridotta). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati, stuccati e tinteggiati di colore chiaro;

L' appartamento mansardato presenta pavimentazione in parquet nei locali camere e 'atrio, il bagno ha rivestimento in ceramica e fornito di pezzi igienici, lavabo, doccia e vaso, con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è rivestita in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

La distribuzione del vano al piano seminterrato **sub 3** cat. C/6 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. interrato	autorimessa	63,73	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 63,73 mq, mentre la superficie commerciale ; è di 71,96 mq . Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di colore chiaro;

L' interrato presenta pavimentazione in ceramica nel locale wc è fornito di pezzi igienici, lavabo, vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La

porta è rivestita in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano rialzato **sub 4** cat. A/2 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. rialzato	Camera da letto 1	14,79	utile
P. rialzato	Camera da letto 2	16,67	utile
P. rialzato	studio	10,33	utile
P. rialzato	Bagno	5,61	utile
P. rialzato	Bagno	6,72	utile
P. rialzato	disimpegno	10,84	utile
P. rialzato	ripostiglio	6,28	utile
P. rialzato	cucina	9,97	utile
P. rialzato	soggiorno	81,84	utile
P. rialzato	balcone	1,80	a riduzione 50% 0,90 mq
P. rialzato	Scala comune	15,68	a riduzione 10% 1,56 mq
P. terra	giardino	574 mq	a riduzione 10% 5,74 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 163,05 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone; giardino è di 196,82 mq ( superficie ridotta ). Le finiture sono di seguito

elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati , stuccati e tinteggiati di colore chiaro;

L' appartamento presenta pavimentazione in parquet nei locali camere , nel locale studio ceramica, nei locali soggiorno, atrio, in granito, i bagni sono rivestiti in ceramica e sono forniti di pezzi igienici, lavabo, doccia e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

La restante distribuzione dei vani nell'interrato parti comuni alle due abitazioni in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. interrato	Lavanderia	16,67	a riduzione 50% 8,33 mq
P. interrato	wc	3,08	a riduzione 50% 1,54 mq
P. interrato	Rip.1	3,40	a riduzione 50% 1,7 mq
P. interrato	Locale caldaia	6,40	a riduzione 50% 3,20 mq
P. interrato	Atrio 1	13,23	a riduzione 50% 6,61 mq
P. interrato	Atrio 2	27,42	a riduzione 50% 13,71 mq
P. interrato	Cantina 1	19,30	a riduzione 50% 9,65mq
P. interrato	Cantina 2	12,24	a riduzione 50% 6,12 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 50,87 mq, (a riduzione) mentre la superficie commerciale è di 65,15 mq (a riduzione). Le finiture sono di seguito elencate: Infissi in legno abete tenero con vetro doppio normale bianco; pareti e soffitti intonacati , e tinteggiati di colore chiaro; I locali nell' seminterrato presentano una pavimentazione in ceramica nei locali lavanderia , cantine ,atrio, il bagno è rivestito in ceramica e sono forniti di pezzi igienici, lavabo, e vaso con rubinetteria e relativo impianto idraulico sanitario di tipo standard. La porta di ingresso è blindato e rivestito in legno tenero; l'impianto elettrico sottotraccia, appare completo e realizzato secondo le norme vigenti all'epoca di realizzazione; l'impianto di riscaldamento è centralizzato con radiatori in ghisa. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è buono, un pò datate le dotazioni interne ma di buona qualità.

Dopo aver determinato le superfici delle due unità abitative e dei locali nel seminterrato presenti nella Bifamiliare si procede alla attribuzione della parte in comune nel seminterrato pro-quota ai due appartamenti.

#### **LOCALE nel piano seminterrato lato sud:**

Si accede tramite scala condominiale . Dopo aver superato il corsello proposto e la porta di ingresso, abbiamo un locale ampio 384 x 510 x H 265; 360 x 535 x H 265; e con porta di fronte si passa al secondo locale 360 x 535 x H 265 a destinazione uso cantina e successivamente a destra troviamo ulteriore locale 253 x 483 x H 265 destinazione cantina. Le finiture sono a civile , e tinteggiature di colore chiaro.

### **LOCALE nel piano seminterrato lato nord:**

Nel locale seminterrato si accede tramite scala condominiale. In un locale a sinistra dell'ingresso, troviamo una centrale termica per il riscaldamento e acqua calda sanitaria di potenza circa 30 kw che serve i due appartamenti superiori e il sottotetto.

La caldaia è efficiente in buono stato di manutenzione con impiantistica di adduzione delle acque per il riscaldamento e sanitari di buon valore. Si considera che nell'ipotesi di suddivisione delle due unità immobiliari tra i diversi proprietari sia conveniente l'utilizzo della centrale termica con un'efficiente suddivisione delle spese di riscaldamento in base all'effettivo consumo.

IL PIANO seminterrato presenta delle parti attualmente in comune tra le due unità immobiliari ma che nell'ipotesi di vendita separata delle unità occorrerà suddividere e attribuire in maniera distinta alle due unità immobiliari.

L'ambiente locale caldaia resta come ovvio condominiale.

Gli altri ambienti verranno suddivisi in due lotti aggregati in maniera logica e funzionale per accessibilità distinta, e congruità attraverso la realizzazione di piccolo corsello che separi la parte destra e sinistra rispetto alla scala di accesso ai locali interrati.

Quindi se si procede in considerazione l'ipotesi di vendere separatamente le due unità immobiliari e attribuire anche ad ognuno una parte dei locali al seminterrato occorrerà realizzare la suddivisione così come proposto con un frazionamento catastale e giuridico anche tramite realizzazione di manufatto da realizzare e mettere in opera tramite corsello e porta di accesso separato.

L'autorimessa è situata a nord dell'edificio, attraverso cancello su strada statale 345.

L'autorimessa ha uno spazio interno di 3,64 metri di larghezza per una lunghezza di circa 15,60 metri. Si ha quindi un'area rettangolare unga e stretta di metri quadrati 63,73. Data la forma geometrica e l'ingresso di dimensioni ridotte che consentono

l'ingresso contemporaneo indipendente di due automobili, si ha difficoltà a fruirne in maniera indipendente specie se non appartiene al medesimo nucleo familiare. Per risolvere questa situazione di poco confort, tecnicamente è possibile aprire un altro ingresso sul lato opposto con uno scivolo di pendenza di circa il 30% con lunghezza di circa 10 metri per ridurre il dislivello esistente di circa 2,5 metri. Realizzato il secondo ingresso si potrebbe dividere il garage in due mappali, assegnando un autorimessa per ogni abitazione presente nell'edificio, sicuramente giovando all'appetibilità alla vendita sul mercato dei due immobili. Sarebbe poco attraente un immobile di circa 200 metri quadrati con giardino e cortile interno non dotato di autorimessa di pertinenza.

Si dovrebbe in qualche modo provvedere al frazionamento di questa unità per consentire l'opera di suddivisione dell'autorimessa in due distinte autorimesse di profondità di circa 16 metri, muro divisorio, scivolo..

Si rimanda alla competenza del giudice l'individuazione ove possibile nella migliore soluzione giuridica e catastale per consentire tale operazione

## **5) DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN SAREZZO**

Il rustico posto in via San martino n. 21; 23; 25 lato ovest/sud , si compone di una serie di subalterni ossia categorie catastali di cui quattro A/4 ; un C/2. Si presenta dal punto di vista strutturale costituito da muratura portante in pietra locale non squadrata con opus - incertum ossia elementi irregolari che si reggono per contrasto e malta.

Probabilmente risale ad epoca storica precedente alle ultime guerre.

Lo stato di manutenzione non è eccellente e la struttura è parzialmente puntellata al piano terra anche se nell'insieme la struttura appare di necessitare il risanamento conservativo contro l'umidità per la carenza di intonaci di protezione

Le condizioni attuali dell'immobile da ristrutturare presenta la muratura portante perimetrale in buone condizioni strutturali e necessita solo di risanamento degli intonaci. Non così si presentano i muri interni divisorii aventi anche in parte funzione strutturale che sono in stato di conservazione inadeguato dal punto di vista strutturale dal che si considera opportuno sostituirli dopo il puntellamento provvisorio con altra muratura, così come consentito dalla normativa, avendo anche la possibilità di cambiare la distribuzione degli spazi interni rendendo l'abitazione più confortevole e abitabile. Nell'operazione si provvederà anche a rifacimento delle solette e del tetto di copertura, conservando i coppi originali e travatura in legno.

### **DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI E DIRITTI INERENTI**

I beni immobili facenti parte del fabbricato sito in comune di Sarezzo via San Martino n. 21,23 sono: cinque unità individuate nel catasto fabbricati come segue;

- sezione N.C.E.U foglio 1 mappale 757 subalterno 8 via San Martino n. 23 piano terra, primo, consistenza 6,5 vani, categoria A/4;

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 1 mappale 757 subalterno 9 via San Martino n. 21 piano terra, primo, secondo, consistenza 13 vani; categoria A/4

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 1 mappale 757 subalterno 10 via San Martino n. 21 piano primo, primo, consistenza 4,5 vani; categoria A/4.

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 1 mappale 757 subalterno 11 via San Martino n. 21 piano primo, consistenza 5,5 vani; categoria A/4.

**(PIENA PROPRIETA')**

- sezione N.C.E.U foglio 1mappale 757 subalterno 12 via San martino n. 21 piano primo, primo, consistenza 27 mq ; categoria C/2.

