

TRIBUNALE DI BRESCIA

Procedura Esecuzione Immobiliare n. 380/2022

Giudice Dell'Esecuzione: Dott. Canali

Organa Spv Srl rappresentata da **Intrum Italy Spa**

con l'Avv. Grazia Maria Sciarra

contro

Omissis

con l'Avv. Giorgio Paris

Intervenuti alla data di stima

Kosmos SPV srl

con l'Avv. Paola Giovannini

LOTTI

14 - 15 - 16 - 17 - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29 30



LOTTO 14

Descrizione sintetica

Porzione di fabbricato in corso di costruzione di due piani fuori terra ed un piano interrato, posto sul lato Nord del complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 2, categoria F/3, piano T - 1 - 2;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 26, categoria F/3, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 1, piano T - 1 - 2, Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 59 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 15

Descrizione sintetica

Negozi in costruzione al piano terra nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 3, categoria C/1, cl. 5, consistenza 65 mq., superficie totale 75 mq., rendita Euro 1.037,30, piano T;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 1, piano T - 1 - 2, Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 59 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 16

Descrizione sintetica

Negozi in costruzione al piano terra nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 5, categoria C/1, cl. 5, consistenza 65 mq., superficie totale 75 mq., rendita Euro 1.037,30, piano T;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 1, piano T - 1 - 2, Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 59 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 17

Descrizione sintetica

Negozi in costruzione al piano terra nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 7, categoria C/1, cl. 5, consistenza 65 mq., superficie totale 79 mq., rendita Euro 1.037,30, piano T;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 1, piano T - 1 - 2, Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 59 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 18

Descrizione sintetica

Negozi in costruzione al piano terra nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 11, categoria C/1, cl. 5, consistenza 136 mq., superficie totale 170 mq., rendita Euro 2.170,36, piano T;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 1, piano T - 1 - 2, Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni ai sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24 e 59 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 19

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 36, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 19 mq., rendita Euro 32,23, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T, Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 20

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 37, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 19 mq., rendita Euro 32,23, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 21

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 38, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 20 mq., rendita Euro 32,23, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 22

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 43, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 19 mq., rendita Euro 32,23, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 23

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 44, categoria C/6, cl. 3, consistenza 16 mq., superficie totale 19 mq., rendita Euro 32,23, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 24

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 45, categoria C/6, cl. 3, consistenza 14 mq., superficie totale 17 mq., rendita Euro 28,20, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 25

Descrizione sintetica

Posto auto coperto al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 53, categoria C/6, cl. 2, consistenza 13 mq., superficie totale 15 mq., rendita Euro 22,16, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 26

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 57, categoria C/6, cl. 3, consistenza 19 mq., superficie totale 21 mq., rendita Euro 38,27, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 27

Descrizione sintetica

Autorimessa al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 58, categoria C/6, cl. 3, consistenza 18 mq., superficie totale 20 mq., rendita Euro 36,26, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 28

Descrizione sintetica

Locale di deposito al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 54, categoria C/2, cl. 3, consistenza 6 mq., superficie totale 8 mq., rendita Euro 9,92, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

LOTTO 29

Descrizione sintetica

Locale di deposito al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 55, categoria C/2, cl. 3, consistenza 5 mq., superficie totale 6 mq., rendita Euro 8,26, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)



LOTTO 30

Descrizione sintetica

Locale di deposito al piano interrato nel complesso residenziale - commerciale "La Piazza"

Ubicazione Pozzolengo (Bs) - Via Antonio Gramsci

Identificativi catastali

Unità Immobiliari

- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 56, categoria C/2, cl. 3, consistenza 6 mq., superficie totale 9 mq., rendita Euro 9,92, piano S1;
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 25, piano S1 - T , Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni ai sub. 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 e 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)
- Sez. NCT, foglio 20, part. 455, sub. 35, piano S1, Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune ai sub. da 2 a 24, da 26 a 34, da 36 a 58 (altre unità immobiliari nello stesso edificio)

Le unità immobiliari sono così identificate catastalmente a seguito di

◆ Sub. 2

- Costituzione del 07.02.2007 - Pratica n. BS0046521 in atti dal 07.02.2007 (n. 592.1/2007)
- Variazione nel classamento del 16.02.2007 - Pratica n. BS0059053 in atti dal 16.02.2007 (n. 24780.1/2007)
- Costituzione del 29.04.2013 - Pratica n. BS0089187 in atti dal 29.04.2013 (n. 1486.1/2013)
- Variazione toponomastica del 20.08.2013 - Pratica n. BS0169500 in atti dal 20.08.2013 (n. 37488.1/2013)

◆ Sub. 3, 5, 7

- Costituzione del 29.04.2013 - Pratica n. BS0089187 in atti dal 29.04.2013 (n. 1486.1/2013)
- Variazione toponomastica del 20.08.2013 - Pratica n. BS0169530 in atti dal 20.08.2013 (n. 37516.1/2013)
- Variazione nel classamento del 14.01.2014 - Pratica n. BS0006833 in atti dal 14.01.2014 (n. 2252.1/2014)



