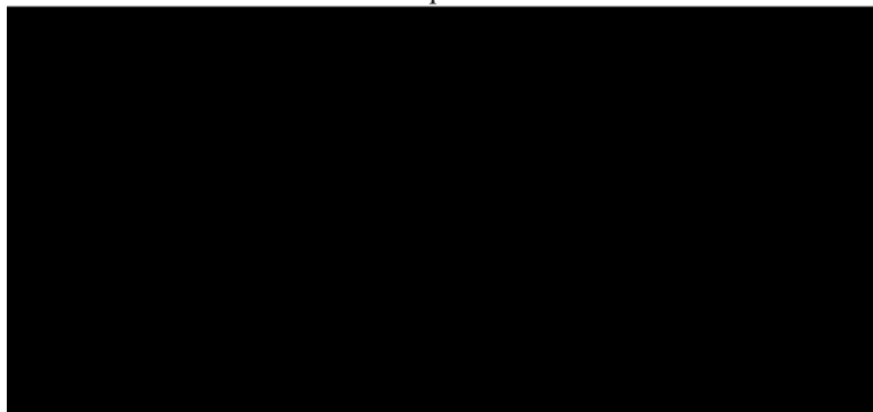


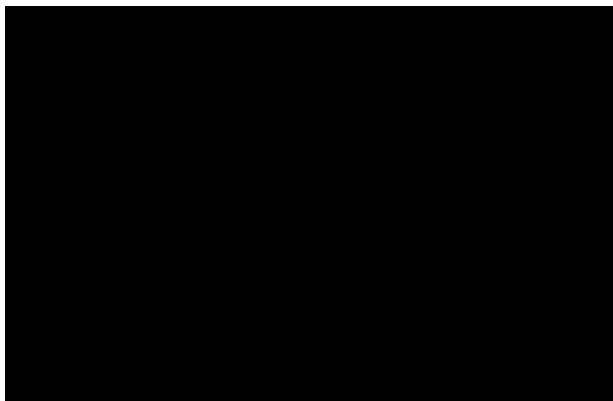
TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Numero di ruolo generale **1259/2015** (già riunita con la **516/2016**) riunita con
la **1116/2016**

Procedura esecutiva n. 1259/2015 promossa da:



contro:



Magistrato: Dr.ssa VINCENZA AGNESE

Data dell'udienza d'incarico e giuramento 18.10.2016

Data dell'udienza 17.05.2017

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

Lotto 1 – “DEPOSITO – CAPANNONE E APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 557.100,00

Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9

Immobili siti nel Comune di Capriolo (BS), Via Molinara n. 26

distinti al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 25 – Mapp. 185– Sub. 1 (deposito)
Sez. NCT - Fog. 25 – Mapp. 185– Sub. 2 (corte commune)
Sez. NCT - Fog. 25 – Mapp. 186– Sub. 3 (deposito con zona uffici)
Sez. NCT - Fog. 25 – Mapp. 186– Sub. 4 (appartamento)
Sez. NCT - Fog. 25 – Mapp. 186– Sub. 5 (scala commune)

Divisibilità degli immobili: sì

Lotto 2 – “APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 34.300,00

Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9

Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Balladore n.52

distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 146 – Sub. 1 (appartamento)

Divisibilità degli immobili: no

Lotto 3 – “APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 43.700,00

Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9

Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Balladore n. 52

distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 146 – Sub. 4 appartamento)

Divisibilità degli immobili: no

Lotto 4 – “APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 36.200,00

Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9

Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Balladore n. 52

distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 146 – Sub. 9 (appartamento)

Divisibilità degli immobili: no

Lotto 5 – “APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 46.400,00
Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9
Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Balladore n. 52
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 146– Sub. 10 (appartamento)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 6 – “APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 46.800,00
Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9
Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Balladore n. 52
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 146– Sub. 11 (appartamento)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 7 – “DEPOSITO”

Valore Stimato : € 7.100,00
Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9
Immobile siti nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro snc
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 147 – Sub. 3 (deposito)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 8 – “AUTORIMESSA”

Valore Stimato : € 5.500,00
Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9
Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro snc
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 147– Sub. 6 (autorimessa)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 9 – “AUTORIMESSA”

Valore Stimato : € 5.500,00
Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9
Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro snc
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 147 – Sub. 7 (autorimessa)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 10 – “APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 50.100,00

Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9

Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro n. 23
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 148 – Sub. 9 (appartamento)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 11 – “APPARTAMENTO”

Valore Stimato : € 36.400,00

Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9

Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro n. 23
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 148– Sub. 10 (appartamento)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 12 – “DEPOSITO”

Valore Stimato : € 36.300,00

Quota di proprietà.....: Sig. Giuseppe Moraschi proprietà 2/9
Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami proprietà 3/9
Sig. Adriano Moraschi proprietà 2/9
Sig. Maria Moraschi proprietà 2/9

Immobile sito nel Comune di Capriolo (BS), Via Adro n. 23
distinto al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 20 – Mapp. 148– Sub. 12 (locale deposito)
Divisibilità degli immobili: no

Lotto 13 – “APPARTAMENTO CON DEPOSITO”

Valore Stimato : € 74.900,000

Quota di proprietà.....: Sig. Scattini Egidio 1/2
Sig. Maria Moraschi proprietà 1/2

Immobili siti nel Comune di Monte Isola (BS), Località Sinchignano
distinti al Catasto Fabbricati con: Sez. NCT - Fog. 9 – Mapp. 133 Sub. 1
graffato al Mapp. 195 Sub. 502 (appartamento) e Fog.9 Mapp. 133 Sub. 2 (locale di deposito)
Divisibilità degli immobili: no

RELAZIONE DI STIMA IMMOBILIARE

Premessa.

A seguito della riunione della procedura esecutiva 1259/2015 promossa dalla [REDACTED] per la quale il sottoscritto Dr. Arch. Paolo Fedrigolli aveva già redatto perizia di stima, con la procedura esecutiva n. 1116/2016 promossa dalla [REDACTED], la S.V.I. con Decreto di Nomina del 23.09.2016, nominava il sottoscritto esperto affinché disponesse una relazione integrativa sugli immobili in seguito colpiti.

Mi si invitava quindi a comparire per il conferimento d'incarico e per il giuramento di rito in data 18.10.2016.

Nel corso della stessa udienza, la S.V.I. poneva i seguenti quesiti determinati dall'art. 173 bis (contenuto nella relazione di stima e compiti dell'esperto):

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

1. Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.

2. Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione agli atti).

3. Acquisisca, sempre se non già agli atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

2. Identificazione e descrizione attuale dei beni.

1. Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

2. Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta 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 dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 Maggio 2010, n.78, conv. In 30 Luglio 2010, n.122 ed i relativi costi presuntivi. Nel

caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

3. Stato di possesso

1. Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis, si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo – se possibile – dichiarazione scritta 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 procura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

4. 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 solo a titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche.*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione;

nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2. Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico 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 insolite 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.

5. 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;

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 abitativo assentito e con quella censita in catasto;

Accerti se siano stati costruiti prima dell' 01/09/1967 (ed ove necessario prima del 1942). In ogni caso di costruzioni 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.

2. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali 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 do accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta agli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. Con mod. in L 24 Novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione: indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

3. Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà:

verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4. Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ. e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

6. Formazione dei lotti

1. Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2. Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.

Proceda in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dagli artt. 720,722,727, e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

7. Valore del bene e costi

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

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

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da 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 la locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da 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 dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3. Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda alla valutazione dell'intero ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. att. c.p.c., come modificato per effetto del d.l. n. 83/2015.

Esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, eseguiti i rilievi planimetrici e fotografici in data 19/11/2016 e 12/12/2016, svolti i necessari controlli presso l'Agenzia delle Entrate in data 04.11.2016, 29/11/2016 e 28/12/2016, verificate le regolarità amministrative presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo in data 29/11/2016, 06/12/2016 e in data 19/12/2016 e presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Isola in data 23/11/2016, si è ora in grado di rispondere ai quesiti.

Si precisa che gli immobili identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Capriolo così elencati

- Fog. 20 Mapp. 148 sub. 16

- Fog. 20 Mapp. 148 sub. 17

- Fog. 20 Mapp. 148 sub. 2

- Fog. 20 Mapp. 148 sub. 3

sono già stati oggetto di precedente relazione di stima.