**(PIENA PROPRIETA')**

### **PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI IN SAREZZO**

I beni sopra elencati derivano da frazionamento identificati al fg 1 mappale 757 sub 1,2,3,4,5,6 e risultano pervenuti all'odierno debitore con atto di acquisto del 01/12/1969 cedente Dott. Antonini trascritto a Brescia nei RR.II di Brescia ai nn 20754 gen. 14238 part.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 8** cat. A/4 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	sala	14,43	utile
P. terra	soggiorno	15,81	utile
P. terra	cucina	13,74	utile
P. terra	bagno	8,10	utile
P. terra	camera	11,93	utile
P. primo	camera	17,32	utile
P. primo	camera	17,17	utile
P. primo	wc	2,55	utile
P. primo	scala	5,43	a riduzione 50 % 2,71 mq
P. primo	terrazzo	9,32	a riduzione 50 % 4,66 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 101,00 mq, mentre la superficie commerciale è di 133,19 mq.

( superficie ridotta ) Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno e ferro ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e ammuffiti, tinteggiature di colore chiaro;

l'abitazione presenta pavimentazione in marmettoni, L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione importante per renderlo agibile.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 9** cat. A/4 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	cantina	16,46	a riduzione 50 % 8,23 mq
P. terra	cantina	16,94	a riduzione 50 % 8,47 mq
P. terra	cantina	16,18	a riduzione 50 % 8,09 mq
P. terra	cantina	16,66	a riduzione 50 % 8,33 mq
P. terra	cantina	22,39	a riduzione 50 % 11,19 mq
P. terra	cantina	13,17	a riduzione 50 % 6,58 mq
P. terra	portico	39,73	a riduzione 50 % 19,86 mq
P. terra	deposito	14,06	a riduzione 50 % 7,03 mq
P. primo	camera	19,32	utile
P. primo	camera	11,34	utile
P. primo	camera	24,32	utile

P. primo	cucina	10,14	utile
P. primo	sala	22,90	utile
P. primo	camera	20,95	utile
P. primo	ingresso	13,92	utile
P. primo	cucina	13,36	utile
P. primo	wc	8,00	utile
P. primo	sala	14,92	utile
P. primo	balcone	2,98	a riduzione 50 % 7,49 mq
P. sottotetto	deposito	9,85	a riduzione 50 % 4,92 mq
P. sottotetto	deposito	19,40	a riduzione 50 % 9,70 mq
P. sottotetto	ripostiglio	3,09	a riduzione 50 % 1,54 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 159,17 mq, mentre la superficie commerciale compreso balcone e sottotetto è di 212,82 mq.

( superficie ridotta ) Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno e ferro ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e ammuffiti, tinteggiature di colore chiaro;

l'abitazione presenta pavimentazione in marmettoni, L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione importante per renderlo agibile.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 10** cat. A/4 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	soggiorno	17,96	utile
P. terra	cucina	7,76	utile
P. terra	scala	2,31	a riduzione 50 % 1,15 mq
P. primo	camera	11,93	utile
P. primo	balcone	6,38	a riduzione 50 % 3,19 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 37,65 mq, mentre la superficie commerciale è di 86,71 mq.

( superficie ridotta ) Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno e ferro ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e ammuffiti, tinteggiature di colore chiaro;

l'abitazione presenta pavimentazione in marmettoni, L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione importante per renderlo agibile.

La distribuzione dei vani dell'appartamento al piano primo **sub 11** cat. A/4 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. primo	soggiorno	16,40	utile
P. primo	wc	4,70	utile

P. primo	camera	11,10	utile
P. primo	camera	19,30	utile
P. primo	camera	13,77	utile
P. primo	camera	15,28	utile
P. primo	scala	4,24	a riduzione 50 % 2,12 mq

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 80,55 mq, mentre la superficie commerciale è di 104,89 mq.

( superficie ridotta ) Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno e ferro ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e ammuffiti, tinteggiature di colore chiaro;

l'abitazione presenta pavimentazione in marmettoni, L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione importante per renderlo agibile.

La distribuzione dei vani del deposito al piano primo **sub 12** cat. C/2 in esame è il seguente :

	VANI	Mq	note
P. terra	deposito	29,24	utile

Dai dati sopra riassunti e dalla planimetria di Rilievo si evince che la superficie utile calpestabile è pari a 29,24 mq, mentre la superficie commerciale è di 46,36 mq.

( superficie ridotta ) Le finiture sono di seguito elencate: Infissi ingresso in legno e ferro ammalorato, con vetro normale bianco; pareti e soffitti intonacati e ammuffiti, tinteggiature di colore chiaro;

l'abitazione presenta pavimentazione in marmettoni, L'impianto elettrico sottotraccia, obsoleto; l'impianto di riscaldamento assente. Lo stato generale di manutenzione degli interni delle unità immobiliari è scarso. È necessario un intervento di ristrutturazione importante per renderlo agibile.

## **6) DESCRIZIONE DEI BENI SITI IN PONCARALE**

I due terreni oggetto di stima si sviluppano parallelamente alla statale 45 bis e vicino al casello autostradale Brescia Sud. Questi due terreni di seguito indicati hanno una consistenza lorda totale di m<sup>2</sup> 22.926 e posti nel territorio Comunale di Poncarale e si trovano classificati nel vigente PGT e dal C.D.U – AMBITO “C” POSSIBILE TRASFORMAZIONE la particella 103 FG1; e la particella 200 FG1, parte AMBITO POSSIBILE DI TRASFORMAZIONE e parte FASCIA DI RISPETTO come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dall'amministrazione comunale di Poncarale.

La distribuzione delle particelle terreni siti in comune di Poncarale in esame è il seguente :

foglio	particella	qualità	classe	Superficie Ha are ca	Valore euro al metro quadro	Valore particella
1	103	edificabile		01.77.90		
1	200	edificabile		00.51.36		

In base agli indici di edificabilità e della altezza massima consentita e dalla superficie territoriale a disposizione all'interno dell'ambito C ( allegato S) di proprietà dell'esecutato e di altra ditta, si procede alla individuazione delle cubature realizzabili e ai metri quadri che si possono essere ricavati e posti sul mercato. passando dagli studi di fattibilità delle opere e manufatti edilizi da realizzare. Si considera economicamente possibile e nella normalità il realizzare quattro capannoni con destinazione produttiva che ospiti attività manifatturiera-artigianale considerando anche la porzione non distante dal centro e ben collegato tramite le arterie stradali. Per stimare il valore dell'area si utilizzerà il valore di trasformazione tenendo conto tutti gli indici di edificabilità anzidetti e dei costi di realizzazione e dei manufatti edilizi e delle opere incluse, ed ogni altro onere da versare per la lottizzazione come da PGT( altri indirizzi e vincoli edilizi che sono stati indicati dal comune). Il valore dell'area si dedurrà dai costi di realizzazione dei capannoni inclusi i profitti di impresa e dei prezzi di mercato degli stessi considerando sia l'appetibilità dell'area indicata, sia le caratteristiche costruttive dei capannoni a indirizzo manifatturiero. A fianco a questi capannoni si ipotizza anche la costruzione di un edificio con all'interno locali uso ufficio con tre piani fuori terra e un seminterrato con area di superficie lorda di pavimento circa 600 mq distribuite in circa 200 mq per piano, così come consentito dagli indici edificatori ad indirizzo commerciale.

I quattro capannoni di 3000 mq circa verranno realizzati senza seminterrato e con tipologie prefabbricate semplici standar destinati ad ospitare attività lavorative manifatturiere e artigianali. In base alle descrizioni delle opere edilizie che si vogliono realizzare si prendono i seguenti costi di costruzione comprensiva di profitti di impresa oltre agli oneri. capannone uso manifatturiero artigianale costo €/mq 400,00 per superficie di 3000 mq = € 1.200.000,00 più area di pertinenza – parcheggi di circa mq 500,00 per € /mq 20

Si stima il valore dell'area tramite valore di trasformazione dell'area edificabile considerando l'ipotesi di edificazione di quattro capannoni ad uso manifatturiero artigianale

- C -

### **Stato di possesso**

Le unità immobiliare dell'esecutato sono in buono stato di manutenzione in parte occupato dal medesimo al piano primo sito in via Dante Alighieri n. 16, e in parte da inquilini.

L'agenzia delle entrate di Gardone Val Trompia dichiara che cinque contratti di locazione sono registrati a nome dell'esecutato.