◆ Sub. 11

- Costituzione del 29.04.2013 - Pratica n. BS0089187 in atti dal 29.04.2013 (n. 1486.1/2013)
- Variazione toponomastica del 20.08.2013 - Pratica n. BS0169530 in atti dal 20.08.2013 (n. 37516.1/2013)
- Variazione nel classamento del 14.01.2014 - Pratica n. BS0006828 in atti dal 14.01.2014 (n. 2247.1/2014)
- Variazione del 29.12.2016 - Pratica n. BS0288782 in atti dal 29.12.2016 - Aggiornamento Planimetrico (n. 108088.1/2016)

◆ Sub. 26

- Costituzione del 29.04.2013 - Pratica n. BS0089187 in atti dal 29.04.2013 (n. 1486.1/2013)
- Variazione toponomastica del 20.08.2013 - Pratica n. BS0169509 in atti dal 20.08.2013 (n. 37496.1/2013)

◆ Sub. 36, 37, 38, 43, 44, 45, 53, 54, 55, 56, 57 e 58

- Costituzione del 29.04.2013 - Pratica n. BS0089187 in atti dal 29.04.2013 (n. 1486.1/2013)
- Variazione toponomastica del 20.08.2013 - Pratica n. BS0169552 in atti dal 20.08.2013 (n. 37538.1/2013)
- Variazione nel classamento del 14.01.2014 - Pratica n. BS0006806 in atti dal 14.01.2014 (n. 2225.1/2014)

Quota di proprietà quota di proprietà per l'intero

Diritto di proprietà

Dalla documentazione in atti si rileva che gli immobili sono pervenuti a

- Omissis per la piena proprietà, per atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Guido Cirilli - Brescia in data 07.12.2010 Rep. n. 25113/9308 e trascritto il 10.12.2010 ai n.ri 50722/29281
- Omissis Società in Accomandita Semplice per la piena proprietà, Foglio 20 - Part. 316, 320,321, 322, 325 e 326 e Foglio 15 - Part. 369, 368 e 371, per atto di compravendita - notaio Pietro



Barziza in data 24.03.2003 Rep. n. 39613/6988 e trascritto il 31.03.2003 ai n.ri 15965/10178

- Omissis per la piena proprietà, Foglio 20 - Part. 37 e 39 e Foglio 15 - Part. 326, per atto di mutamento di denominazione o ragione sociale - notaio Omero Araldi in data 16.12.1997 Rep. n. 49452 e trascritto il 05.05.1998 ai n.ri 13826/9566

- Omissis per la piena proprietà, Foglio 20 - 37 e 39 e Foglio 15 - Part. 326, per trasferimento di sede sociale - notaio Omero Araldi in data 23.11.1995 Rep. n. 43320 e trascritto il 18.09.1996 ai n.ri 27492/17804

La società omissis aveva incorporato la società omissis con atto del notaio Enrico Bagnoli Rep. n. 50539/15588 in data 24.12.1989 e registrato in data 27.12.1989 al n. 1335 - serie1 e non trascritto

- Omissis per la piena proprietà, Foglio 20 - Part. 37, 39 e 131 e Foglio 15 - Part. 207, per atto di compravendita derivante da scrittura privata - notaio Renzo Menoni in data 28.10.1980 Rep. n. 48995/9830 e trascritto il 19.11.1980 ai n.ri 24490/18837

Divisibilità dell'immobile Le autorimesse e le cantine non sono divisibili

Gli immobili in corso di costruzione sono in parte suddivisi in base alle concessioni edilizie ed in parte ancora da suddividere

Valori dei beni

Si ritiene opportuno prendere in considerazione la natura, consistenza e destinazione degli immobili, tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trovano nonché la localizzazione, svolte inoltre le indagini relative al mercato attuale di compravendite presso operatori del settore attivi nella zona, si ritiene, tenuto conto degli elementi valutativi di cui sopra e di un criterio oggettivo parametrizzato alla situazione del mercato attuale per una concreta possibilità di vendita, di adottare un valore al mq. di - € 800,00 per gli immobili in corso di costruzione

- € 600,00 per i negozi al rustico
- € 750,00 per le autorimesse
- € 650,00 per il posto auto coperto
- € 400,00 per i locali adibiti a deposito



La misura delle superfici degli immobili è stata ottenuta con rilievo metrico ed è da considerare equivalente alla Superficie Interna Lorda (SIL). La valutazione è stata eseguita considerando gli immobili nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano al momento del sopralluogo.

La valutazione esposta, anche se eseguita in relazione alle misure rilevate, è da intendersi a corpo.

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 5% al valore di mercato.