Risposte ai quesiti:

A – Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

1) Dall'analisi dei documenti agli atti non si evidenzia alcuna mancanza e/o carenza documentale; si sono eseguite unicamente poche mirate ispezioni ipotecarie.

2) Le u.i.u. oggetto di esecuzione immobiliare sono state tutte acquisite per iure hereditatis, come descritto al punto C.1, tranne che per gli immobili in Monte Isola.

3) Lo stato matrimoniale dei debitori è già stato verificato con gli estratti di matrimonio allegati alla precedente relazione e ancora in corso di validità.

B – Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Identificazione dei beni pignorati:

- **APPARTAMENTO E N.2 DEPOSITI IN VIA MOLINARA N. 26 A CAPRIOLO (BS)**

Identificazione catastale:

- N.C.T. Fog. 25 Mapp. 185 sub. 1 – Cat. C/2 – Cl. 2– mq 207,00 – R. € 267,27 (allegato 1)
- N.C.T. Fog. 25 Mapp. 185 sub. 2 – corte comune (allegato 4)
- N.C.T. Fog. 25 Mapp. 186 sub. 3 – Cat. C/2 – Cl. 3– mq 358,00 – R. € 554,67 (allegato 2)
- N.C.T. Fog. 25 Mapp. 186 sub. 4 – Cat. A/2 – Cl. 4 – vani 8 – R. € 557,77 (allegato 3)
- N.C.T. Fog. 25 Mapp. 186 sub. 5 – scala comune (allegato 4)

Quota di proprietà:

Sig. Giuseppe Moraschi, C.F. MRS GPP54C19B711E, proprietario per la quota di 2/9

Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami, C.F. BLTTST26L52B711P, proprietaria per la quota di 3/9

Sig. Adriano Moraschi, C.F. MRSDRN61S20B711R, proprietario per la quota di 2/9

Sig.ra Maria Francesca Moraschi, C.F. MRSMFR48S57B711D, o Maria Moraschi C.F.

MRSMRA48S57B711H, proprietaria per la quota di 2/9

Descrizione:

Le unità immobiliari fanno parte di un unico complesso edilizio sito in Via Molinara n.26 a Capriolo (BS) edificato a metà anni '70. Il fabbricato identificato con il mapp. 185 sub. 1 è isolato e parallelo rispetto al fabbricato limitrofo costituito dal mappale 186 sub.3 e 4. Queste tre unità immobiliari hanno come bene comune il cortile identificato con il mapp. 185 sub. 2 (allegato 4).

- **La particella. 185 sub. 1** è una costruzione ad un piano fuori terra con destinazione a deposito. Il manufatto è costruito in travi e pilastri in calcestruzzo armato con copertura piana in calcestruzzo in opera con guaina bituminosa d'impermeabilizzazione.



L'unità immobiliare, denunciata catastalmente come unico vano aperto, è oggi suddivisa completamente internamente da tramezze in forati intonacati. Le prime due campate da Nord e la terza sono state chiuse con cancelli carrai e da un tamponamento in forati con finestra in ferro. Il fabbricato non presenta alcuna finitura di pregio.



- **La particella 186 sub. 3** è un'unità immobiliare distribuita al piano terra e costituita da un ampio locale a deposito a nord con zona limitrofa direzionale a sud. Quest'ultima porzione di fabbricato è costituita da un ampio ingresso/reception, da 3 vani a ufficio, da un corridoio, da una zona a disimpegno e da una zona vano scala di collegamento al deposito.



Il fabbricato è costruito in struttura portante a travi e pilastri in calcestruzzo armato, con setti di tamponamento in prismi di cemento e mattoni forati in laterizio. La copertura del capannone è piana in latero-cemento con soprastante impermeabilizzazione in guaina bituminosa. I serramenti esterni del capannone sono di ferro verniciato con vetro semplice, i tre portoni di accesso carraio sono in lamiera di acciaio verniciata e internamente il pavimento è in battuto di cemento. La zona adibita a capannone non è provvista di impianto di riscaldamento ma è dotata di un impianto elettrico a norma.



La zona sud dell'unità immobiliare è costituita dalla zona a uffici con finiture di discreta qualità: i pavimenti sono in granito e materiale ceramico, gli intonaci sono in gesso tinteggiati, il bagno presenta rivestimenti ceramici a tutta altezza e i serramenti esterni sono in alluminio con vetrocamera. Le stanze adibite a ufficio sono dotate di impianto di raffrescamento dell'aria tramite split interni con motore esterno, gli impianti elettrici sono a norma e l'intera zona ufficio è riscaldata tramite caldaia a gas interna con emissione di calore mediante radiatori in ghisa.



- **La particella 186 sub. 4** è un appartamento sito al secondo piano con cantina al piano seminterrato collegati tra loro tramite vano scala interno. L'abitazione è costituita da un'ampia sala con loggia, da una cucina, da un disimpegno, da tre camere da letto e due bagni.



Le due camere da letto sono dotate, inoltre, di balconi posti rispettivamente sui lati est e ovest che collegano in lato nord a una grande terrazza che è la copertura piana del capannone sottostante.



Internamente l'appartamento presenta pavimenti ceramici, intonaci al civile tinteggiati, pavimenti in parquet nella zona notte, un camino rivestito in granito in sala e porte interne di legno con specchiature in vetro stampato. A seconda delle stanze, i serramenti esterni sono di legno sia con vetro semplice, sia con doppio vetro. Al momento del sopralluogo il parquet presente nella zona notte era stato sollevato e asportato per la ricerca di una perdita d'acqua nell'impianto idrico. La scala di collegamento con il piano seminterrato presenta finiture in granito con balaustra a colonnine e corrimano in legno.

Al piano seminterrato la taverna è finita con intonaci al semicivile tinteggiati, perlinature di larice a parete e serramenti d'alluminio con vetro doppio.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico a norma, un impianto idrico che deve essere mantenuto e di un impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in ghisa.



Confini (allegato 4):

- Il deposito identificato con il mapp. 185 sub.1 confina da nord in senso orario con il mapp. 185 sub.2 (corte comune), con il mapp. 164 di altra proprietà e a ovest con il mapp. 181 di altra proprietà.
- Il magazzino con uffici (mapp. 186 sub.3) e l'appartamento (mapp. 186 sub.4) costituiscono un unico corpo edilizio che confina da nord in senso orario con il mapp. 146 di altra proprietà e con il mapp. 185 sub.2 corte comune.

Pertinenze:

L'appartamento presenta come pertinenza un locale caldaia e due locali cantina al piano seminterrato.

Parti comuni e condominiali:

Le tre unità immobiliari sopra descritte presentano come bene comune due cortili interni identificati con il mapp. 185 sub. 2. Le unità immobiliari identificate con i mappali 186 sub 3 e 186 sub 4, hanno come bene in comune il vano scala interno identificato con il mapp. 186 sub 5.

• **N. 5 APPARTAMENTI IN VIA BALLADORE N. 52 IN CAPRIOLO (BS)**

Identificazione catastale:

- N.C.T. Fog. 20 Mapp. 146 sub. 1 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 4 vani – R. € 134,28 (allegato 5)
- N.C.T. Fog. 20 Mapp. 146 sub. 4 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 5 vani – R. € 167,85 (allegato 6)
- N.C.T. Fog. 20 Mapp. 146 sub. 9 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 4 vani – R. € 134,28 (allegato 7)
- N.C.T. Fog. 20 Mapp. 146 sub. 10 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 5 vani – R. € 167,85 (allegato 8)
- N.C.T. Fog. 20 Mapp. 146 sub. 11 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 4 vani – R. € 134,28 (allegato 9)

Quota di proprietà:

- Sig. Giuseppe Moraschi, C.F. MRSGPP54C19B711E, proprietario per la quota di 2/9
- Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami, C.F. BLTTST26L52B711P, proprietaria per la quota di 3/9
- Sig. Adriano Moraschi, C.F. MRSDRN61S20B711R, proprietario per la quota di 2/9
- Sig.ra Maria Francesca Moraschi, C.F. MRSMFR48S57B711D, o Maria Moraschi C.F. MRSMRA48S57B711H, proprietaria per la quota di 2/9

Descrizione:

Gli appartamenti fanno parte di un fabbricato residenziale edificato antecedentemente all'1/09/1967, sito in Capriolo in Via Balladore n. 52. Il fabbricato è costruito in struttura portante a travi e pilastri in cemento armato con tamponature perimetrali e tramezzature interne in forati di laterizio e presenta una copertura a falda con manto in tegole. Le facciate della palazzina sono in intonaco al civile tinteggiate. I serramenti sono di legno con vetro semplice e le tapparelle sono in p.v.c. La palazzina non presenta alcuna finitura di pregio ed è in cattivo stato di conservazione.