Elenco contratti di locazione registrati:

#### **N° 1 contratto di locazione serie 3 T**

Inizio dal 01/07/2009 al 30/06/2013 oggetto di proroga fino al 30/06/2017

Canone annuo 3.000,00

Cat. A/3 fg 16 mapp. 174 sub 11

#### **N° 2 contratto di locazione serie 3T**

Inizio dal 01/11/2015 al 31/10/2019

Canone annuo 2.400,00

Cat. A/3 fg 16 mapp. 174 sub 16

#### **N° 3 contratto di locazione serie 3T**

Inizio dal 01/02/2016 al 31/01/2020

Canone annuo 3.000,00

Cat. A/3 fg 16 mapp. 174 sub 17

#### **N° 4 contratto di locazione serie 3T**

Inizio dal 01/02/2017 al 31/01/2021

Canone annuo 4.200,00

Cat. A/3 fg 16 mapp. 174 sub 8

**N° 5 contratto di locazione serie 3T**

Inizio dal 01/02/2017 al 31/01/2021

Canone annuo 1.800,00

Cat. A/3 fg 16 mapp. 174 sub 8

- D -

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

**Ispezioni Ipotecarie**

**Elenco sintetico della formalità riferimento esecuzione immobiliare 570/16**

- 1) TRASCRIZIONI A FAVORE del 10/10/1985 - Registro Particolare 13396

Registro Generale 18907

**ATTO TRA VIVI**

- 2) TRASCRIZIONI A FAVORE del 04/07/1994 - Registro Particolare 12780

Registro Generale 17843 Pubblico ufficiale LOMBARDI LUIGI Repertorio  
82564 del 23/06/1994

## **ATTO TRA VIVI – integrazione**

Immobili siti in Sarezzo (BS)

- **3) TRASCRIZIONI A FAVORE del 30/05/2005 - Registro Particolare 16786  
Registro Generale 28195 Pubblico ufficiale CAFIERO CARLO Repertorio  
80307/8949 del 13/05/2005**

## **ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Sarezzo (BS)

### **Iscrizioni**

- **4) ISCRIZIONE CONTRO del 01/06/2012 Registro particolare 3145 Registro  
Generale 19542**

**Pubblico Ufficiale BRUNELLI MARIO (BS) iscritta a Brescia il 24/05/2012  
repertorio 75361/23340 del 24/05/2012**

**IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA**

Immobili siti in Sarezzo (BS) capitale € 400.000,00

A favore

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis

- **5) ISCRIZIONE CONTRO del 03/07/2014 Registro particolare 3614 Registro  
Generale 21398**

**Pubblico Ufficiale TRIBUNALE BRESCIA iscritta a Brescia il 26/06/2014  
repertorio 11818/2014**

- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in Sarezzo, Poncarale , Borgosatollo (BS) capitale € 264.221,66

A favore [REDACTED]

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

- **6) TRASCRIZIONI CONTRO del 13/06/2016 - Registro Particolare14231  
Registro Generale 22959 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO  
Repertorio 6525 del 06/05/2016**

#### **ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

- Immobili siti in Sarezzo (BS)

- A favore [REDACTED]

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

#### **Ispezioni Ipotecarie**

#### **Elenco sintetico della formalità riferimento esecuzione immobiliare 434/16**

- **1) TRASCRIZIONI A FAVORE E CONTRO del 11/11/1988 - Registro Particolare  
21052 Registro Generale 30946 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO  
Repertorio 25484 del 13/10/1988 ( Servitù)**

#### **ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

**SOGGETTO CEDENTE/CESSIONARIO**

- 2) **TRASCRIZIONI CONTRO** del 11/11/1988 - Registro Particolare 21053  
Registro Generale 30947 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
25484 del 13/10/1988

**ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE EDILIZIA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

- 3) **TRASCRIZIONI CONTRO** del 08/03/1989 - Registro Particolare 4640  
Registro Generale 6811 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
26957 del 23/02/1989

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- 4) **TRASCRIZIONI CONTRO** del 17/04/1989 - Registro Particolare 7254  
Registro Generale 10703 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
27424 del 04/04/1989

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- 5) **TRASCRIZIONI CONTRO** del 17/04/1989 - Registro Particolare 7255  
Registro Generale 10704 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
27424 del 04/04/1989

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **6) TRASCRIZIONI CONTRO del 09/05/1989 - Registro Particolare 8536  
Registro Generale 12560 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
27489 del 26/04/1989**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **7) Rettifica a TRASCRIZIONI CONTRO del 12/05/1989 - Registro Particolare  
8814 Registro Generale 12922 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO  
Repertorio 27424 del 04/04/1989**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

Formalità di riferimento: Trascrizione n.7255 del 1989

- **8) TRASCRIZIONI CONTRO del 25/05/1989 - Registro Particolare 9658  
Registro Generale 14187 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
27578 del 18/05/1989**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **9) TRASCRIZIONI CONTRO del 25/05/1989 - Registro Particolare 9660  
Registro Generale 14189 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
27577 del 18/05/1989**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **10) TRASCRIZIONI CONTRO del 05/02/1990 - Registro Particolare 3226  
Registro Generale 4185 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
29090 del 24/01/1990**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **11) TRASCRIZIONI CONTRO del 01/03/1990 - Registro Particolare 4868  
Registro Generale 6645 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
29197 del 21/02/1990**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **12) TRASCRIZIONI CONTRO del 28/10/1992 - Registro Particolare 19347  
Registro Generale 29055 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
36065 del 14/10/1992**



**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **13) TRASCRIZIONI CONTRO del 03/06/1998 - Registro Particolare 12310  
Registro Generale 17672 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
50874 del 28/05/1998**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **14) TRASCRIZIONI CONTRO del 03/06/1998 - Registro Particolare 12311  
Registro Generale 17673 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
50875 del 28/05/1998**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **15) TRASCRIZIONI CONTRO del 03/06/1998 - Registro Particolare 12312  
Registro Generale 17674 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
50876 del 28/05/1998**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **16) TRASCRIZIONI CONTRO del 02/10/1998 - Registro Particolare 21008  
Registro Generale 31762 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
51592 del 23/09/1998**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **17) TRASCRIZIONI CONTRO del 27/07/1999 - Registro Particolare 18389  
Registro Generale 27656 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
53639 del 22/07/1999**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **18) TRASCRIZIONI CONTRO del 02/08/1999 - Registro Particolare 19166  
Registro Generale 28846 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
81653 del 21/07/1999**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **19) TRASCRIZIONI CONTRO del 06/10/1999 - Registro Particolare 22760  
Registro Generale 35509 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
53821 del 30/09/1999**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **20) TRASCRIZIONI CONTRO del 15/12/1999 - Registro Particolare 29407  
Registro Generale 46636 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
54347 del 09/12/1999**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **21) TRASCRIZIONI CONTRO del 28/07/2000 - Registro Particolare 18439  
Registro Generale 31383 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 22774  
del 25/07/2000**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **22) TRASCRIZIONI CONTRO del 08/08/2000 - Registro Particolare 20052  
Registro Generale 33792 Pubblico ufficiale GARIONI ALDO Repertorio 56028  
del 03/08/2000**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **23) TRASCRIZIONI CONTRO del 08/08/2000 - Registro Particolare 20053  
Registro Generale 33793 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
56029 del 03/08/2000**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **24) TRASCRIZIONI CONTRO del 24/11/2000 - Registro Particolare 26294  
Registro Generale 44713 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
56806 del 23/11/2000**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **25) TRASCRIZIONI CONTRO del 30/10/2002 - Registro Particolare 31196  
Registro Generale 48352 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
61230 del 28/10/2002**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **26) TRASCRIZIONI CONTRO del 15/11/2002 - Registro Particolare 32957  
Registro Generale 51153 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
61245/17845 del 14/11/2002**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **27) TRASCRIZIONI CONTRO del 18/12/2002 - Registro Particolare 36473  
Registro Generale 56802 Pubblico ufficiale BOGARELLI GIOVANNA  
Repertorio 10860/1076 del 28/11/2002**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **28) TRASCRIZIONI CONTRO del 11/02/2003 - Registro Particolare 4696  
Registro Generale 7038 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
61835/18040 del 05/02/2003**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **29) TRASCRIZIONI CONTRO del 26/02/2004 - Registro Particolare 6533 Registro Generale 10122 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 64258/18662 del 12/02/2004**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **30) TRASCRIZIONI CONTRO del 30/04/2004 - Registro Particolare 12698 Registro Generale 21411 Pubblico ufficiale CALINI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 68714/17309 del 28/04/2004**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **31) ISCRIZIONI CONTRO del 29/12/2011 - Registro Particolare 11335 Registro Generale 54080 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA iscritta a Brescia il 20/12/2011 Repertorio 2118**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Borgosatollo ;Poncarale; Sarezzo (BS) capitale € 634.127,89

A favore 

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis

Documenti successivi correlati

Annotazione n. 2812 del 30/05/2012 non sono presenti rettifiche

- **32) TRASCRIZIONI CONTRO del 21/06/2012 - Registro Particolare 15538  
Registro Generale 22244 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio  
75410/23377 del 15/06/2012**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

SOGGETTO VENDITORE

- **33) TRASCRIZIONI CONTRO del 03/12/2012 - Registro Particolare 27770  
Registro Generale 41384 Pubblico ufficiale CUSCITO LEONARDO Repertorio  
341/197 del 28/11/2012**

**ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA**

Immobili siti in Borgosatollo (BS)

**34) ISCRIZIONI CONTRO del 19/02/2013 - Registro Particolare 820 Registro  
Generale 5911 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA iscritta a Brescia il  
20/12/2011 Repertorio 2118**

**- IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Borgosatollo; Poncarale; Sarezzo (BS) capitale € 400.000,00

A favore 

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis

Documenti successivi correlati

Annotazione n. 2930 del 11/06/2014 non sono presenti rettifiche

- **35) ISCRIZIONI CONTRO del 19/02/2013 - Registro Particolare 822 Registro Generale 5920 Pubblico ufficiale TRIBUNALE MANTOVA iscritta a Brescia il 28/03/2012 Repertorio 573**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Borgosatollo; Sarezzo; Poncarale (BS) capitale € 400.000,00

A favore [REDACTED]

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

Documenti successivi correlati

Annotazione n. 2931 del 11/06/2014 non sono presenti rettifiche

- **36) ISCRIZIONI CONTRO del 03/07/2014 - Registro Particolare 3614 Registro Generale 21398 Pubblico ufficiale TRIBUNALE BRESCIA iscritta a Brescia il 26/06/2014 Repertorio 11818 / 2014**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Borgosatollo; Sarezzo; Poncarale (BS) capitale € 264.221,66

A favore [REDACTED]

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

- **37) ISCRIZIONI CONTRO del 04/02/2015 - Registro Particolare 446 Registro Generale 3561 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA iscritta a Vicenza il 05/12/2014 Repertorio 10954 / 2014**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Borgosatollo ; Poncarale; Sarezzo (BS) capitale € 115.670,29