LOTTO 14

Superficie commerciale	mq.	2.615,87
Valore stimato al mq. in	€	800,00
Importo complessivo:	mq.	2.615,87 x € 800,00 = € 2.092.696,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 2.092.700,00=

(diconsi Euro duemilioninovantaduemilasettecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 2.092.700,00 - 5% = € 1.988.065,00=

Valutazione ⇒ € 1.988.000,00=

(diconsi Euro unmilionnovecentottantottomila/00)

LOTTO 15

Superficie commerciale	mq.	74,46
Valore stimato al mq. in	€	600,00
Importo complessivo:	mq.	74,46 x € 600,00 = € 44.676,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 44.680,00=



(diconsi Euro quarantaquattromolaseicentottanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 44.680,00 - 5% = € 42.446,00=

Valutazione ⇒ € 42.450,00=

(diconsi Euro quaranraduemilaquattrocentocinquanta/00)

LOTTO 16

Superficie commerciale	mq.	75,40
Valore stimato al mq. in	€	600,00
Importo complessivo:	mq.	75,40 x € 600,00 = € 45.240,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 45.240,00=

(diconsi Euro quarantacinquemiladuecentoquaranta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 45.240,00 - 5% = € 42.978,00=

Valutazione ⇒ € 42.980,00=

(diconsi Euro quarantaduemilanovecentottanta/00)



LOTTO 17

Superficie commerciale	mq.	78,20
Valore stimato al mq. in	€	600,00
Importo complessivo:	mq.	78,20 x € 600,00 = € 46.920,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 46.900,00=

(diconsi Euro quarantaseimilanovecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 46.900,00 - 5% = € 44.555,00=

Valutazione ⇒ € 44.550,00=

(diconsi Euro quarantaquattromilacinquecentocinquanta/00)

LOTTO 18

Superficie commerciale	mq.	183,87
Valore stimato al mq. in	€	600,00
Importo complessivo:	mq.	183,87 x € 600,00 = € 110.322,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 110.300,00=

(diconsi Euro centodiecimilatrecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 110.300,00 - 5% = € 104.785,00=

Valutazione ⇒ € 104.780,00=



(diconsi Euro centoquattromilasettecentottanta/00)

LOTTO 19

Superficie commerciale	mq.	9,83
Valore stimato al mq. in	€	750,00
Importo complessivo:	mq.	9,83 x € 750,00 = € 7.372,50

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 7.370,00=

(diconsi Euro settemilatrecentosettanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 7.370,00 - 5% = € 7.001,50=

Valutazione ⇒ € 7.000,00=

(diconsi Euro settemila/00)

LOTTO 20

Superficie commerciale	mq.	9,83
Valore stimato al mq. in	€	750,00
Importo complessivo:	mq.	9,83 x € 750,00 = € 7.372,50

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 7.370,00=

(diconsi Euro settemilatrecentosettanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 7.370,00 - 5% = € 7.001,50=



Valutazione ⇒ € 7.000,00=

(diconsi Euro settemila/00)

LOTTO 21

Superficie commerciale mq. 10,42

Valore stimato al mq. in € 750,00

Importo complessivo: mq. 10,42 x € 750,00 = € 7.815,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 7.800,00=

(diconsi Euro settemilaottocento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 7.800,00 - 5% = € 7.410,00=

Valutazione ⇒ € 7.400,00=

(diconsi Euro settemilaquattrocento/00)

LOTTO 22

Superficie commerciale mq. 9,80

Valore stimato al mq. in € 750,00

Importo complessivo: mq. 9,80 x € 750,00 = € 7.350,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 7.350,00=

(diconsi Euro settemilatrecentocinquanta/00)



Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 7.350,00 - 5% = € 6.982,50=

Valutazione ⇒ € 7.000,00=

(diconsi Euro settemila/00)

LOTTO 23

Superficie commerciale mq. 9,84

Valore stimato al mq. in € 750,00

Importo complessivo: mq. 9,84 x € 750,00 = € 7.380,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 7.380,00=

(diconsi Euro settemilatrecentottanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 7.380,00 - 5% = € 7.011,00=

Valutazione ⇒ € 7.000,00=

(diconsi Euro settemila/00)

LOTTO 24

Superficie commerciale mq. 7,88

Valore stimato al mq. in € 750,00

Importo complessivo: mq. 7,88 x € 750,00 = € 5.910,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 5.900,00=



(diconsi Euro cinquemilanovecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 5.900,00 - 5% = € 5.605,00=

Valutazione ⇒ € 5.600,00=

(diconsi Euro cinquemilaseicento/00)

LOTTO 25

Superficie commerciale	mq.	7,40
Valore stimato al mq. in	€	650,00
Importo complessivo:	mq.	7,40 x € 650,00 = € 4.810,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 4.800,00=

(diconsi Euro quattromilaottocento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 4.800,00 - 5% = € 4.560,00=

Valutazione ⇒ € 4.560,00=

(diconsi Euro quattromilacinquecentosessanta/00)

LOTTO 26

Superficie commerciale	mq.	9,74
Valore stimato al mq. in	€	750,00
Importo complessivo:	mq.	9,74 x € 750,00 = € 7.305,00



Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 7.300,00=

(diconsi Euro settemilatrecento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 7.300,00 - 5% = € 6.935,00=

Valutazione ⇒ € 6.930,00=

(diconsi Euro seimilanovecentotrenta/00)