- **ATTENZIONE:** Con sopralluogo del 12/12/2016, si è potuto verificare che l'appartamento oggetto di verbale di pignoramento (allegato 20) sito al piano terra e identificato con **il mapp. 146 sub. 1**, non è quello oggi tenuto in uso dagli esecutati; infatti, l'appartamento rappresentato nella planimetria catastale del sub. 1 risulta occupato da terzi e non è quello ispezionato in fase di sopralluogo. L'appartamento adiacente a quello identificato con il sub. 1, non è rappresentato da nessuna planimetria catastale depositata in catasto. Con la successione in morte del Sig. [REDACTED] registrata il 12/01/1979 (allegato 23), il padre donava agli attuali esecutati anche l'ex mapp. 158 sub.2 del fog.10 e **non il mapp. 146 sub.1**. Se si legge l'accettazione tacita di eredità trascritta anni dopo (allegato 24) dell'11/04/2012 n.20150 e trascritta in data 16/06/2016 ai nn. 23599 RG/14584 RP, non si trova più al suo interno l'ex mapp.158 sub.2 del fog.10, che dovrebbe essere oggi il mapp. 146 sub.2, ma si trova, invece, il mapp.146 sub.1 che però non rappresenta oggi l'unità immobiliare occupata.

Si dovranno eseguire quindi successive verifiche notarili ipocatastali e si dovranno prevedere dei costi per la regolarizzazione stimati in € 2.500,00.

Le fotografie di rilievo che seguono mostrano l'appartamento oggi in uso agli esecutati di cui non esiste la planimetria catastale. Questo immobile che comunque non è il mapp.146 sub.1 verrà comunque stimato in attesa della regolarità ipocatastale.



Gli altri appartamenti facenti parte della palazzina sita in Via Balladore risultano catastalmente conformi.

-L'appartamento al **mapp. 146 sub. 4** è sito al piano primo ed è costituito da una sala, una cucina, un corridoio, un bagno e da due camere da letto.

-L'appartamento al **mapp. 146 sub. 9** è sito al piano terzo ed è costituito da una sala, una cucina, un corridoio, un bagno e da una camera da letto.



- L'appartamento al **mapp. 146 sub. 10** è sito al piano terzo ed è costituito da una sala, una cucina, un corridoio, un bagno e da una camera da letto.



- L'appartamento al **mapp. 146 sub. 11** è sito al piano terzo ed è costituito da una sala, una cucina, un disimpegno, un bagno e da una camera da letto.



Tutti gli appartamenti non presentano alcuna finitura di pregio, sono dotati di regolari impianti elettrici, idrici e di riscaldamento e versano in uno stato di conservazione e di manutenzione scadente. I pavimenti sono in marmo, in graniglia, in ceramica, le porte interne sono di legno con specchiature in vetro. Gli appartamenti presentano in alcuni casi fenomeni d'umidità dovuti a ponte termico.

Confini (allegato 10):

Le u.i.u. sono inserite all'interno di una palazzina residenziale identificata con il mapp. 146 del Fog. 20 che confina a Nord in senso orario con Via Balladore, con i mappali 112 e 113 di altra proprietà, con il mapp. 147 di proprietà degli esecutati, con il cortile comune ad altre proprietà al mappale 145 e con il mappale 111 di altra proprietà (allegato 10).

Pertinenze:

L'appartamento al mappale 146 sub. 1 (non quello visionato) presenta un solaio di pertinenza al piano sottotetto indicato nella planimetria catastale (allegato 5).

L'appartamento al mappale 146 sub. 4 presenta un solaio di pertinenza al piano sottotetto indicato nella planimetria catastale (allegato 6).

L'appartamento al mappale 146 sub. 9 presenta un solaio di pertinenza al piano sottotetto indicato nella planimetria catastale (allegato 7).

L'appartamento al mappale 146 sub. 10 presenta un solaio di pertinenza al piano sottotetto indicato nella planimetria catastale (allegato 8).

L'appartamento al mappale 146 sub. 11 presenta un solaio di pertinenza al piano sottotetto indicato nella planimetria catastale (allegato 9).

Parti comuni e condominiali:

Gli appartamenti descritti presentano come parti comuni un locale caldaia e un locale di sgombero comuni al piano terra, il vano scala condominiale e una soffitta comune con vano tecnico al piano quarto sottotetto.

• **UN DEPOSITO E N. 2 AUTORIMESSE IN VIA ADRO 23 A CAPRIOLO (BS)**

Identificazione catastale:

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 147 sub. 3 – Cat. C/2 – Cl. 2 – mq 18,00 – R. € 23,24 (allegato 11)

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 147 sub. 6 – Cat. C/6 – Cl. 4 – mq 11,00 – R. € 24,43 (allegato 12)

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 147 sub. 7 – Cat. C/6 – Cl. 4 – mq 11,00 – R. € 24,43 (allegato 13)

Quota di proprietà:

Sig. Giuseppe Moraschi, C.F. MRS GPP54C19B711E, proprietario per la quota di 2/9

Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami, C.F. BLTTST26L52B711P, proprietaria per la quota di 3/9

Sig. Adriano Moraschi, C.F. MRSDRN61S20B711R, proprietario per la quota di 2/9

Sig.ra Maria Francesca Moraschi, C.F. MRSMFR48S57B711D, o Maria Moraschi C.F.

MRSMRA48S57B711H, proprietaria per la quota di 2/9

Descrizione:

Le unità immobiliari in oggetto fanno parte di un corpo edilizio di due piani fuori terra costruito precedentemente al 01/09/1967. L'accesso agli immobili avviene tramite cancello carraio e pedonale al civico 23 di Via Adro, quindi tramite cortile comune con altri immobili identificato al mapp. 145 del Fog.20.

Al piano terra sono presenti le due autorimesse oggetto d'esecuzione e identificate con il mappale 147 sub. 6 e 7, mentre al piano primo vi è il ripostiglio identificato con il mapp.147 sub.3 oggetto di esecuzione.

Le autorimesse presentano basculanti metalliche verniciate e un pavimento in battuto in cemento e intonaci al rustico. L'altezza interna è di m 2,65.



Il ripostiglio è un unico ampio spazio dotato di due accessi separati con porta in ferro verniciata, dotato di una finestra in metallo con vetro semplice. L'interno non presenta alcuna finitura particolare e l'accesso all'unità avviene attraverso una ballatoio/terrazza comune.



Confini :

Le unità immobiliari costituiscono un unico corpo edilizio identificato con il mapp.147 che confina da Nord in senso orario con il mapp. 146 di proprietà degli esecutati, con i mappali 113 e 317 di altra proprietà e con cortile comune distinto al mapp 145 (allegato 10).

Pertinenze:

Non vi sono pertinenze.

Parti comuni e condominiali:

Le autorimesse non presentano parti comuni, mentre il ripostiglio al piano primo presenta un ballatoio di accesso comune.

• **N. 2 APPARTAMENTI E 1 AUTORIMESSA IN VIA ADRO N.23 A CAPRIOLO (BS)**

Identificazione catastale:

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 148 sub. 9 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 4 vani – R. € 134,28 (allegato 14)

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 148 sub. 10 – Cat. A/3 – Cl. 2 – 4 vani – R. € 134,28 (allegato 15)

N.C.T. Fog. 20 Mapp. 148 sub. 12 – Cat. C/2 – Cl. 2 – mq 112,00 – R. € 1.444,61 (allegato 16)

Quota di proprietà:

Sig. Giuseppe Moraschi, C.F. MRSGPP54C19B711E, proprietario per la quota di 2/9

Sig.ra Teustiste Giuseppina Beltrami, C.F. BLTTST26L52B711P, proprietaria per la quota di 3/9

Sig. Adriano Moraschi, C.F. MRSDRN61S20B711R, proprietario per la quota di 2/9

Sig.ra Maria Francesca Moraschi, C.F. MRSMFR48S57B711D, o Maria Moraschi C.F.

MRSMRA48S57B711H, proprietaria per la quota di 2/9

Descrizione:

Le tre unità immobiliari in oggetto fanno parte di un complesso edilizio costruito prima dello 01/09/1967, sito in Via Adro al civico n. 23. L'accesso avviene tramite portoncino pedonale comune posto sullo scivolo d'ingresso al cortile condominiale.