A favore [REDACTED]

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

- **38) ISCRIZIONI CONTRO del 09/03/2015 - Registro Particolare 1140 Registro Generale 7480 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Iscritta a Vicenza il 20/02/2015 Repertorio 832 / 2015**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Borgosatollo (BS) capitale € 117.698,43

A favore

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

- **39) ISCRIZIONI CONTRO del 28/01/2016 - Registro Particolare 382 Registro Generale 3046 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Iscritta a Brescia il 30/11/2013 Repertorio 9423 / 2013**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Borgosatollo; Sarezzo; Poncarale (BS) capitale € 173.008,24

A favore

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

Formalità di riferimento: iscrizione n. 6995 del 2013

- **40) TRASCRIZIONI CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 10203 Registro Generale 16393 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Iscritta a Brescia il 29/03/2016 Repertorio 4590**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in Borgosatollo; Sarezzo; Poncarale (BS)

A favore [REDACTED]

- Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

- **41) TRASCRIZIONI A FAVORE del 04/07/1994 - Registro Particolare 12780  
Registro Generale 17843 Pubblico ufficiale LOMBARDI LUIGI Repertorio  
82564 del 23/06/1994**

**ATTO TRA VIVI – integrazione**

Immobili siti in Sarezzo (BS)

- **42) TRASCRIZIONI A FAVORE del 13/09/2005 - Registro Particolare 31278  
Registro Generale 50843 Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO  
Repertorio 100/256 del 21/04/1994**

**ATTO PER CAUSA DI MORTE– CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE**

Immobili siti in Sarezzo (BS)

- **43) TRASCRIZIONI A FAVORE del 18/10/2006 - Registro Particolare 32004  
Registro Generale 55585 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Iscritta a  
Brescia il 30/09/2006 Repertorio 71060 / 20540**

**ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA**

Immobili siti in Sarezzo (BS)

**SOGGETTO DONATARIO**

- 44) **ISCRIZIONI CONTRO** del 05/11/2008 - Registro Particolare 11281 Registro Generale 51088 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Iscritta a Brescia il 24/10/2008 Repertorio 72938 / 21683

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in Sarezzo (BS) capitale € 350.000,00

A favore [REDACTED]

Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

**SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA**

- 45) **TRASCRIZIONI A FAVORE** del 04/12/2009 - Registro Particolare 30600 Registro Generale 51905 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Repertorio 73732/22219 del 27/11/2009

**ATTO PER CAUSA DI MORTE – ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'**

Immobili siti in Sarezzo (BS)

- 46) **ISCRIZIONI CONTRO** del 04/12/2009 - Registro Particolare 11915 Registro Generale 51906 Pubblico ufficiale BRUNELLI MARIO Iscritta a Brescia il 27/11/2009 Repertorio 73732 / 22219

**IPOTECA VOLONTARIA** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**

Immobili siti in Sarezzo (BS) capitale €140.000,00

A favore [REDACTED]

Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

SOGGETTO TERZO DATORE DI IPOTECA

- **47) ISCRIZIONI CONTRO del 29/12/2011 - Registro Particolare 11335 Registro Generale 54080 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MANTOVA Iscritta a Brescia il 20/12/2011 Repertorio 2118**

**IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Sarezzo; Borgosatollo; Poncarale (BS) capitale € 634.127,89

A favore [REDACTED]

Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

Documenti successivi correlati

Annotazione n. 2812 del 30/05/2012 non sono presenti rettifiche

- **48) TRASCRIZIONI CONTRO del 23/07/1998 - Registro Particolare 16907 Registro Generale 24573 Pubblico ufficiale PREFETTURA Repertorio 1042 del 26/02/1996**

**ATTO AMMINISTRATIVO—ESPROPRIAZIONE PER PUBBLICA UTILITA'**

Immobili siti in Poncarale (BS) a Favore [REDACTED]

- **49) TRASCRIZIONI CONTRO del 09/12/2009 - Registro Particolare 30861 Registro Generale 52335 Pubblico ufficiale MOSCHELLA SANTI Repertorio 1595 del 03/12/2009**

**ATTO AMMINISTRATIVO— ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO**

Immobili siti in Poncarale (BS) A FAVORE DEL COMUNE DI PONCARALE

- **50) ISCRIZIONI CONTRO del 01/06/2012 - Registro Particolare 3145/RG 19542**  
**Iscritta a Brescia il 24/05/2012 Registro Generale 75361 / 23340 scrittura privata con sottoscrizione autentica notaio Brunelli Mario**

- **IPOTECA VOLONTARIA derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Sarezzo; (BS) capitale € 400.000,00

A favore [REDACTED]

Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

- **51) ISCRIZIONI CONTRO del 03/07/2014 - Registro Particolare 3614/ RG 21398**  
**Iscritta a Brescia il 26/06/2014 Registro Generale 11818 / 2014**

- **IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO**

Immobili siti in Sarezzo; Poncarale; Borgosatollo (BS) capitale € 264.221,66

A favore [REDACTED]

Contro : [Omissis] nato a [ Omissis]

- **52) TRASCRIZIONI CONTRO del 13/06/2016 – Registro particolare 14231 / RG 22959**  
**Iscritta a Brescia il 06/05/2016 n.rep. 6525 UFFICIALE GIUDIZIARIO BRESCIA**

**ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE — VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**

Immobili siti in Poncarale; Sarezzo ; Borgosatollo (BS)

A favore [REDACTED]

Contro : [Omissis] nato a [ Omissis

- E -

### Regolarità edilizia ed urbanistica

- Come già detto sono state riscontrate violazioni normative edilizie che riguardano la modificazione dell'utilizzo spazi architettonici interni ed esterni dei beni in Sarezzo.

Dall'esame della documentazione visionata ( estratta in copia fotografica presso gli uffici del Comune di Sarezzo) si è riscontrato che i fabbricati in via Dante Alighieri sono stati costruiti in forza di :

- C.E del 06.03.1992 prot. 3194 n. 4432 – 20 novembre 1992.
- C.E. del 01.08.1994 prot. 9163 n. 4430/A – 21 OTTOBRE 1994
- C.E. del 28.02.1995 Prot. 2641/vt n. 4432/b- 4 aprile 1995
- P.E. del 19.06.1968 prot. 4285 n. 1062; P.E. del 17.03.1971 n. 1091
- AGIBILITA'. del 27.08.1968 VILLA GNUTTI
- LICENZA 9/7/68 N. 11808; AGIBILITA'. del 20.07.1962 VILLA GNUTTI
- P.C IN SANATORIA. del 28.06.1977 ; P.E. del 04.04.1996
- C.E. del 23.05.1977 n. 2144; P.E. del 25.10.1994; P.E. PROT.4508 del 27.07.1992
- C.E. del 17.06.1992 Prot. 8168/vt ; C.E. del 26.05.1994 Prot. 6447/vt
- P.E. del 19.06.1968 prot. 2704 A/B/C n. 4432
- P.E. del 05.03.1971 n. 1114; P.E. del 17.10.1968
- AGIBILITA'. NEGOZIO del 17.10.1968 VILLA GNUTTI
- P.E. n. 13/564; P.E. 575 del 28.02.1964
- P.E. n. 559 del 04.12.1963; P.E. n. 129 del 09.07.1959

- P.E. n. 170 del 27.04.1960 ;C.E. N 2921 del 06.11.1984
- AGIBILITA'. del 20.06.1962 ; P.E. n. 3277 del 30.04.1985
- AGIBILITA'. del 11.10.1979 VILLA GNUTTI
- P.C IN SANATORIA. PROT.23956
- CONDONO N 29 del 10.11.2005 n. 24616
- C.E. IN SANATORIA n. 31/94 PROT 5065
- C.E. IN SANATORIA 28 /02/1995 PROT 2674
- DIA 16 GIUGNO 1997 PROT.7569.; P.E. del 04.04.1996

- F -

### Formazione dei lotti

Sono indivisibili in quanto per destinazione d'uso i seguenti immobili.

Si comunica che gli immobili pignorati nella procedura esecutiva n. 570/16 del 18/05/2015 contro Omissis precisamente IL SALUMIFICIO identificati al catasto sez. NCT fg.16 mapp.174 sub 1; 2; dalle ricerche da me effettuate presso il catasto di Brescia e successivamente presso il Comune di SAREZZO presentano dei profili di eventuali irregolarità nell'accatastamento eseguiti in data 15/06/2016 prot. BS0121531 dal tecnico incaricato dai proprietari e nella sovrapposizione dei progetti autorizzativi comunali , di due finestre poste a est – ovest, formazione di parete divisoria in una cella e sottoscala, murata porta vano scala per l'accesso al deposito al piano primo lato est.

Essendo un fabbricato adattato per le speciali esigenze di un attività industriale e non suscettibile di destinazione diversa senza radicali trasformazioni, a parere dello scrivente è consigliabile la vendita in unica soluzione.

A parere dello scrivente la registrazione catastale come unità immobiliari ad uso commerciale - industriale Cat. D/7 risulta carente e sottostante documentazione autorizzativa da parte dell'amministrazione comunale.

A seguito di tutto ciò si dichiara che la formazione dei lotti di immobili sopra citati mandati in esecuzione risultano viziati da irregolarità sanabili in quanto sono di modesta entità.

Tutti gli altri appartamenti è possibile metterli in vendita autonomamente in maniera separata e autonoma in tutti i casi che non sussistono rapporti di complementarità economica con altri beni.