LOTTO 27

Superficie commerciale mq. 10,59

Valore stimato al mq. in € 750,00

Importo complessivo: mq. 10,59 x € 750,00 = € 7.942,50

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 7.940,00=

(diconsi Euro settemilanovecentoquaranta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 7.940,00 - 5% = € 7.543,00=

Valutazione ⇒ € 7.540,00=

(diconsi Euro settemilacinquecentoquaranta/00)



LOTTO 28

Superficie commerciale	mq.	1,97
Valore stimato al mq. in	€	400,00
Importo complessivo:	mq.	1,97 x € 400,00 = € 788,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 800,00=

(diconsi Euro ottocento/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 800,00 - 5% = € 760,00=

Valutazione ⇒ € 760,00=

(diconsi Euro settentosesanta/00)

LOTTO 29

Superficie commerciale	mq.	1,59
Valore stimato al mq. in	€	400,00
Importo complessivo:	mq.	1,59 x € 400,00 = € 636,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 640,00=

(diconsi Euro seicentoquaranta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 640,00 - 5% = € 608,00=



Valutazione ⇒ € 600,00=

(diconsi Euro seicento/00)

LOTTO 30

Superficie commerciale	mq.	2,13
Valore stimato al mq. in	€	400,00
Importo complessivo:	mq.	2,13 x € 400,00 = € 852,00

Più probabile valore in libero mercato ⇒ € 850,00=

(diconsi Euro ottocentocinquanta/00)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 850,00 - 5% = € 807,50=

Valutazione ⇒ € 810,00=

(diconsi Euro ottocentodieci/00)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Si tratta di immobili in corso di costruzione, ubicati nella zona centrale del Comune di Pozzolengo e serviti dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Considerando la zona di ubicazione e l'attuale andamento del mercato immobiliare locale, in ripresa dal 2021 ed ora stabile per il mercato degli immobili residenziali, il grado di commerciabilità si può definire buono.



Riepilogo delle trascrizioni ed iscrizioni

Dai documenti esaminati, ed in particolare dall'ispezione ipotecaria presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Brescia e certificazione notarile ventennale a firma del notaio dott. Antonio Trotta - Pavia, emergono le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli immobili di cui al NCT foglio 20, part. 455 sub 2, 3, 5, 7, 11, 26, 36, 37, 38, 43, 44, 45, 53, 54, 55, 56, 57 e 58

- ▶ Trascrizione del 31.03.2003 - Registro Particolare 10178 - Registro Generale 15965
Pubblico ufficiale Pietro Barziza - Repertorio n. 39613/6988 del 24.03.2003
Compravendita
- ▶ Iscrizione del 31.03.2003 - Registro Particolare 3443 - Registro Generale 15966 -
Pubblico ufficiale Pietro Barziza - Repertorio n. 39614/6989 del 24.03.2003
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
 - ◆ Convenzioni:
 - Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23.12.1992
 - Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12.01.1993 del 23.12.1992
 - Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24.03.1995
- ▶ Iscrizione del 30.10.2009 - Registro Particolare 10390 - Registro Generale 45637 -
Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 23617/8176 del 29.10.2009
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
- ▶ Trascrizione del 29.08.2022 - Registro Particolare 27724 - Registro Generale 41152
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili



Destinazione Urbanistica dell'immobile	Residenziale
Tipologia immobiliare	Fabbricato usato in condominio non costituito
Tipologia edilizia del fabbricato	Fabbricato in linea
Tipologia edilizia unità immobiliari	appartamenti, negozi e garage in corso di costruzione o al rustico

Caratteristiche generali degli immobili

Copertura: a falda, con travetti ed assito in legno, guaina e sovrastante manto di tegole in cemento canali di gronda in lamiera preverniciata

Strutture in elevazione: telaio in c.a. con tamponamenti in laterizio ed intercapedine con interposto cappotto termico

Solai: in travetti prefabbricati e pignatte in laterizio

garage: prefabbricati di tipo Lastral

Tramezze: in laterizio intonacato

Divisori garage: ove presenti o muri portanti o realizzati con blocchi in cemento

Serramenti esterni : ove presenti con persiane in alluminio verniciato in colore verde, e portoncino d'ingresso blindato

davanzali in marmo di Botticino

Tinteggiatura esterna: intonaco plastico per cappotto termico

Pavimentazione garage: in battuto di cemento e finitura superficiale mediante elicottero

E' stata realizzata nel cantiere la predisposizione per gli scarichi, gli impianti idrico ed elettrico e per il gas metano



Descrizione sintetica degli immobili

Gli immobili oggetto di stima fanno parte del complesso residenziale commerciale “La Piazza” in zona centrale del comune di Pozzolengo.

Le unità sono distribuite in due piani fuori terra ed un piano interrato.

Il **LOTTO 14** riguarda un cantiere abbandonato da tempo dove al piano primo e secondo sono state realizzate la maggior parte delle tramezze divisorie degli appartamenti mentre per le unità al piano terra sono stati realizzati i muri perimetrali e, in alcune, le tramezze del bagno.