La palazzina è costruita con struttura portante in cemento armato, murature in laterizio con parziale rivestimento esterno in pietra sul fronte principale sud. Gli intonaci sono al civile e tinteggiati, i serramenti sono in alluminio con vetro camera, le tapparelle sono in plastica con cassonetti in legno e i balconi degli appartamenti presentano pavimentazioni in gres porcellanato con ringhiera d'acciaio verniciato.

- L'appartamento identificato con il **mapp. 148 sub. 9**, è collocato al secondo piano del condominio ed è costituito da un corridoio, una sala, una cucina con balcone e da una camera da letto con balcone (allegato 14).



Internamente l'unità immobiliare presenta pavimenti ceramici, rivestimenti ceramici nel bagno, porte interne di legno e serramenti esterni d'alluminio con vetrocamera. L'appartamento è dotato di regolare impianto termosanitario, di impianto elettrico a norma e impianto di riscaldamento con caldaia interna a gas.

- L'appartamento identificato con il **mapp. 148 sub. 10**, è collocato al piano sottostrada del condominio ed è costituito da un ampio ingresso, da una sala con balcone, una cucina, una camera da letto con balcone e da un bagno (allegato 15).





La distribuzione interna riscontrata in fase di sopralluogo non è conforme con quanto rappresentato catastalmente: infatti l'atrio, la cucina e il disimpegno presenti in planimetria catastale risultano oggi fusi in un unico vano ricavato dalla demolizione non autorizzata di due tramezze interne. Questa distribuzione non è però sanabile perché mette direttamente a contatto il locale bagno con la sala/cucina senza alcun vano a disimpegno quale zona filtro. Si prevede quindi o il ripristino dello stato dei luoghi o un nuovo progetto con creazione di disimpegno, entrambe previa presentazione di una pratica in sanatoria per opere interne.

Le finiture interne presentano pavimenti ceramici nella zona giorno e nel bagno, pavimentazione in parquet nella camera da letto, rivestimenti ceramici nel bagno, serramenti in alluminio verniciato con vetro doppio e porte interne di legno con specchiature in vetro. L'appartamento è dotato dei normali apparecchi termosanitari, di impianti elettrico a norma e di impianto di riscaldamento tramite caldaia a gas interna.

- Il magazzino identificato con il **mapp. 148 sub. 12** (allegato 16) è collocato al piano sottostrada del condominio. Dalla rappresentazione della planimetria catastale, l'u.i.u. dovrebbe essere costituita da un corridoio, da un locale a cantina, da un ampio locale a ripostiglio, da un locale ad atrio ma, a seguito di sopralluogo, si è potuta riscontrare una parziale difformità della distribuzione interna. Attualmente, infatti,

l'u.i.u. è utilizzata come ufficio ed è stato ricavato un servizio igienico senza alcun titolo occupando una porzione di altra proprietà immobiliare identificata con il mapp. 148 sub. 13, a ovest dell'attuale disimpegno.

Nella valutazione dell'immobile si dovrà considerare quindi un deprezzamento dato dal valore del ripristino delle opere da eseguirsi e delle pratiche amministrative e catastali da presentarsi.

Confini:

Gli immobili sopra descritti fanno parte di un unico complesso edilizio identificato con il mapp. 148 del Fog. 20, che confina da nord in senso orario con cortile comune identificato con il mapp. 145, con il mapp. 114 di altra proprietà, con Via Adro e con scivolo comune al mapp. 145 (allegato 10).

Pertinenze:

Non sono presenti pertinenze.

Parti comuni e condominiali:

Le u.i.u. presentano come parti comuni il vano scala e lo scivolo d'accesso / cortile interno comuni con altri immobili. Gli appartamenti sopra descritti sono dotati di solaio comune posto al piano terzo.

- **N. 1 ABITAZIONE E 1 DEPOSITO IN LOCALITÀ SINCHIGNANO - SPINO A MONTE ISOLA (BS)**

Identificazione catastale:

N.C.T. Fog. 9 Mapp. 133 sub. 1/graffato al Mapp. 195 sub 502 – Cat. A/3 – Cl. 3 – 4 vani – R. € 227,24 (allegato 17)

N.C.T. Fog. 9 Mapp. 133 sub. 2 – Cat. C/2 – Cl. 2 – mq. 13,00 – R. € 21,48 (allegato 18)

Quota di proprietà:

Sig. Scattini Egidio, C.F. SCTGDE46P30G327V, proprietario per la quota di 1/2

Sig.ra Maria Francesca Moraschi, C.F. MRSMFR48S57B711D, o Maria Moraschi C.F.

MRSMA48S57B711H, proprietaria per la quota di 1/2.

Descrizione:

Le unità immobiliari in oggetto sono inserite all'interno di un elegante residence, prevalentemente composto da "secondo case", sito nella località Sinchignano di Montisola e realizzato a fine anni '70.

Il complesso edilizio è del tipo a "schiera" ed è realizzato con strutture portanti travi e pilastri in calcestruzzo armato con tamponature perimetrali e interne in forati di laterizio, presenta una copertura a doppia falda in calcestruzzo armato gettato in opera con manto in coppi. Gli intonaci sono al rustico

tinteggiati e i serramenti sono di legno con vetro semplice e ante esterne a doghe verticali di legno verniciato.

- L'appartamento è costituito da un vano d'ingresso, un bagno, due camere da letto, da una sala con cucina a vista e da un'ampia corte esclusiva a giardino. La sala è collegata poi ad un balcone di proprietà con vista lago pavimentata con gres ceramico. Internamente l'appartamento presenta pavimentazioni in ceramica cm 30 x 30, un camino in sala, un bagno con rivestimenti ceramici e dotato dei normali sanitari e box doccia e intonaci al civile tinteggiati.

L'u.i.u. è dotata di un impianto di raffrescamento con motore esterno e split interno nel soggiorno e nelle camere da letto, di un impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a bombola a gas e di un impianto elettrico a norma.

- Il ripostiglio esterno è successivo rispetto alla realizzazione del residence ed è stato realizzato nel 2002. Questo ripostiglio è rivestito esternamente in pietra locale e internamente, presenta intonaci al civile tinteggiati, pavimentazione ceramica e finestra di legno a vetro semplice. L'u.i.u. non è dotata di impianto elettrico.







Confini:

L'appartamento identificato con il mapp. 133 sub.1, nella cui corte è inserito il ripostiglio censito con il mapp. 131 sub.2, confina da Nord in senso orario con altra u.i.u. al mapp. 133, con vialetto pedonale, con altra u.i.u. al mapp. 133 e con il mapp.195 sub.502 (allegato 19).

Pertinenze:

L'appartamento presenta una corte esterna a giardino di pertinenza.

Parti comuni e condominiali:

Il residence non presenta parti comuni.

2) Tra gli immobili in oggetto, non sono presenti terreni o aree urbane pignorate e per cui non stati richiesti i Certificati di Destinazione Urbanistica.

Identificazione pregressa dei beni

Dall'analisi della documentazione presente negli atti, non si rileva alcuna difformità sull'identificazione degli immobili oggetto di pignoramento, tranne che per l'immobile sito in Via Balladore in Capriolo identificato con il mappale 146 sub 1 del Fog. 20.

CONFORMITA' CATASTALE:

Dall'analisi dei documenti catastali e da quanto verificato con i sopralluoghi eseguiti in data 19/11/2016 e del 12/12/2016, si è potuto verificare che:

IMMOBILI IN VIA MOLINARA N. 26 A CAPRIOLO

- Il magazzino distinto con il mapp.185 sub 1 non è conforme catastalmente, poiché l'immobile è stato suddiviso internamente con tavolati e in alcune porzioni, completamente tamponato.
- Il magazzino al mapp.186 sub 3 è conforme catastalmente.

- L'appartamento al mapp.186 sub 4 è conforme catastalmente anche se non è specificata nella scheda planimetrica la presenza della sottostante copertura piana del magazzino che, di fatto, oggi è utilizzata come terrazza di pertinenza dell'appartamento.