Valore del bene e costi

STIMA DEI BENI

STIMA DEI BENI IN SAREZZO

Valore Immobile industriale “ Salumificio” sito in via Dante al N° 22 ;

L'immobile che si trova ubicato nel comune di Sarezzo collocato a circa 2,5 km dal centro. Il complesso in cui è inserito l'immobile in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire di medio livello , di fascia media.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche l'anno di costruzione 1950, successive ristrutturazioni e lo stato di conservazione dell'immobile, pertinenze, destinazione prevalente commerciale, luminosità, esposizione prevalente sud/ovest, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto autonomo, si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di Buon valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 490 euro/mq che considerando la superficie commerciale del fabbricato di circa 1010 mq, per esigenze industriali non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni , con cortile esterno di pertinenza, individuata pari a circa 490,00 mq conduce ad attribuire un valore individuato in prima

istanza pari a **494.900,00 euro** circa , considerando la superficie commerciale del fabbricato e considerando il cortile di proprietà .

### **Divisibilità**

Nella valutazione del collocamento dell' immobile e degli accessori sul mercato vi è da considerare inoltre la situazione oggettiva in cui si trovano essi dal punto di vista dell'essere collegati i piani terra e primo uso commerciale .

Il fabbricato per esigenze industriali pur essendo un corpo di fabbrica assestante e consigliabile la vendita in unica soluzione.

Si precisa oltre al costo del fabbricato si devono sommare gli impianti esistenti.

Il costo di realizzazione di impianti simili per il trattamento di stagionatura dei salumi comprensivo dei costi di progettazione layout, installazione, profitto d'impresa si aggira su un valore di 3000,00 Euro/ metro cubo dell'ambiente climatizzato alla stagionatura.

Conoscendo il volume totale delle celle di circa 323 metri cubi, moltiplicato per € 3.000,00 al metro cubo dell'ambiente climatizzato alla stagionatura.

Conoscendo il volume totale delle celle di circa 323 metri cubi, moltiplicando per € 3.000,00 al metro cubo avremo il valore a nuovo dell'impianto = Euro 969.000,00

L'impianto è stato realizzato presumibilmente circa 20 anni fa e forse da sette o otto anni , è efficiente ma un po' datato per cui tenuto conto dell'obsolescenza ventennale e dello stop dell'attività degli impianti da circa 7/8 anni ed il momento di crisi delle prospettive del settore , si considera di poter applicare un tasso di riduzione di valore legato ad obsolescenza e mancata appetibilità degli investimenti per circa un 80%.

Valore attuale :  $969.000,00 * (\text{riduzione } 80\%) = \text{EURO } \underline{\underline{193.600,00}}$

Si procede nel calcolo del valore dell'immobile ad uso industriale dato da valore fabbricato più impianto.

Conoscendo la superficie del fabbricato fuso in unica particella di circa 1010 mq lordi di pavimento, tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 490,00 euro.

Il valore complessivo dello stabilimento assommerebbe quindi a:

Valore capannone + Valore impianto = Valore complessivo finale

€ 494.900,00 + € 193.600,00 = **EURO 688.500,00**

**Valore Immobile mappale 174 sub 2 sub “ Negozio” sito in via San  
Martino al N° 36**

Il negozio al piano terra, oggetto di esecuzione può essere stimato con il valore di trasformazione considerando lo stato praticamente di inagibile e con scarsa manutenzione degli ambienti quindi da ristrutturare.

Si considera prima la stima del negozio - nello stato finito della ristrutturazione al momento della possibile messa sul mercato degli stessi

Si procede con stima sintetica

Si procede con stima sintetica

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 113.625,00      75,75 mq      1500,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 600,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 45.450,00                      75,75 mq                      600,00 euro/mq

Valore finale di stima del negozio ( tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 113.625,00 – 45.450,00 = **Euro 68.175,00**

(sessantottomila centosettantacinque euro).

### **Valore Immobile mappale 174 sub 3 sub “ uffici” sito in via Dante al N°**

#### **22**

Gli uffici , si sviluppano su un unico livello al piano primo è così composto: da sei uffici un atrio, un w.c. e un balcone. Esso presenta una superficie lorda di mq 115,56 compreso il terrazzo (superficie ridotta ). La tipologia edilizia si presenta come un fabbricato di civile abitazione economica con muri esterni in laterizio e rifiniture interne intonacate a civile. Risulta in buone condizioni. La pavimentazione e i rivestimenti sono in graniglia. Gli impianti idrico elettrico sono in buone condizioni. Gli uffici sono dotati di impianto di riscaldamento autonomo ed è provvisto di caldaia.

Si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di Buon valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 1300 euro/mq che considerando la superficie commerciale dell'appartamento individuata pari a 115,56 mq conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **150.228,00 euro circa** .

- spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione degli uffici attualmente destinati ad uffici . Cifra stimabile pari circa a **2.000,00 euro**;

#### **VALORE TOTALE UFFICI**

VALORE INIZIALE – SPESE SANATORIA = VALORE DEL BENE

Euro 150.228,00 – Euro 2000,00= **EURO 148.228,00**

**Valore Immobile mappale 174 sub 4 sub “ abitazione civile” sito in via**

**Dante al N° 22**

L'immobile che si trova ubicato nel comune di Sarezzo collocato a circa 2,5 km dal centro.

l'immobile in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire di buon livello , di fascia buona.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche la ristrutturazione dell'anno 2009 e lo stato di conservazione dell'immobile destinazione prevalente residenziale, luminosità, esposizione prevalente ovest/nord, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto centralizzato, si ritiene di

poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di Buon valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 1.450 euro/mq che considerando la superficie commerciale dell'appartamento , cantinato, autorimessa, giardino, individuata pari a 84,59 mq comprensivo di sottotetto, balcone (superficie ridotta ).. conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **122.655,50 euro circa** ,

**Valore Immobile mappale 174 sub 5 sub “ autorimessa” sito in via Dante  
al N° 22**

L'immobile “ autorimessa” si trova ubicato nel comune di Sarezzo collocato a circa 2,5 km dal centro del paese.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 500 euro/mq (visto il grado di finitura a solo intonaco le pareti interne e l'assente porta d'ingresso) che considerando la superficie commerciale individuata pari a 71,60 mq conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **35.800,00 euro circa.**

## **STIMA DEI BENI IN SAREZZO**

### **Valore Immobile rustico sito in via San Martino al N° 2 ; 4 ; 7**

L'immobile al piano interrato, rialzato, terra e primo oggetto di esecuzione possono essere stimati con il valore di trasformazione considerando lo stato praticamente di completo rustico da ristrutturare.

Si considera prima la stima degli appartamenti - laboratori – deposito, nello stato finito della ristrutturazione al momento della possibile messa sul mercato degli stessi

Si procede con stima sintetica

Valore delle quattro unità immobiliari presenti al piano seminterrato, rialzato, terra, primo, e un deposito al piano terra.

### **Valore unità immobiliare map.171 sub 1 vicolo San martino n. 2 ;**

Si considera dapprima la stima dell'unità immobiliare più cantine, portico ,deposito , fuse in unica particella.

L'appartamento situato al piano rialzato e primo su via San Martino n. 2 in cui non gode di un affaccio ne di prestigio, e di balconi , per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore

Valore dell'appartamento, cantine, deposito, portico situato piano seminterrato rialzato, terra, primo :

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 190.575,00    127,05 mq            1500,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 1.150,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 146.107,00            127,05 mq            1150,00 euro/mq

Valore finale di stima dell' appartamento unito ( tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 190.575,00 – 146.107,00 = **Euro 44.468,00**  
(quarataremila novecentocinquanta euro).

**Valore unità immobiliare map.171 sub 2 vicolo San martino n. 7 :**

Il laboratorio situato al piano terra su via San Martino n. 7 in cui non gode di un affaccio ne di prestigio ne di balconi e di un bagno con adeguate superfici, per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore

Valore del laboratorio, cantine, deposito, portico situato piano seminterrato rialzato, terra, primo :

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 63.798,00      45,57 mq      1400,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 1.150,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 29.620,00      45,57 mq      650,00 euro/mq

Valore finale di stima del laboratorio ( tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 63.798,00 – 29.620,00 = **Euro 34.178,00**  
(trentaquattromila centosettantotto euro).

**Valore unità immobiliare map.171 sub 3 San martino n. 4 :**

Il laboratorio situato al piano seminterrato, rialzato su via San Martino n. 4 in cui non gode di un affaccio ne di prestigio , di balconi , e di un bagno con adeguate superfici, per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore

Valore del laboratorio, situato piano seminterrato rialzato:

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 178.920,00      127,80 mq      1400,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 1.150,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 149.526,00      127,80 mq      1170,00 euro/mq

Valore finale di stima del laboratorio ( tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 178.920,00 – 149.526,00 = Euro 29.394,00  
(ventinovemila trecentonovantaquattro euro).

### STIMA DEI BENI IN SAREZZO

Valore Immobili in condominio mappale 174 sub7; 8; 9;  
10:11:12:13:14:15:16:17:18:19:20:21:22:23:24 piani terra, primo e  
secondo sito in via San Martino N° 32:34:36;38;40;42;44

Valore Immobili piani primo; secondo sub 7 ; 8; 13; 14 sito in via San Martino

N° 44

Insieme dei beni colpiti dalla procedura giudiziaria.

Unità immobiliari n 4 individuati in catasto come A/3 (civile abitazione) -- rispettivamente di mq 59,37 mq; 115,45 mq ; 60,00 mq e globalmente mq 117,95 – nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d uso A/3 (abitazione civile) dai provvedimenti autorizzativi dal comune di Sarezzo. Tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 1200 euro per un valore di 491.868,00 euro come da tabella sotto indicata. Si precisa che per quanto riguarda il contratto d'affitto in essere dell'appartamento sub 8 a tutt'oggi è locato fino al 31/01/2021 non è sottocosto.