Nella maggior parte delle unità residenziali sono state posate le persiane e la predisposizione per gli impianti idrico ed elettrico e per il gas metano.

La copertura è stata completata e la lattoneria messa in opera.

La tinteggiatura esterna è deteriorata a causa della mancata manutenzione e le guaine dei terrazzi sono ammalorate.

Nel piano interrato, destinato ai garage, sono stati posti in opera solamente i pilastri.

Per il completamento delle opere andrà rinnovata la concessione edilizia per ottenere i titoli autorizzativi.

Per i **LOTTI 15, 16, 17 e 18**, negozi in corso di costruzione, sono stati realizzati i muri esterni e le tramezze del bagno.

Per terminare le opere andrà rinnovata la concessione edilizia per ottenere i titoli autorizzativi.

I **LOTTI 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26 e 27** sono garage posti al piano interrato cui non è stata posta in opera la porta basculante.

I **LOTTI 28, 29 e 30** sono cantine al piano interrato.

Consistenza

Rilievo interno ed esterno

Diretto in loco con l'ausilio di Collaboratore

Arch. Michael Cajola con studio in Desenzano del Garda

Data del sopralluogo 14, 15, 22 Febbraio e 1, 29 Marzo e 6 Aprile 2023

Criterio di misurazione SEL



LOTTO 14

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 2, 26

1 - corti, piazzali e scale comuni

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini

Nord	Part. 235
Sud	Part. 327, 188
Est	Part. 141
Ovest	Sub. 1

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T.	mq. 886,23	x coeff. = 1	⇒	mq. 886,23
P.1	mq. 876,49	x coeff. = 1	⇒	mq. 876,49
P.2	mq. 675,14	x coeff. = 1	⇒	mq. 675,14

Superfici secondarie

P.-1	mq. 356,02	x coeff. = 0,50	⇒	mq. 178,01
------	------------	-----------------	---	------------

TOTALE mq. 2.615,87

Superficie commerciale mq. 2.615,87



Confini

Nord	Sub. 3
Sud	Sub. 1
Est	Sub. 1
Ovest	Sub. 1

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$\text{P.T} \quad \text{mq.} \quad 75,40 \times \text{coeff.} = 1 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 75,40$$

Superficie commerciale **mq. 75,40**

LOTTO 17

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 7

1 - corti, piazzali e scale comuni

35 - vano tecnico comune

Confini

Nord	Sub 1
Sud	Sub. 8
Est	Sub. 1
Ovest	Sub. 8

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$\text{P.T} \quad \text{mq.} \quad 75,68 \times \text{coeff.} = 1 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 75,68$$

Superfici secondarie

corte

$$\text{P.T} \quad \text{mq.} \quad 12,61 \times \text{coeff.} = 0,20 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 2,52$$



			TOTALE	mq.	78,20
Superficie commerciale		mq. 78,20			

LOTTO 18

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 11

1 - corti, piazzali e scale comuni

35 - vano tecnico comune

Confini

Nord	Piazza
Sud	Sub. 1
Est	Via Europa
Ovest	Sub. 1

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.T mq. 151,29 x coeff. = 1 ⇒ mq. 151,29

Superfici secondarie

corte P.T mq. 162,92 x coeff. = 0,20 ⇒ mq. 32,58

			TOTALE	mq.	183,87
Superficie commerciale		mq. 183,87			



LOTTO 19

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 36

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 57

Sud Sub. 37

Est Sub. 57

Ovest Sub. 37

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.-1 mq. 19,66 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 9,83

Superficie commerciale mq. 9,83

LOTTO 20

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 37

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune



Confini Nord Sub. 36
Sud Sub. 38
Est Sub. 36
Ovest Sub. 38

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1 \quad \text{mq.} \quad 19,66 \quad \times \text{coeff.} = 0,50 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 9,83$$

Superficie commerciale **mq. 9,83**

LOTTO 21

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 38

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 37
Sud Sub. 39
Est Sub. 37
Ovest Sub. 39

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.1 \quad \text{mq.} \quad 20,84 \quad \times \text{coeff.} = 0,50 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 10,42$$

Superficie commerciale **mq. 10,42**



LOTTO 22

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 43

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 58

Sud Sub. 44

Est Sub. 58

Ovest Sub. 44

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.-1 mq. 19,59 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 9,80

Superficie commerciale mq. 9,80

LOTTO 23

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 44

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune



Confini Nord Sub. 43
Sud Sub. 45
Est Sub. 43
Ovest Sub. 45

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1 \quad \text{mq.} \quad 19,68 \times \text{coeff.} = 0,50 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 9,84$$

Superficie commerciale **mq. 9,84**

LOTTO 24

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 45

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 44
Sud Sub. 46
Est Sub. 44
Ovest Sub. 46

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1 \quad \text{mq.} \quad 15,75 \times \text{coeff.} = 0,50 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 7,88$$