IMMOBILI IN VIA BALLADORE N. 52

- L'appartamento al mapp.146/1 non è conforme catastalmente poiché non è quello attualmente tenuto in uso dagli esecutati.
- L'appartamento al mapp.146 sub 4 è conforme catastalmente
- L'appartamento al mapp.146 sub 9 è conforme catastalmente
- L'appartamento al mapp.146 sub10 è conforme catastalmente
- L'appartamento al mapp.146/11 è conforme catastalmente.

C – Stato di possesso (provenienze e uso).

1) PROVENIENZE.

- Gli immobili in Capriolo siti in Via Molinara sono pervenuti agli esecutati con denuncia di successione in morte del Sig. Moraschi Faustino o Faustino Luigi, trascritta a Brescia in data 11/12/1979 ai nn.24057 RG/18294 RP (allegato 21 e allegato 22).
- Gli immobili in Capriolo siti in Via Balladore e in Via Adro sono pervenuti in proprietà ai Sig.ri Adriano, Giuseppe, Maria Moraschi e alla Sig.ra Teutiste Giuseppina Beltrami, per successione legittima trascritta a Brescia ai nn. 24057 RG/ 18294 RP del 11/12/1979 in morte del Sig. Faustino Moraschi (iure hereditatis - allegato 22). La data del pignoramento (07/12/2015 allegato 20) è successiva alla provenienza delle proprietà ai debitori.
- L'abitazione in Monte Isola è pervenuta in proprietà ai Sig.ri Scattini Edigio e Moraschi Maria, con atto di compravendita del 25/09/2002 n. 67.777 di rep. Notaio Barca Dott. Mauro, trascritto a Brescia in data 02/10/2002 ai nn. 43022 RG/ 27725 RP (allegato 23).

2) USO.

IMMOBILI IN VIA MOLINARA A CAPRIOLO

- Il magazzino distinto al mapp.185 sub1 è tenuto in uso dagli esecutati
- Il magazzino distinto al mapp.186 sub 3 è tenuto in uso dagli esecutati
- L'appartamento distinto al mapp.186 sub 4 è abitato dall'esecutato Sig. Moraschi Giuseppe.

IMMOBILI IN VIA BALLADORE N. 52

- L'appartamento distinto al mapp.146 sub 1 è abitato da inquilini in affitto a seguito di contratto n. 4415 registrato in data 21/12/2011, scadenza 1/12/2015, con rinnovo automatico fino al 1/12/2020.
- L'appartamento distinto al mapp.146 sub 4 è abitato da inquilini in affitto a seguito di contratto n 2545 serie 3 registrato in data 14/05/208 scaduto 19/04/2012, con rinnovo automatico fino al 19/04/2016 successivo rinnovo da registrare fino al 19/04/2020.
- L'appartamento distinto al mapp.146 sub 9 è abitato da inquilini in affitto a seguito di contratto n 002830 serie 3/T registrato in data 08/07/2016 scadenza al 30/06/2020.
- L'appartamento distinto al mapp.146 sub 10 è abitato da inquilini in affitto a seguito di contratto n 004179 serie3/T registrato il 21/10/2015, scadenza 23/09/2020.
- L'appartamento distinto al mapp.146 sub11 è abitato da inquilini in affitto a seguito di contratto n 2542 serie 3 registrato in data 31/05/2012 con rinnovo automatico fino al 12/05/2016 e successivo rinnovo fino al 12/05/2020.

I dati sopra riportati relativi ai contratti di locazione sono stati comunicati via e-mail dalla Sig.ra Maria Moraschi.

GLI IMMOBILI IN VIA ADRO (mappali 147 sub 3-147 sub 6-147 sub7)

Il ripostiglio distinto al mapp.147 sub 3 è tenuto in uso dagli esecutati

L'autorimessa distinta al mapp.147 sub 6 è tenuta in uso dagli esecutati

L'autorimessa distinta al mapp.147 sub 7 è tenuta in uso dagli esecutati.

GLI IMMOBILI IN MONTE ISOLA

L'abitazione distinta al mapp.133 sub1 è tenuta in uso dalla Sig.ra Moraschi Maria

Il ripostiglio distinto al mapp.133 sub 2 è tenuto in uso dalla Sig.ra Moraschi Maria.

3) Valore locativo dei beni.

IMMOBILI IN CAPRIOLO

Con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) relative al primo semestre del 2016 delle zone centrali e periferiche del Comune di Capriolo in cui si trovano gli immobili, i valori locativi sono di seguito computati:

Provincia: BRESCIA
 Comune: CAPRIOLO
 Fascia/zona: Periferica/PRODUTTIVA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 2
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Produttiva

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Capannoni industriali	NORMALE	420	550	L	2,4	3,1	N
Capannoni tipici	NORMALE	450	630	L	2,3	3,4	N
Laboratori	NORMALE	520	720	L	2,8	3,7	N

Provincia: BRESCIA
 Comune: CAPRIOLO
 Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
 Codice di zona: B1
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (C/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (C/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1350	L	3,2	4,2	N
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1650	L	3,8	4,9	N
Autorimesse	NORMALE	650	790	L	2,4	3	N
Box	NORMALE	720	870	L	2,9	3,1	N
Posti auto coperti	NORMALE	500	610	L	1,7	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	370	430	L	1,3	1,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1450	L	3,6	4,6	N

IMMOBILI IN VIA MOLINARA

Valore locativo del magazzino distinto al **mapp.185 sub 1**

DEPOSITO 214,00 MQ X 2,00 €/MQ x mese = € 428,00 al mese, dicasi **€ 430,00** al mese (€ 5.160,00 annui)

Valore locativo dell'area a cortile distinta al **mapp.185 sub 2**

AREA 2.000 MQ X 0,20 €/MQ x mese = € 400,00 al mese (€ 4.800,00 annui)

Valore locativo del magazzino distinto al **mapp.186 sub 3**

DEPOSITO 247,00 MQ X 3,00 €/MQ x mese = € 741,00 al mese, dicasi **€ 740,00** al mese € 8.880,00 annui)

ZONA UFFICI 99,30 MQ X 4,00 €/MQ x mese = € 397,20 al mese, dicasi **€ 400,00** al mese (€ 4.800,00 annui)

Il valore locativo totale annuo degli immobili appena descritti è quindi pari a € 23.640,00 (valore comprensivo di scala comune identificata con il mapp.185 sub.5).

Valore locativo dell'appartamento distinto al **mapp.186 sub 4**

APPARTAMENTO 113,50 MQ X 3,5 €/MQ x mese = € 397,25 al mese, dicasi **€ 400,00** al mese (€ 4.800,00 annui) (valore comprensivo di scala comune identificata con il mapp.185 sub.5).

IMMOBILI IN VIA BALLADORE N.53

Valore locativo dell'appartamento al mapp.146 sub 1 P.T. Si precisa, come già riferito, che la suddetta unità immobiliare distinta al sub. 1 non è quella oggi in uso dagli esecutati.

Si quantifica quindi il valore locativo dell'u.i.u. visionata e limitrofa.

APPARTAMENTO: 64,00 MQ X 3,00 €/MQ x mese = € 192,00 al mese, dicasi **€ 190,00** al mese (€ 2.280,00 annui).

Valore locativo dell'appartamento al mapp.146 sub 4 P.1

APPARTAMENTO: 71,50 MQ X 3,00 €/MQ x mese = € 214,50 al mese, dicasi **€ 215,00** al mese (€ 2.580,00 annui).

Valore locativo dell'appartamento al mapp.146 sub 9 P.3

APPARTAMENTO: 57,00 MQ X 3,00 €/MQ x mese = € 171,00 al mese, dicasi **€ 170,00** al mese (€ 2.040,00 annui).

Valore locativo dell'appartamento al mapp.146 sub 10 P.3

APPARTAMENTO: 71,50 MQ X 3,00 €/MQ x mese = € 214,50 al mese, dicasi **€ 215,00** al mese (€ 2.580,00 annui).

Valore locativo dell'appartamento al mapp.146 sub11 P.3

APPARTAMENTO: 74,00 MQ X 3,00 €/MQ x mese = € 222,00 al mese, dicasi **€ 220,00** al mese (€ 2.640,00 euro annui).

GLI IMMOBILI IN VIA ADRO

Valore locativo del ripostiglio al mapp.147 sub 3

RIPOSTIGLIO/DEPOSITO: 19,00 MQ X 1,40 €/MQ x mese = € 26,60 al mese, dicasi **€ 25,00** al mese (€ 300,00 annui).