Per quanto riguarda l'affitto in essere dell'appartamento sub 13 esso è sottocosto a rispetto agli affitti normali di mercato quantificabili in:

PERDITA= VALORE ANNUO NORMALE – VALORE ANNUO DI AFFITTO IN CORSO

PERDITA= € 3600,00 – 1800,00 = € 1800,00

Economicamente si configura la necessità di estinguere l'affitto in corso sottocosto e procedere a stipula di nuovo affitto prevedibilmente allo scadere del contratto.

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Superficie reale scala e cortile	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 7 P.1°	59,37 MQ	1.622 x 59,37	9,62 mq	1.200,00	€ 82.788,00
Sub 8 P.1°	115,45 MQ	1.622 x 115,45	18,7 mq	1.200,00	€ 160.980,00
Sub 13 P.2°	60,00 MQ	1.622 x 60,00	9,7 mq	1.200,00	€ 83.640,00
Sub 14 P.2°	117,95 MQ	1.622 x 117,95	19,1 mq	1.200,00	€ 164.460,00
<b>TOTALE</b>	<b><u>352,32 MQ</u></b>				€ 509.340,00
TOTALE Vsp esecutato 1/1					<b><u>€ 491.868,00</u></b>

Insieme dei beni colpiti dalla procedura giudiziaria.

Unita immobiliari n 1 individuati in catasto come C/1 (negozi) -- rispettivamente di mq 75,93 mq;-- nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d uso C/1 ( negozio) dai provvedimenti autorizzativi dal comune di Sarezzo. Tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 1300 euro per un valore di **116.478,00 euro** come da tabella sotto indicata

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Superficie reale scala e cortile	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 20 P.T°	86,28 MQ			1.350,00	€ 116.478,00
<b>TOTALE</b>	<b><u>86,28 MQ</u></b>				€ 116.478,00
TOTALE Vsp esecutato 1/1					<b><u>€ 116.478,00</u></b>

Insieme dei beni colpiti dalla procedura giudiziaria.

Unità immobiliari n 2 individuati in catasto come C/2 C/1 (deposito) -- rispettivamente di mq 87,80; mq; 93,38 mq ;-- nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d'uso C/2-C/1 ( deposito) dai provvedimenti autorizzativi dal comune di Sarezzo. Tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 600 euro per un valore di **145.404,00 euro** come da tabella sotto indicata

Unità immobiliare	Superficie commerciale	Superficie reale scala e cortile	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 9 P.1°	115,15 MQ	1.622 x 115,15	18,67 mq	600,00	€ 80.292,00
Sub 10 P.1°	93,38 MQ	1.622 x 93,38	15,14 mq	600,00	€ 65.112,00
TOTALE	<b><u>208,53 MQ</u></b>				€ 145.404,00
TOTALE Vsp esecutato 1/1					<b><u>€ 145.404,00</u></b>

**Valore Immobili in condominio mappale 174 sub 11; 12; 17; 18 piani  
primo e secondo sito in via San Martino N° 32**

Gli immobili al piano primo, e secondo oggetto di esecuzione possono essere stimati con il valore di trasformazione considerando lo stato praticamente di inagibilità e scarsa manutenzione degli ambienti quindi da ristrutturare.

Si considera prima la stima degli appartamenti - nello stato finito della ristrutturazione al momento della possibile messa sul mercato degli stessi

Si procede con stima sintetica

Valore delle quattro unità immobiliari presenti al piano primo e secondo

**Valore unità immobiliare map.174 sub 11 San martino n.32 ;**

L'appartamento situato al piano primo, su via San Martino n. 32 in cui non gode di un affaccio ne di prestigio e di un bagno con inadeguate superfici, scarsa manutenzione degli ambienti " Muffe" per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore . Per quanto riguarda l'affitto in essere , si precisa che non è sotto costo visto lo stato dei luoghi per la mancata salubrità degli ambienti .

Valore del appartamento, situato piano primo:

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 66.180,00      55,15 mq      1200,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 500,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 27.575,00      55,15 mq      500,00 euro/mq



Valore finale di stima dell'appartamento (tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 66.180,00 – 27.575,00 = **Euro 38.605,00** (trentottomila seicentocinque euro).

**Valore unità immobiliare map.174 sub 12 San martino n. 32 :**

L'appartamento situato al piano primo, su via San Martino n. 32 in cui gode di un affaccio verso la strada statale e di adeguate superfici dei locali, ma con scarsa manutenzione degli ambienti, assenza impianto di riscaldamento, per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato superiore.

In base alle ragioni estimative presentate si adotterà un prezzo pari a 1250,00 euro metro quadrato.

Valore del appartamento, situato piano primo:

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 88.875,00      71,10 mq      1250,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 500,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 35.550,00            71,10 mq            500,00 euro/mq

Valore finale di stima dell'appartamento (tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 88.875,00 – 35.550,00 = **Euro 53.325,00**  
(cinquantatremila trecentoventicinque euro).

**Valore unità immobiliare map.174 sub 17 San martino n. 32 :**

L'appartamento situato al piano secondo, su via San Martino n. 32 in cui non gode di un affaccio ne di riscaldamento, con un bagno di inadeguate superfici e con scarsa manutenzione degli ambienti " Muffe", per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore . Per quanto riguarda l'affitto in essere , si precisa che non è sotto costo visto lo stato dei luoghi per la mancata salubrità degli ambienti .

In base alle ragioni estimative presentate si adotterà un prezzo pari a 1200,00 euro metro quadrato.

Valore del appartamento, situato piano primo:

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 67.200,00            56,00 mq            1200,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 500,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 28.000,00                      56,00 mq                      500,00 euro/mq

Valore finale di stima dell'appartamento ( tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 67.200,00 – 28.000,00 = **Euro 39.200,00**  
(trentanovemila duecento euro).

**Valore unità immobiliare map.174 sub 18 San martino n. 32 ;**

L'appartamento situato al piano secondo, su via San Martino n. 32 in cui non gode di impianto di riscaldamento ma con adeguate superfici, dei locali e uno stato di conservazione migliore , per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato superiore

In base alle ragioni estimative presentate si adotterà un prezzo pari a 1250,00 euro metro quadrato.

Valore del appartamento, situato piano primo:

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 89.387,50      71,51 mq      1250,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato alla zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di buon livello ipotizzabili, per un costo di euro 500,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 35.755,00      71,51 mq      500,00 euro/mq

Valore finale di stima dell'appartamento ( tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 89.387,50 – 35.755,00 = **Euro 53.632,50**  
(cinquantatremila seicentotrentadue euro).

**Valore unità immobiliare map.174 sub 15; 16, San martino n. 32 ;**

Unità immobiliari n 2 individuati in catasto come A/3 (civile abitazione) -- rispettivamente di mq 103,60 mq; 93,81 mq ; – nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d uso A/3 ( abitazione civile) dai provvedimenti autorizzativi dal comune di

Sarezzo. Tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 1200 euro per un valore di **275.304,00 euro** come da tabella sotto indicata Per quanto riguarda l'affitto in essere dell'appartamento sub 16 esso è sottocosto a rispetto agli affitti normali di mercato quantificabili in:

PERDITA= VALORE ANNUO NORMALE – VALORE ANNUO DI AFFITTO IN CORSO

PERDITA= € 3600,00 – 2400,00 = € 1200,00

Economicamente si configura la necessità di estinguere l'affitto in corso sottocosto e procedere a stipula di nuovo affitto prevedibilmente allo scadere del contratto.

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Superficie reale scala e cortile	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 15 P.2°	103,60 MQ	1.622 x 103,60	16,8 mq	1200,00	€ 144.480,00
Sub 16 P.2°	93,81 MQ	1.622 x 93,81	15,21 mq	1200,00	€ 130.824,00
<b>TOTALE</b>	<b><u>197,41 MQ</u></b>				€ 275.304,00
TOTALE Vsp esecutato 1/1					<b><u>€ 275.304,00</u></b>

**Valore unità immobiliare map.174 sub 19 San martino n. 32 ;**

Unita immobiliari n 1 individuati in catasto come A/3 (abitazione civile) -- rispettivamente di mq 152,56 mq;- nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d uso A/3 ( abitazione civile) dai provvedimenti autorizzativi dal comune di Sarezzo. Tale bene si può stimare per un valore commerciale euro/mq di 1050 euro per un valore di **143.293,50 euro** come da tabella sotto indicata

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Superficie reale scala	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 19 P.2°	136,47 MQ			1.050,00	€ 143.293,50
<b>TOTALE</b>	<b><u>136,47 MQ</u></b>				€ 143.293,50

**Valore unità immobiliare map.174 sub 21; 22, San martino n. 32 ;**

Unita immobiliari n 2 individuati in catasto come C/6 (autorimesse) -- rispettivamente di mq 25,85 mq; 26,00 mq ; – nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d uso C/6 ( autorimesse) dai provvedimenti autorizzativi dal comune di Sarezzo. Tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 400 euro per un valore di **24.060,00 euro** come da tabella sotto indicata

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Superficie reale cortile	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 21 P.T°	25,85 MQ	1.622 x 25,85	4,1 mq	400,00	€ 11.980,00
Sub 22 P.T°	26,00 MQ	1.622 x 26,00	4,20 mq	400,00	€ 12.080,00
<b>TOTALE</b>	<b><u>51,85 MQ</u></b>				€ 24.060,00
<b>TOTALE Vsp esecutato 1/1</b>					<b><u>€ 24.060,00</u></b>

**Valore unità immobiliare map.174 sub 23; 24, San martino n. 32 ;**

Unita immobiliari n 2 individuati in catasto come C/2 (depositi) -- rispettivamente di mq 25,85 mq; 26,00 mq ; – nel contesto di un corpo di fabbrica a tuttora considerato a destinazione d uso C/2 ( depositi) dai provvedimenti autorizzativi dal comune di Sarezzo.