Superficie commerciale **mq. 7,88**



LOTTO 25

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 53

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 52

Sud Sub. 54

Est Sub. 52

Ovest Sub. 54

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.-1 mq. 14,81 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 7,40

Superficie commerciale mq. 7,40

LOTTO 26

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 57

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune



Confini Nord Sub. 26
Sud Sub. 36
Est Sub. 26
Ovest Sub. 36

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1 \quad \text{mq.} \quad 19,47 \times \text{coeff.} = 0,50 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 9,74$$

Superficie commerciale mq. 9,74

LOTTO 27

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 58

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 26
Sud Sub. 43
Est Sub. 26
Ovest Sub. 43

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1 \quad \text{mq.} \quad 21,17 \times \text{coeff.} = 0,50 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 10,59$$

Superficie commerciale mq. 10,59



LOTTO 28

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 54

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 53

Sud Sub. 55

Est Sub. 53

Ovest Sub. 55

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

P.-1 mq. 7,88 x coeff. = 0,25 ⇒ mq. 1,97

Superficie commerciale mq. 1,97

LOTTO 29

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 55

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune



Confini Nord Sub. 54
Sud Sub. 56
Est Sub. 54
Ovest Sub. 56

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1 \quad \text{mq.} \quad 6,34 \times \text{coeff.} = 0,25 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 1,59$$

Superficie commerciale mq. 1,59

LOTTO 30

Identificazione catastale

Comune Censuario Pozzolengo

Tipologia Catasto Fabbricati

Identificativo Foglio 20

Particella 455

Subalterni 56

25 - scivolo, corsello e scala comuni

35 - vano tecnico comune

Confini Nord Sub. 55
Sud Sub. 25
Est Sub. 55

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

$$P.-1 \quad \text{mq.} \quad 8,52 \times \text{coeff.} = 0,25 \quad \Rightarrow \quad \text{mq.} \quad 2,13$$

Superficie commerciale mq. 2,13



Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Livello di piano	Interrato, Terra, Piano primo, Piano secondo
Ascensore/Montacarichi	Assente
Impianti in dotazione	
Riscaldamento	Assente
Condizionamento	Assente
Solare termico	Assente
Impianto elettrico	Assente
Impianto idraulico	Assente
Antifurto	Assente
Pannelli solari (fotovoltaico)	Assente
Manutenzione fabbricato	Medio
Manutenzione unità immobiliare	Medio
Classe energetica	Non disponibile
Inquinamento	
Atmosferico	Assente
Acustico	Assente
Elettromagnetico	Assente
Ambientale	Assente
Luminosità dell'immobile	Media
Panoramicità dell'immobile	Media
Funzionalità dell'immobile	Media
Finiture dell'immobile	Medio



Conformità edilizia - urbanistica

Anno di costruzione

Fabbricato successivo al 01.09.1967

Titoli autorizzativi esaminati

- ▶ Pratica Edilizia n. 73/2002 - Prot. n. 6852 del 19.10.1993 - Concessione edilizia n. 43/2002 in data 22.10.2002 - Prot. n. 3994 in data 02.08.2002 e relativa richiesta
Completamento opere di urbanizzazione - Piano di lottizzazione n.27
- ▶ Dichiarazione di inizio lavori - Prot. n. 5942 in data 21.11.2002
- ▶ Comunicazione di fine lavori - Prot. n. 3941 in data 28.07.2004
- ▶ Concessione di proroga fino al 30.06.3002 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6209 in data 04.12.2002 e relativa richiesta
- ▶ Pratica Edilizia n. 9/2007 - Permesso di costruire n. 18 in data 14.02.2008 -
Prot. n. 1495 in data 04.04.2007 e Prot. n. 3177 in data 16.07.2007
Nuovo complesso - Piano di lottizzazione "Colleverde" e relative varianti
- ▶ Dichiarazione di inizio lavori in data 22.06.2209 - Prot. n. 3216 in data 17.06.2009
- ▶ Concessione di proroga fino al 14.02.2012 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 3764 in data 30.06.2011 e relativa richiesta
- ▶ Concessione di proroga fino al 14.02.2013 per l'ultimazione dei lavori - Prot. n. 6616 in data 21.12.2011 e relativa richiesta

Documentazione visionata: Pratiche Edilizie sopra elencate

Tavole di progetto

Documentazione ottenuta dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pozzolengo a seguito di richiesta di accesso agli atti.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico Piano di Governo del Territorio

PGT - Piano delle Regole

- Tessuto Comunale

- TC4-r - Tessuto residenziale in fase di completamento - parte
- SP-E Tessuti urbani destinati a pubblici servizi esistenti - parte



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta ing. Fausta Magnaghi Gambi, iscritta all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. 1829 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 672, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Moniga del Garda ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica degli immobili oggetto di stima e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi edilizi citati

LOTTO 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30

il **LOTTO 14**, unità in corso di costruzione, nello stato di fatto rispetta i titoli autorizzativi esaminati



Conformità catastale

Immobili identificati in mappa al Foglio 20 - Sezione Urbana NCT - Particella 455