Valore locativo dell'autorimessa al mapp.147 sub 6

AUTORIMESSA: 12,20 MQ X 2,60 €/MQ x mese = € 31,72 al mese, dicasi **€ 32,00** al mese (€ 384,00 annui).

Valore locativo dell'autorimessa al mapp.147 sub 7

AUTORIMESSA: 12,20 MQ X 2,60 €/MQ x mese = € 31,72 al mese, dicasi **€ 32,00** al mese (€ 384,00 annui).

IMMOBILI IN MONTE ISOLA

Con riferimento alla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (O.M.I.) relative al primo semestre del 2016 delle zone Periferiche/fascia collinare del Comune di Monte Isola nella quale si trovano gli immobili, si possono così quantificare i valori locativi dei beni:

Provincia: BRESCIA
Comune: MONTE ISOLA
Fascia/zona: Periferica/ZONA COLLINARE
Codice di zona: D1
Microzona catastale n.: 2
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1150	1450	L	3,7	4,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1450	1900	L	4,4	5,6	N
Autorimesse	NORMALE	500	700	L	1,7	2,3	N
Box	NORMALE	570	790	L	2	2,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	410	560	L	1,3	1,8	N
Posti auto scoperti	NORMALE	285	410	L	1	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1650	L	4	5,2	N

Valore locativo dell'abitazione al mapp.133 sub 1 e del ripostiglio al mapp.133 sub2

APPARTAMENTO: 48,00 MQ X 4,50 €/MQ x mese = € 216,00

TERRAZZA AL 50%: 3,87 MQ X 4,50 €/MQ x mese = € 17,41

DEPOSITO AL 50%: 4,29 MQ X 4,50 €/MQ x mese = € 19,30

CORTE AL 5%: 6,22 MQ X 4,50 €/MQ x mese = € 27,99

Il valore locativo mensile è calcolato in € 280,70, dicasi **€ 280,00** (€ 3.3600 annui)

Considerando la zona turistica, l'immobile potrebbe essere anche locato stagionalmente con prezzi definiti a corpo, differenti quindi dal valore locativo considerato per un normale contratto abitativo di 4 anni.

Si specifica che i mq utilizzati per la stima sono netti.

Gli immobili attualmente non risultano essere occupati da coniugi separati.

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

1) Dalla lettura delle ispezioni ipocatastrali, si evincono i seguenti vincoli:

- Costituzione di vincolo per gli immobili in Monte Isola n. 201140 del 28/09/2005, trascritta a Brescia ai nn. 6792 RP/11805 RG (allegato 24).
- Iscrizione di ipoteca volontaria n. 7023/4356 di rep. del 13.04.2007 Notaio Barca Dott. Fabio, trascritta a Brescia ai nn. 23141 RG / 5339 RP in data 20.04.2007, gravante sugli immobili in Capriolo (allegato 24).

- Iscrizione di ipoteca volontaria n. 137166/13682 di rep. del 26.02.2009 Notaio Tufano Dott. Gianni, trascritta a Brescia ai nn. 9563 RG / 1582 RP in data 05.03.2009, gravante sugli immobili in Capriolo (allegato 24).
- Iscrizione di ipoteca volontaria n.16055/10908 di rep. del 12.07.2010 Notaio Rizzonelli Dott. Gianmatteo, trascritta a Brescia ai nn. 29529 RG / 7581 RP in data 13/07/2011, gravante sugli immobili in Capriolo (allegato 24).
- Iscrizione di ipoteca volontaria n. 20150/13653 di rep. dell'11.04.2012 Notaio Rizzonelli Dott. Gianmatteo, trascritta a Brescia ai nn. 14205 RG / 2282 RP in data 20.04.2012 gravante sugli immobili in Capriolo (allegato 24).
- Iscrizione di ipoteca volontaria n. 102823/18797 di rep. del 28.01.2013 Notaio Vasini Dott. Mario, trascritta a Brescia ai nn. 5126 RG / 722 RP in data 20.04.2012, gravante sugli immobili in Capriolo (allegato 24).
- Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 7095/2015 del 25/05/2015, trascritta a Brescia ai nn. 19301 RG / 3256 RP in data 11/06/2015 gravante sugli immobili in Capriolo e Monte Isola (allegato 24).
- Iscrizione di pignoramento immobiliare n. 15631 del 30/11/2015, trascritta a Brescia ai nn. 42832 RG / 27509 RP in data 07/12/2015 gravante sugli immobili in Capriolo (allegato 24).
- Iscrizione di ipoteca giudiziale n. 7156/2015 del 22/10/2015, trascritta a Brescia ai nn. 3813 RG / 529 RP in data 03/02/2016, gravante sugli immobili in Capriolo e Monte Isola (allegato 24).
- Verbale di pignoramento d'immobili n. 5590 di rep. del 13.04.2016 trascritto a Brescia in data 16.05.2016 ai nn. 18901 RG/11719 RP. gravante sugli immobili in Capriolo e Monte Isola (allegato 24).
- Sugli immobili non esistono diritti reali a favore di terzi, servitù attive o passive, domande giudiziali, vincoli di qualsiasi natura, sequestri o canoni o diritti demaniali.

2-3) Non risultano vincoli di natura condominiale.

E - Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Con accessi agli atti amministrativi eseguiti in data 29/11/2016, 06/12/2016 e 19/12/2016 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo, per un totale di n. 3 accessi agli atti (come da attestazione del Tecnico comunale responsabile allegato 25), si è potuto verificare che:

PER GLI IMMOBILI IN VIA MOLINARA (FOG. 25 MAPP.185/1-186/3-186/4).

Per quanto concerne il deposito identificato con il **mapp. 185 sub 1**, seppur l'immobile risulti accatastato a seguito dei tre accessi agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Capriolo, non si è trovata alcuna pratica edilizia. Questo immobile è da considerarsi non autorizzato.

Per quanto concerne gli immobili identificati con il **mapp. 186 sub 3 e 186 sub 4**:

- Licenza di Costruzione n. 593 di prot. rilasciata ai Sig.ri Moraschi Faustino e Giuseppe per la realizzazione di una tettoia con strutture di legno e muratura perimetrale di tamponamento da adibirsi ad uso rurale (allegato 26).

- Licenza di Costruzione n. 2605 di prot. rilasciata al Sig. Moraschi Faustino per la sistemazione del capannone agricolo e la realizzazione di un deposito macchine agricole e appartamento al piano primo (allegato 27).

Per la pratica in oggetto era rilasciato a fine lavori il Certificato di Agibilità in data 04/05/1977 per il deposito attrezzi (allegato 28) e in data 05/05/1977 era rilasciata l'Autorizzazione all'Abitabilità dell'abitazione civile (allegato 29).

- Denuncia d'Inizio Attività n. 4166 di prot. del 21.04.2006 concernente lo spostamento all'esterno del fabbricato di una colonnina per l'erogazione del gasolio ad uso privato (allegato 30).

Per gli immobili a deposito identificati con il mapp. 185 sub 1, non è stata trovata presso il Comune alcuna pratica edilizia e pertanto questo immobile è da considerarsi non autorizzato.

PER GLI IMMOBILI IN VIA BALLADORE (FOG.20 APPARTAMENTI MAPP.146/1-146/4-146/9-146/10-146/11). Le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio realizzato ante 01/09/1967. Solo l'appartamento oggi identificato con il mapp. 146 sub. 10 del Fog. 20 al piano terzo è stato oggetto di:

- Denuncia d'Inizio Attività n. 9511 di prot. dell'11.11.1999 concernente lo spostamento di alcuni tavolati interni. (allegato 31).

PER GLI IMMOBILI IN VIA ADRO (FOG. 20 MAPP.147/3-147/6-147/7) le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio realizzato ante 01/09/1967 e in seguito non sono state oggetto di alcuna pratica edilizia.

PER GLI IMMOBILI IN VIA ADRO (MAPP. 148/9-148/10-148/12) le unità immobiliari fanno parte di un complesso edilizio realizzato ante 01/09/1967 e in seguito non sono state oggetto di alcuna pratica edilizia.

PER GLI IMMOBILI IN MONTE ISOLA

Con accesso agli atti amministrativi eseguiti in data 23/11/2016 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Monte Isola, si è potuto verificare che:

- L'abitazione è stata realizzata a seguito di Concessione Edilizia n. 13 del 22/09/1976 rilasciata alla società S.I.T.I. per la costruzione di un gruppo di edifici residenziali.