Tali beni si possono stimare globalmente , considerati per un valore commerciale euro/mq di 200 euro per un valore di **2.948,00 euro** come da tabella sotto indicata

Unita immobiliare	Superficie commerciale	Superficie reale cortile	Riduzione al 10%	Euro/mq	Valore
Sub 23 P.T°	5,90 MQ	1.622 x 5,90	0,95 mq	200,00	€ 1.370,00
Sub 24 P.T°	6,79 MQ	1.622 x 6,79	1,1 mq	200,00	€ 1.578,00
TOTALE	<b><u>12,69 MQ</u></b>				€ 2.948,00
TOTALE Vsp esecutato 1/1					<b><u>€ 2.948,00</u></b>

## **STIMA DEI BENI IN SAREZZO**

**Valore Immobile Bifamiliare mappale 262 sub 1; 2; 3; 4 piani interrato, rialzato , primo, sottotetto, sito in via Dante N° 16**

### **Valutazione estimativa appartamento rialzato e interrato sub 1**

L'immobile che si trova ubicato nel comune di Sarezzo collocato a circa 2,5 km dal centro. Il complesso in cui è inserito l'immobile in questione presenta delle finiture e delle tipologie costruttive che si possono definire di buono livello , di fascia buona.

Per immobili di paragonabile situazione intrinseca ed estrinseca, ossia tipologia costruttiva , livello delle finiture e manutenzione , zona socioeconomica e collocazione spaziale , considerando anche l'anno di costruzione 1978 e lo stato di conservazione dell'immobile, verde privato, pertinenze comuni, destinazione prevalente residenziale, luminosità,

esposizione prevalente sud/nord, panoramicità, distribuzione spazi interni, impianto autonomo, si ritiene di poter collocare il medesimo immobile in una fascia di valutazione senz'altro di Buon valore ed in seguito ai dati in possesso per le compravendite di immobili collocati in tale fascia di valore si considera di poter utilizzare proficuamente il parametro economico del valore Euro / metro q.

Tale valore lo si può quantificare intorno ai 1800 euro/mq l'appartamento rialzato, che considerando la superficie commerciale dell'appartamento di circa 196,60 mq , giardino comune , più scantinato di circa  $65,15 / 2 =$  circa 32,57 mq ( superficie ridotta ) individuata pari a circa 229,17 mq conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **412.506,00 euro circa** senza considerando la superficie commerciale dell'autorimessa sub 3

Dal valore individuato devono essere tolte le spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione posta al piano rialzato (finestra lato est, parete divisoria tra cucina e soggiorno) quantificate in € 2500,00 comprensive di spese pratica del tecnico e oneri comunali. Quindi il valore finale è pari a **EURO 410.006,00**

### **Divisibilità**

Nella valutazione del collocamento dell' immobile e degli accessori sul mercato vi è da considerare inoltre la situazione oggettiva in cui si trovano essi dal punto di vista dell'essere in comune il piani interrato, cantina con l'abitazione civile al piano rialzato e primo..

L'autorimessa pur essendo un corpo di fabbrica posta nell'interrato , ha uno spazio interno di 3,64 metri di larghezza per una lunghezza di 15,60 metri, quindi un area rettangolare lunga e stretta di metri quadrati 63,73. Data la forma geometrica e l'ingresso di dimensioni ridotte che consentono l'ingresso contemporaneo indipendente di due

automobili, si ha la difficoltà a fruirne in maniera indipendente specie se non appartiene al medesimo nucleo familiare. assestante e consigliabile la vendita senza divisione in lotti per il medesimo motivo di congruenza e funzionalità, oppure per risolvere questa situazione di poco confort, tecnicamente è possibile aprire un altro ingresso sul lato opposto con uno scivolo di pendenza di circa 30% con lunghezza di circa 10 metri per ridurre il dislivello esistente di circa 2,5 metri. Realizzando il secondo ingresso si potrebbe dividere il garage in due mappali, assegnando un autorimessa per ogni abitazione presente nell'edificio.

### **Valore Immobile piani primo e sottotetto sub 2 ; 4, sito in via Dante N° 16**

Si considera la stima dell'unità immobiliare più sottotetto fuse in un unico appartamento e cantine in comune, nel caso di impossibilità di scorporo delle cantine al piano terra .

In questa ipotesi di stima quindi si considera il valore dell'appartamento risultante da fusione di un appartamento e sottotetto.

Si ritiene che data la dimensione più che notevole dell'appartamento ad uso residenziale di circa 196,82, tenendo conto anche dal fatto delle finiture di buon livello, la fusione con il sottotetto di circa 75,31 mq; il seminterrato comune pari a circa  $65,15 / 2 =$  circa 32,57 metri quadrati per un totale di circa 304,70 metri quadrati sia ragionevole attribuire un parametro valore al metro quadro lievemente inferiore a quello medio della zona a motivo della pezzatura superiore alla normalità che conduce ad una riduzione della domanda sul mercato di beni di tal fatto.

In base alle ragioni estimative presentate si adotterà un prezzo pari a 1750,00 euro metro quadrato che considerando la superficie commerciale dell'appartamento , scantinato, giardino comune, ( superficie ridotta ) individuata pari a 304,70 mq che conduce ad

attribuire un valore individuato in prima istanza pari a **533.225,00 euro circa** , senza considerando la superficie commerciale dell'autorimessa

Dal valore individuato devono essere tolte le spese per sanare le non conformità riscontrate nella costruzione posta al piano rialzato (finestra lato est, parete divisoria tra cucina e soggiorno) quantificate in € 2500,00 comprensive di spese pratica del tecnico e oneri comunali. Quindi il valore finale è pari a **EURO 530.725,00**

### **Valore Immobile autorimessa piano seminterrato sub 6 sito in via Dante N° 16**

L'autorimessa situata al piano seminterrato di superficie circa 63,73 mq con accesso carraio su via Dante Alighieri n.18 da cui non gode di un affaccio di prestigio, e minor luminosità , per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore

In base alle ragioni estimative presentate si adotterà un prezzo pari a 800,00 euro metro quadrato che conduce ad attribuire un valore individuato in prima istanza pari a circa **EURO 50.984,00**

## **STIMA DEI BENI IN SAREZZO**

### **Valore Immobile rustico sito in via San Martino al N° 21;23 ;25**

L'immobile al piano terra ; primo; secondo e terzo oggetto di esecuzione possono essere stimati con il valore di trasformazione considerando lo stato praticamente di completo rustico da ristrutturare.

Si considera prima la stima degli appartamenti nello stato finito della ristrutturazione al momento della possibile messa sul mercato degli stessi

Si procede con stima sintetica

Valore delle quattro unità immobiliari presenti al piano terra, primo; secondo e terzo, e un deposito al piano terra.

### **Valore unità immobiliare sub 9 vicolo San martino n. 21 / 25**

Si considera dapprima la stima dell'unità immobiliare più sottotetto e cantine , fuse in un unico appartamento nel caso di impossibilità di scorporo delle cantine al piano terra .

In questa ipotesi di stima quindi si considera il valore dell'appartamento risultante da fusione di un appartamento, cantine e sottotetto.

Si ritiene che data la dimensione più che notevole dell'appartamento ad uso residenziale, tenendo conto anche dal fatto che circa 159,17 metri quadrati sul totale dei globali 212,82 metri quadrati commerciali, sono situati nel sovrastante piano primo e sottotetto sia ragionevole attribuire un parametro valore al metro quadro lievemente inferiore a quello medio della zona a motivo della pezzatura superiore alla normalità che conduce ad una riduzione della domanda sul mercato di beni di tal fatto.

In base alle ragioni estimative presentate si adotterà un prezzo pari a 1400,00 euro metro quadrato.

Valore dell'appartamento, cantine più sottotetto situato piano terra; primo e secondo:

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 319.230,00      212,82 mq      1500,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato al prestigio intrinseco ed estrinseco dell' immobile possono essere stimati in maniera sintetica, considerando il tipo di cantiere e di livelli di finitura di pregio ipotizzabili, per un costo di euro 1.150,00 euro/metro quadro

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 244.743,00      212,82 mq      1150,00 euro/mq

Valore finale di stima dell' appartamento unito ( tramite metodo del valore di trasformazione)

Valore di trasformazione : 319.230,00 – 244.743,00= **Euro 74.487,00**

(settantaquattromila quattrocentoottantasette euro).