LOTTO 14

Sub. 2 Cat. F/3 Piano T - 1 - 2

Sub. 26 Cat. F/3 Piano S1;

Sub. 1, 25, 35 Parti comuni

LOTTO 15

Sub. 3 Cat. C/1 Cl. 5 Consistenza 65 mq. Rendita Euro 1.037,30 Piano T

Sub. 1, 35 Parti comuni

LOTTO 16

Sub. 5 Cat. C/1 Cl. 5 Consistenza 65 mq. Rendita Euro 1.037,30 Piano T

Sub. 1, 35 Parti comuni

LOTTO 17

Sub. 7 Cat. C/1 Cl. 5 Consistenza 65 mq. Rendita Euro 1.037,30 Piano T

Sub. 1, 35 Parti comuni

LOTTO 18

Sub. 11 Cat. C/1 Cl. 5 Consistenza 136 mq. Rendita Euro 2.170,36 Piano T

Sub. 1, 35 Parti comuni

LOTTO 19

Sub. 36 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita Euro 32,23 Piano S1

Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 20

Sub. 37 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita Euro 32,23 Piano S1

Sub. 25, 35 Parti comuni



LOTTO 21

Sub. 38 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita Euro 32,23 Piano S1
Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 22

Sub. 43 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita Euro 32,23 Piano S1
Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 23

Sub. 44 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Rendita Euro 32,23 Piano S1
Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 24

Sub. 45 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 14 mq. Rendita Euro 28,20 Piano S1
Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 25

Sub. 53 Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 13 mq. Rendita Euro 22,16 Piano S1
Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 26

Sub. 57 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 19 mq. Rendita Euro 38,27 Piano S1
Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 27

Sub. 58 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 18 mq. Rendita Euro 36,26 Piano S1
Sub. 25, 35 Parti comuni

LOTTO 28

Sub. 54 Cat. C/2 Cl. 3 Consistenza 6 mq. Rendita Euro 9,92 Piano S1



Stato di possesso

Inquadramento della titolarità

- Atto di provenienza : A Omissis con atto di Trasformazione da SAS a Srl
- Notaio : Guido Cirilli
- Data atto : 07.12.2010
- Repertorio : 25113
- Raccolta : 9308
- Estremi Trascrizione : Trascritto il 10.12.2010 ai n. 50722/29281

Quota di proprietà Proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù: No

Vincoli: in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio

Formalità, vincoli, oneri anche condominiali

Regole e limitazioni in base alle previsioni del Piano di Governo del Territorio.

- ▶ Iscrizione del 31.03.2003 - Registro Particolare 3443 - Registro Generale 15966 -
Pubblico ufficiale Pietro Barziza - Repertorio n. 39614/6989 del 24.03.2003
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo
- ◆ Convenzioni:
 - Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114578/17065 del 23.12.1992
 - Convenzione edilizia - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 114822/17112 del 12.01.1993 del 23.12.1992
 - Costituzione di vincolo a favore del Comune di Pozzolengo - atto notaio Mario Mastrelli Repertorio n. 123356 del 24.03.1995
- ▶ Iscrizione del 30.10.2009 - Registro Particolare 10390 - Registro Generale 45637 -
Pubblico ufficiale Guido Cirilli - Repertorio n. 23617/8176 del 29.10.2009
Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario



- ▶ Trascrizione del 29.08.2022 - Registro Particolare 27724 - Registro Generale 41152
Pubblico ufficiale Ufficiale Giudiziario - Repertorio n. 7089/2022 del 26.07.2022
Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Verifica del migliore e più conveniente uso

Si ritiene che la destinazione più redditizia degli immobili staggiti sia quella prevista nelle concessioni edilizie

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti si sono ricercate le informazioni presso gli operatori del settore attivi nella zona.



Riepilogo dei valori di stima

Per quanto concerne gli immobili nel Comune di Pozzolengo

identificati al Catasto Fabbricati Sezione Urbana NCT - Foglio 20 - Particella 455

LOTTO 14

Sub. 2	Cat. F/3	Piano T - 1 - 2	
Sub. 26	Cat. F/3	Piano S1	
Sub.1	Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni	Piano T - 1 - 2	
Sub. 25	Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni	Piano S1 - T	
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune	Piano S1	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 2.092.700,00=**

(diconsì Euro duemilioninoveantaduemilasettecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 1.988.000,00=**

(diconsì Euro unmilionnovecentottantottomila/00)

LOTTO 15

Sub. 3	Cat. C/1	Cl. 5	Consistenza 65 mq.	Sup. tot. 75 mq.	Rendita Euro 1.037,30	Piano T
Sub.1	Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni					Piano T - 1 - 2
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune					Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 44.680,00=**

(diconsì Euro quarantaquattromolaseicentottanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 42.450,00=**

(diconsì Euro quaranraduemilaquattrocentocinquanta/00)



LOTTO 16

Sub. 5	Cat. C/1	Cl. 5	Consistenza 65 mq.	Sup. tot. 75 mq.	Rendita Euro 1.037,30	Piano T
Sub.1	Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni				Piano T - 1 - 2	
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune				Piano S1	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 45.240,00=**