- Con Concessione Edilizia n. 14 del 1978, si concedeva la Variante in Sanatoria alla precedente Concessione n.13 relativamente al gruppo di abitazioni turistiche al gruppo "A" (allegato 32).

Nell'archivio del Comune di Montisola il documento cartaceo dell'Agibilità non è stato trovato, ma dall'atto di compravendita dell'u.i.u. con cui la società realizzatrice vendeva agli attuali intestatari e in allegato 23, era citata "Agibilità rilasciata in data 21/05/1980".

- Con Permesso di Costruire n.27 rilasciato dal Comune di Monte Isola in data 22/04/2006, era realizzato l'attuale deposito per cicli e motocicli interrato identificato al mapp. 133 sub. 2 del Fog. 9 (allegato 33).

ATTESTATI DI PRESTAZIONE ENERGETICA

- Gli immobili in Via Molinara a Capriolo FOG. 25 Mapp.186/3-186/4 non risultano dotati di Attestazione di Prestazione Energetica o Certificazione Energetica. Per il MAPP.185/1 non è necessaria la Certificazione Energetica.

- Per gli appartamenti in Via Balladore a Capriolo al FOG. 20:

MAPP. 146/1 è dotato di A.P.E.

MAPP. 146/4 è dotato di A.P.E.

MAPP. 146/9 è dotato di A.P.E.

MAPP. 146/10 è dotato di A.P.E.

MAPP. 146/11 è dotato di A.P.E.

Gli appartamenti risultano tutti regolarmente dotati di Certificazione Energetica in classe G.

- Per il ripostiglio e le due autorimesse siti in Via Adro a Capriolo ai Mappali. 147/3-147/6-147/7 non è necessaria la Certificazione Energetica.

- Per il magazzino sito in Via Adro a Capriolo al MAPP. 147/12 Fog.20 non è necessaria la Certificazione Energetica oggi A.P.E.

Gli appartamenti al Mapp. 147/9 e Mapp.147/10 non sono dotati di Certificazione Energetica.

- L'appartamento a Monte Isola identificato al Fog. 9 Mapp. 133 sub. 1 non è dotato di A.P.E. mentre per il deposito al mapp.133 sub.2 l'A.P.E. non è necessaria.

2) Costruzioni senza titolo edilizio e 3) Spese per la sanatoria:

- Come già descritto, l'immobile a deposito in Via Molinara identificato con **il mapp. 185 sub.1** sembra essere stato realizzato senza alcun titolo edilizio, dal momento che non è stata trovata la pratica edilizia presso il Comune, ciò nonostante risulta denunciato catastalmente,

Oggi questo corpo di fabbrica è da considerarsi un abuso edilizio che può essere sanato con spese quantificate in circa € 5.000,00, tra oneri da versare al Comune e spese di progetto in sanatoria a firma di un tecnico abilitato.

- Per l'appartamento in Via Balladore identificato con **il mapp. 146 sub.1** si prevedono dei costi di almeno € 2.500,00 per ulteriori indagini ipocatastali e possibili pratiche comunali e catastali di sanatoria.

- Le planimetrie catastali delle due autorimesse in Via Adro identificate con **il mapp. 147sub 6 e sub 7, seppur presenti in allegato 12 e 13 (perché consegnate direttamente dagli esecutati)**, non risultano presentate presso l'Agenzia del Territorio di Brescia.

Si quantifica la spesa di € 600,00 per ciascuna autorimessa per la presentazione di un nuovo docfa.

- Per le opere interne realizzate nell'unità immobiliare a uso cantina (oggi utilizzata come ufficio) identificata con **il mapp. 148 sub.12** sono state inglobate superfici catastalmente appartenenti ad altra

unità immobiliare di differente proprietà, gli abusi sono sanabili previo frazionamento immobiliare e nuovo atto di compravendita con il confinante o ripristinando la distribuzione interna dell'immobile come in origine. In entrambi i casi le spese da sostenersi sono quantificabili in circa € 5.000,00 tra nuovo atto notarile e nuovo frazionamento catastale nel primo caso, o con il ripristino edilizio dei luoghi nel secondo caso.

- Per la differente distribuzione interna rispetto a quella catastale riscontrata all'interno dell'appartamento occupato dalla Sig.ra Beltrami identificato con il **mapp. 148 sub.10**, si prevede il deposito di nuova pratica edilizia in sanatoria per opere interne con realizzazione di locale antibagno (come da normativa sanitaria vigente) e la presentazione di nuovo docfa catastale. Il costo per le opere in cartongesso e posa di nuova porta per la creazione di nuovo disimpegno, il costo relativo allo onorario di un tecnico abilitato e per la presentazione della pratica, è quantificato in circa € 3.000,00.

4) Le unità immobiliari oggetto della suddetta stima sono fabbricati di tipo residenziale non rurale.

P.G.T. e Norme Tecniche:

Nel vigente P.G.T. del Comune di Capriolo, le unità immobiliari in Via Balladore e Via Adro sono inserite all'interno della "Zona R1 – Ambiti prevalentemente residenziali intensivi" e normate dall'art. 28 delle relative N.T.A.

Le unità immobiliari in Via Molinara sono invece inserite all'interno della "Zona P3 – Ambiti prevalentemente produttivi" e normate dall'art. 36 delle relative N.T.A.

F - Formazione dei lotti

- Considerando che le unità immobiliari site in Via Molinara a Capriolo fanno parte di un unico fabbricato con corte di pertinenza, considerato che l'appartamento al piano primo distinto con il mapp. 186 sub. 4 è in stretta relazione all'attività produttiva che si svolge al piano terra nella u.i.u distinta con il mapp. 186 sub.3 e che le unità immobiliari distinte ai mapp.li 186 sub.3 e 4 sono collegate da vano scala, considerato che l'immobile a deposito distinto al mapp. 185 sub. 1 è accessibile tramite cancello carraio attraversando il cortile comune anche al mapp. 186 sub.3 e sub. 4, considerato che il deposito distinto al mapp. 185 sub. 1 costituisce un immobile a supporto dell'attività produttiva svolta nel mapp. 186 sub.3, si costituisce un unico lotto denominato "lotto 1".

- Gli immobili in Via Adro e Via Balladore, considerata la loro autonomia funzionale e considerato che sono inseriti in una struttura condominiale, possono essere compravenduti separatamente. Le autorimesse e il deposito costituiscono, infatti, unità immobiliari indipendenti.

- L'appartamento con deposito e corte esclusiva sito in Montisola costituisce, invece, un unico lotto denominato "lotto 2".

Valore dei beni

Il criterio di stima delle u.i.u. in oggetto è basato sulla valutazione sintetico-comparativa e tiene conto della situazione attuale del mercato immobiliare e dei valori medi di confronto con altri beni immobili trattati sul mercato. Per una più corretta conoscenza dei valori immobiliari, oltre che all'analisi dei prezzi rilevati costantemente dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dal Listino dei Valori degli Immobili della Camera di Commercio di Brescia, si sono sentite agenzie immobiliari, liberi professionisti e imprenditori operanti in luogo.

Il valore €/mq considerato tiene conto della zona e dell'assetto urbanistico degli immobili, della loro posizione rispetto al centro del paese, dei servizi e dei collegamenti costituiti, dell'assetto viabilistico e del contesto ambientale ed economico-sociale. Per gli immobili in Monte Isola si considera inoltre il carattere turistico della zona.

Si evidenzia che i valori di superficie €/mq assegnati agli immobili sono computati con superfici lorde comprensive delle murature calcolate a mezz'aria di confine. Le superfici degli immobili sono state dedotte dalle planimetrie catastali, da quelle di progetto e da misurazioni di verifica eseguite in luogo.

La valutazione dell'area comune identificata con il mapp. 185 sub. 2 N.C.T. cioè la corte comune dei fabbricati ai Mapp. 185 Sub.1, 186 Sub.3 e 186 Sub.4. considera il P.G.T. del Comune di Capriolo in vigore, che pone quest'area nella "Zona P3 – Ambiti prevalentemente produttivi" e normata dall'art. 36 delle relative N.T.A (allegato 34). La superficie complessiva è di mq. 2.890 ed è edificabile.

L'area presenta un indice di utilizzazione fondiaria di 1,00 mq/mq e un indice di copertura del 60% e al netto delle costruzioni già esistenti, l'area ha una capacità edificatoria ancora di 2.000,00 mq per le destinazioni d'uso ammesse e descritte all'art. 36.1 delle N.T.A.