### **Valore unità immobiliare sub 8 vicolo San martino n. 21 / 25**

L'appartamento situato al piano terra e primo su Vicolo San Martino n. 25 e una piccola terrazza da cui non gode di un affaccio di prestigio, e minor luminosità ,

per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 186.446,00 = 133,19 mq 1400,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato della zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 153.168,50 133,19 mq 1150,00 euro/mq

Valore appartamento di trasformazione

Valore di trasformazione : 186.446,00 – 153.168,50= **Euro 33.277,50**

( trentatremila duecentosettantasette euro)

### **Valore unità immobiliare sub 10 vicolo San martino n. 21**

L'appartamento situato al piano terra e primo su via San Martino n. 21 da cui non gode di un affaccio di prestigio, e minor luminosità , per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 121.394,00 = 86,71 mq 1400,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato della zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 99.716,50 86,71 mq 1150,00 euro/mq

Valore appartamento di trasformazione

Valore di trasformazione : 121.394,00 – 99.716,00= **Euro 21.678,00**

( ventunmila seicentosestantotto euro)

### **Valore unità immobiliare sub 11 vicolo San martino n. 21**

L'appartamento situato al piano primo su via San Martino n. 21 da cui gode di un affaccio di prestigio, e maggior luminosità , per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato superiore

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro 157.335,00 = 104,89 mq 1500,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato della zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 120.623,50                      104,89 mq              1150,00 euro/mq

Valore appartamento di trasformazione

Valore di trasformazione : 157.335,00 – 120.623,50= **Euro 36.711,00**

( trentaseimila settecentoundici euro)

### **Valore unità immobiliare sub 12 vicolo San martino n. 23**

Il deposito situato al piano terra su via San Martino n. 23 da cui gode di un affaccio fronte via San Martino, ma con limitata destinazione d'uso , per tale ragione si considera di poter attribuire un prezzo al metro quadrato inferiore.

Valore unità immobiliare = Superficie \* valore

Euro            50.996,00 =            46,36 mq            1100,00 euro /mq

costi di ristrutturazione e completa rifinitura degli interni con finiture di livello adeguato della zona intrinseco ed estrinseco dell' immobile

Spesa totale di ristrutturazione = superficie : costo unitario

Euro 27.816,00                      46,36 mq              600,00 euro/mq

Valore deposito di trasformazione

Valore di trasformazione : 50.996,00 – 27.816,00= **Euro 23.180,00**

( ventitremila centottanta euro)

## **STIMA DEI BENI IN PONCARALE**

Da indagini da me eseguite sui terreni siti in comune di Poncarale (BS) (fg 1 particelle 103; 200) presso il comune di Poncarale , ufficio tecnico, è emerso un atto unilaterale del 19 novembre 2009 eseguito dal segretario comunale e il proprietario dei terreni Omissis. (ALLEGATO T).successivamente il CTU presenta un istanza in cui chiedeva conferma della potenzialità edificatoria e rilascio di certificato di destinazione urbanistica, da risulta si evince che i terreni sopra menzionati posy nel territorio comunale di poncarale si trovano classificati nel PGT vigente:

fg 1 mapp. 103 AMBITO POSSIBILE TRASFORMAZIONE C.

fg 1 mapp. 200 parte AMBITO POSSIBILE TRASFORMAZIONE C. parte FASCIA DI  
RISPETTO

e anche da successivi colloqui con il tecnico comunale veniva confermata la capacità edificatoria dei terreni in oggetto facendo parte AMBITO C come si evince nel PGT.

In base agli indici di edificabilità e della altezza massima consentita e dalla superficie territoriale a disposizione all'interno dell'ambito C ( Allegato S) di proprietà dell'esecutato e di altra ditta, si procede alla individuazione delle cubature realizzabili e ai metri quadri che possono essere ricavati e posti sul mercato.

Passando agli studi di fattibilità delle opere e manufatti edilizi da realizzare, si considera economicamente possibile e nella normalità la realizzazione di quattro capannoni con destinazione produttiva che ospiti attività manifatturiera-artigianale considerando la

buona posizione non distante dal centro e ben collegata da arterie stradali. Per stimare il valore dell'area si utilizzerà il valore di trasformazione tenendo conto di tutti gli indici di edificabilità anzidetti e dei costi di realizzazione dei manufatti edilizi e delle opere incluse, ed ogni altro onere da versare per la lottizzazione come da PGT ( indirizzi e vincoli edilizi indicati dal comune). Il valore dell'area si dedurrà dai costi di realizzazione dei capannoni inclusi i profitti di impresa e dai prezzi di mercato di vendita degli stessi considerando sia l'appetibilità dell'area indicata, sia le caratteristiche costruttive dei capannoni a indirizzo manifatturiero. A fianco a questi capannoni si ipotizza anche la costruzione di un edificio con all'interno locali uso ufficio di tre piani fuori terra e un seminterrato con area di superficie lorda di pavimento circa 600 mq distribuite in circa 200 mq per piano, così come consentito dagli indici edificatori ad indirizzo commerciale.

I quattro capannoni di 3.000 mq circa verranno realizzati senza seminterrato e con tipologie prefabbricate semplici ,standard destinati ad ospitare attività lavorative manifatturiere e artigianali.

### **COSTO REALIZZAZIONE CAPANNONI**

In base alle descrizioni delle opere edilizie che si vogliono realizzare si prendono i seguenti costi di costruzione comprensiva di profitti di impresa oltre agli oneri.

Capannone uso manifatturiero artigianale costo €/mq 400,00 per superficie di 3000 mq =  
€ 1.200.000,00 più area di pertinenza parcheggi di circa mq 500,00 per € /mq 20

**TOTALE = EURO 1.210.000,00**

Per la situazione concreta del lotto , per le possibilità costruttive e degli oneri da sostenere in una zona destinata prevalentemente ad attività produttive e, limitatamente ai

600 mq circa, ad edificazione uffici, avendo riguardo alla collocazione dell'area edificabile con le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, considerando ulteriormente l'attuale situazione del mercato immobiliare e dei profitti di impresa del settore che si sono sostanzialmente ridotti rispetto all'ultimo decennio si può giungere alla determinazione che il valore di mercato ed i costi di realizzazione possono essere così stimati:

**Valore di mercato dei capannoni uso produttivo:**

Prezzo euro/ mq 500 \* superficie capannoni mq 3.000 = 1.500.000,00 euro

prezzo area parcheggio spazio di manovra e movimentazione automezzi

prezzo 50 euro / mq \* 500 := 25.000,00 euro

totale EURO 1.525.000,00

Costi di realizzazione comprensivi di ogni onere relativo, interessi e profitti normali

costo euro/ mq 400 \* superficie capannoni mq 3.000 = 1.200.000 euro

costo area parcheggio 20 euro / mq \* 500 := 10.000,00 euro

totale 1.210.000 per capannone

1.525.000 euro - 1.210.000,00 euro = EURO 315.000,00

Potendo realizzare 4 capannoni di pari area 3.000 per un totale di 12.000 mq la valorizzazione dell'area edificabile a destinazione produttiva quindi si può stimare pari a 4 \* 315.000 = 1.260.000 un milione duecento sessanta.

La realizzazione del edificio con tre piani fori terra ad uso ufficio ed uno interrato a parcheggio privato produrrà un corpo di fabbrica stimabile alla vendita per una cifra intorno a:

1.500 euro / mq \* 600 mq = 900.000 euro per la superficie degli uffici,

e circa altri 200 mq dalla superficie commerciale ridotta derivante da locali garage e

piccola area di pertinenza intorno al medesimo edificio destinata a parcheggio

valore garage e parcheggi di pertinenza :

$$200 \text{ mq} * 800 \text{ euro/mq} = 160.000,00 \text{ euro}$$

*Totale valore edificio uso uffici e pertinenze* :  $900.000 + 160.000 = 1.060.000,00$  euro

### **Costi di realizzazione dell' edificio**

costi unitari realizzazione uffici  $1.000 \text{ euro /mq} * \text{area } 600 \text{ mq} := 600.000,00$  euro

costi realizzazioni garage e area parcheggio  $600 \text{ euro /mq} * \text{area } 200 \text{ mq} := 120.000$  euro

**costi totali di realizzazione interrati** e parcheggio pertinenza le  $720.000,00$  euro

**Il valore dell'area edificabile risulta quindi** :  $\text{€}1.060.000 - \text{€} 720.000 = \text{€} 340.000,00$

**Totale globale valore dell' area edificabile :**

**€ 1.260.000 + € 340.000 = EURO 1.600.000,00**

$1.600.000 / 1800$

		Valore	Costi	Valore area
Capannone		1.525.000,00	1.210.000,00	315.000,00
N° 4 capannoni				1.260.000,00
Palazzina uffici		1.060.000,00	720.000,00	340.000,00
			Valore totale globale AREA	1.600.000,00 euro

## CONCLUSIONI

Il C.T.U in relazione a quanto esposto, sulla base degli accertamenti e dei rilievi effettuati in fase di sopralluogo, riferisce che, ad espletamento dell'incarico ricevuto dal G.E. Dot. Del Porto nella procedura esecutiva 570-434 /16 contro il sig. Omissis, si fa presente l'incertezza sia della definizione della situazione autorizzativa degli interventi edilizi effettuati, soprattutto i tempi dell'iter procedurale potranno avere insieme un effetto determinante in negativo dal lato della domanda da parte dei potenziali compratori in sede di esecuzione di asta immobiliare pari a un totale di **Euro 5.289.561,00**. Ritenendo di aver assolto l'incarico ricevuto con la massima professionalità e perfetta buona fede all'incarico affidatomi, il sottoscritto CTU deposita l'elaborato peritale che si compone di n 131 (trentanove) pagine dattiloscritte, oltre a N 76 (Allegati). Il presente elaborato è depositato in Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa delle parti.

Nel ringraziare la S.V. Ill.ma per la fiducia accordata, manifestando fin d'ora la mia assoluta disponibilità per ogni eventuale chiarimento e/o integrazione, sentitamente ossequio.

Villa Carcina, 20/02/2017

Il Consulente Tecnico

A circular stamp with the text "MAURO GNALI" and "C.T.U. (CANTIERE)" is visible. A handwritten signature is written over the stamp, and a horizontal dotted line extends from the right side of the signature.