(diconsi Euro quarantacinquemiladuecentoquaranta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 42.980,00=**

(diconsi Euro quarantaduemilanovecentottanta/00)

LOTTO 17

Sub. 7	Cat. C/1	Cl. 5	Consistenza 65 mq.	Sup. tot. 79 mq.	Rendita Euro 1.037,30	Piano T
Sub.1	Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni				Piano T - 1 - 2	
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune				Piano S1	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 46.900,00=**

(diconsi Euro quarantaseimilanovecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 44.550,00=**

(diconsi Euro quarantaquattromilacinquecentocinquanta/00)

LOTTO 18

Sub. 11	Cat. C/1	Cl. 5	Consistenza 136 mq.	Sup. tot. 170 mq.	Rendita Euro 2.170,36	Piano T
Sub.1	Bene Comune non censibile - Corti, Piazzali e Scale comuni				Piano T - 1 - 2	
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune				Piano S1	

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 110.300,00=**



(diconsi Euro centodiecimilatrecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 104.780,00=**

(diconsi Euro centoquattromilasettecentottanta/00)

LOTTO 19

Sub. 36 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup. tot. 19 mq. Rendita Euro 32,23 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 7.370,00=**

(diconsi Euro settemilatrecentosettanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 7.000,00=**

(diconsi Euro settemila/00)

LOTTO 20

Sub. 37 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 16 mq. Sup. tot. 19 mq. Rendita Euro 32,23 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 7.370,00=**

(diconsi Euro settemilatrecentosettanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 7.000,00=**

(diconsi Euro settemila/00)



LOTTO 21

Sub. 38	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza 16 mq.	Sup. tot. 20 mq.	Rendita Euro 32,23	Piano S1
Sub. 25	Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni					Piano S1 - T
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune					Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 7.800,00=**

(diconsì Euro settemilaottocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 7.400,00=**

(diconsì Euro settemilaquattrocento/00)

LOTTO 22

Sub. 43	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza 16 mq.	Sup. tot. 19 mq.	Rendita Euro 32,23	Piano S1
Sub. 25	Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni					Piano S1 - T
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune					Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 7.350,00=**

(diconsì Euro settemilatrecentocinquanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 7.000,00=**

(diconsì Euro settemila/00)

LOTTO 23

Sub. 44	Cat. C/6	Cl. 3	Consistenza 16 mq.	Sup. tot. 19 mq.	Rendita Euro 32,23	Piano S1
Sub. 25	Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni					Piano S1 - T
Sub. 35	Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune					Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 7.380,00=**

(diconsì Euro settemilatrecentottanta/00)



Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 7.000,00=**

(diconsi Euro settemila/00)

LOTTO 24

Sub. 45 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 14 mq. Sup. tot. 17 mq. Rendita Euro 28,20 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 5.900,00=**

(diconsi Euro cinquemilanovecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 5.600,00=**

(diconsi Euro cinquemilaseicento/00)

LOTTO 25

Sub. 53 Cat. C/6 Cl. 2 Consistenza 13 mq. Sup. tot. 15 mq. Rendita Euro 22,16 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 4.800,00=**

(diconsi Euro quattromilaottocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 4.560,00=**

(diconsi Euro quattromilacinquecentosessanta/00)



LOTTO 26

Sub. 57 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 19 mq. Sup. tot. 21 mq. Rendita Euro 38,27 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 7.300,00=**

(dicansi Euro settemilatrecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 6.930,00=**

(dicansi Euro seimilanovecentotrenta/00)

LOTTO 27

Sub. 58 Cat. C/6 Cl. 3 Consistenza 18 mq. Sup. tot. 20 mq. Rendita Euro 36,26 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 7.940,00=**

(dicansi Euro settemilanovecentoquaranta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 7.540,00=**

(dicansi Euro settemilacinquecentoquaranta/00)

LOTTO 28

Sub. 54 Cat. C/2 Cl. 3 Consistenza 6 mq. Sup. tot. 8 mq. Rendita Euro 9,92 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 800,00=**



(diconsi Euro ottocento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 760,00=**

(diconsi Euro settentosesanta/00)

LOTTO 29

Sub. 55 Cat. C/2 Cl. 3 Consistenza 5 mq. Sup. tot. 6 mq. Rendita Euro 8,26 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 640,00=**

(diconsi Euro seicentoquaranta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 600,00=**

(diconsi Euro seicento/00)

LOTTO 30

Sub. 56 Cat. C/2 Cl. 3 Consistenza 6 mq. Sup. tot. 9 mq. Rendita Euro 9,92 Piano S1

Sub. 25 Bene Comune non censibile - Scivolo, Corsello e Scala comuni Piano S1 - T

Sub. 35 Bene Comune non censibile - Vano tecnico comune Piano S1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 850,00=**

(diconsi Euro ottocentocinquanta/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 810,00=**

(diconsi Euro ottocentodieci/00)