La stima dei beni considera, inoltre, lo stato di conservazione e di manutenzione in cui versano attualmente gli immobili e tiene conto delle parti comuni esistenti. Si precisa che lo stato di manutenzione per gli immobili in Via Molinara è considerato "sufficiente", quello degli immobili in Via Balladore è considerato "scarso" e quello degli immobili di Via Adro "sufficiente".

I prezzi necessari per le opere di sistemazione e di adeguamento da eseguirsi, verranno detratte dal valore attuale degli immobili.

LOTTO 1:

DEPOSITO (Fog. 25 Mapp. 185 sub.1) – CORTILE COMUNE (Fog. 25 Mapp. 185 sub.2) - (DEPOSITO CON ZONA UFFICIO (Fog. 25 Mapp. 186 sub.3) – APPARTAMENTO (Fog. 25 Mapp. 186 sub.4) – SCALA COMUNE (Fog. 25 Mapp. 186 sub.5)

Deposito FOG. 25 Mapp. 185 Sub.1:

PRODUTTIVO	sup. lorda			Sup. comm.					
Piano Terra a deposito	229,60	x	100%	229,60					
Soppalchi per box uffici al rustico	-	x	50%	-					
Piano Semintarrato con accesso carraio avente h superiore a m. 4,00	-		70%	-					
Piano Primo con accesso carraio con h superiore a m. 4,00 (dal 70% all'85% della SLP)	-		70%	-					
Piano Interrato agibile con accesso carraio destinato a magazzino e deposito	-	x	50%	-					
mq				229,60	x	€/mq	190,00	=	€43.624,00

Dicasi € 43.600,00 (quarantatremilaseicento/00). All'importo stimato dovrà essere sottratta una cifra pari a € 5.000,00 per la regolarizzazione urbanistica e catastale dell'immobile.

Il deposito viene quindi stimato in € 38.600,00 (trentottomilaseicento/00)

Cortile comune Fog. 25 Mapp. 185 Sub.2:

Il valore dell'area edificabile a cortile è quindi valutata in:

$$2.000,00 \text{ mq} \times \text{€/mq } 150,00 = 300.000,00$$

Dicasi € 300.000,00 (trecentomila/00)

Deposito con zona ufficio FOG. 25 Mapp. 186 Sub.3:

PRODUTTIVO	sup. lorda			Sup. comm.					
Piano Terra deposito	258,30	x	60%	154,98					
Zona uffici	136,80	x	100%	136,80					
Piano Semintarrato con accesso carraio avente h superiore a m. 4,00	-		70%	-					
Piano Primo con accesso carraio con h superiore a m. 4,00 (dal 70% all'85% della SLP)	-		70%	-					
Piano Interrato agibile con accesso carraio destinato a magazzino e deposito	-	x	50%	-					
mq				291,78	x	€/mq	450,00	=	€ 131.301,00

Dicasi € 131.300,00 (centotrentunomilatrecento/00)

Appartamento FOG. 25 Mapp. 186 Sub.4:

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale					
Residenziale	147,2	x	100%	147,20					
Mansarde con altezza min > 1,7	0	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min ≤ 1,7 e fino a 1 m	0	x	50%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0	x	75%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0	x	50%	0,00					
Locali Accessori									
Porticati e verande facenti volume	13,80	x	60%	8,28					
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00					
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	80,33	x	35%	28,12					
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	40%	0,00					
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00					
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00					
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00					
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00					
Autonmessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00					
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00					
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00					
mq				183,60	x	€/mq	475,00	=	€ 87.207,86

Dicasi € 87.200,00 (ottantasettemiladuecento/00)

Il valore totale del LOTTO 1 è quindi pari a € 557.100,00.

Il valore dell' unità immobiliare "vano scala comune" identificato con il Mapp. 186 Sub.5 del Fog. 25 è già compreso all'interno dei valori stimati per l'appartamento al mapp.186 Sub 4 e deposito con zona uffici al mapp. 186 sub.3.

LOTTO 2:

APPARTAMENTO AL PIANO TERRA IN VIA BALLADORE N.52 IN LATO EST (le superfici sotto indicate non stimano l'appartamento a ovest indicato al catasto come Mapp. 146 sub.1 occupato da terzi, ma è stato stimato il limitrofo appartamento che è quello tenuto in uso effettivamente dagli esecutati e di cui non esiste planimetria catastale né visura)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale
Residenziale	77,5	x	100%	77,50
Mansarde con altezza min > 1,7	0	x	100%	0,00
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0	x	50%	0,00
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0	x	75%	0,00
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0	x	50%	0,00
Locali Accessori				
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50% per grado di fin.	0,00	x	35%	0,00
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	40%	0,00
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00
				mq
				77,50
				x
				€/mq
				475,00
				=
				€ 36.812,50

Al valore stimato di € 36.800,00 bisogna sottrarre, come già descritto precedentemente, un importo pari a € 2.500,00 per verifiche ipocatastali e regolarizzazione catastale dell'immobile.

Il valore dell'appartamento è stimato quindi in € 34.300,00 (trentaquattromilatrecento/00)

LOTTO 3:

APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO IN VIA BALLADORE N.52 (Mapp. 146 sub.4)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale					
Residenziale	86,00	x	100%	86,00					
Mansarde con altezza min >1,7	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min <1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00					
Locali Accessori									
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00					
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00					
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	0,00	x	35%	0,00					
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	3,66	x	40%	1,46					
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00					
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00					
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00					
Verde privato con dimesioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00					
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00					
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00					
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00					
mq				87,46	x	€/mq	500,00	=	€43.732,00

Arrotondando, il valore dell'appartamento è stimato quindi in € 43.700,00 (quarantatremilasettecento/00)

LOTTO 4:

APPARTAMENTO AL TERZO PIANO IN VIA BALLADORE N.52 (Mapp. 146 sub.9)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale					
Residenziale	66,85	x	100%	66,85					
Mansarde con altezza min >1,7	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min <1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00					
Locali Accessori									
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00					
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00					
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	0,00	x	35%	0,00					
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	3,50	x	40%	1,40					
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00					
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00					
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00					
Verde privato con dimesioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00					
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00					
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00					
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00					
mq				68,25	x	€/mq	530,00	=	€36.172,50

Arrotondando, il valore dell'appartamento è stimato quindi in € 36.200,00 (trentaseimiladuecento/00)

LOTTO 5:

APPARTAMENTO AL TERZO PIANO IN VIA BALLADORE N.52 (Mapp. 146 sub.10)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale						
Residenziale	86,00	x	100%	86,00						
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00						
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00						
Sup. residenziali seminterate, interate e solaio/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	0,00	x	35%	0,00						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	3,66	x	40%	1,46						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00						
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	87,46	x	€ /mq	530,00	=	€ 46.355,92

Arrotondando, il valore dell'appartamento è stimato quindi in € 46.400,00 (quarantaseimilaquattrocento/00)

LOTTO 6:

APPARTAMENTO AL TERZO PIANO IN VIA BALLADORE N.52 (Mapp. 146 sub.11)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale						
Residenziale	86,70	x	100%	86,70						
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00						
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00						
Sup. residenziali seminterate, interate e solaio/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	0,00	x	35%	0,00						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	3,90	x	40%	1,56						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00						
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	88,26	x	€ /mq	530,00	=	€ 46.777,80

Arrotondando, il valore dell'appartamento è stimato quindi in € 46.800,00 (quarantaseimilaottocento/00)

LOTTO 7:

RIPOSTIGLIO IN VIA ADRO s.n.c. (Fog. 20 Mapp. 147 sub.3)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale					
Residenziale	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00					
Locali Accessori									
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00					
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00					
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50% per grado di fin.	23,50	x	50%	11,75					
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	40%	0,00					
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00					
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00					
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00					
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00					
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00					
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00					
mq				11,75	x	€/mq	600,00	=	€ 7.050,00

Arrotondando, il valore del ripostiglio è stimato quindi in € 7.100,00 (settemilacento/00)

LOTTO 8:

AUTORIMESSA IN VIA ADRO s.n.c. (Fog. 20 Mapp. 147 sub.6)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale					
Residenziale	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00					
Locali Accessori									
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00					
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00					
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50% per grado di fin.	0,00	x	50%	0,00					
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	40%	0,00					
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00					
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00					
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00					
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	13,50	x	50%	6,75					
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00					
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00					
mq				6,75	x	€/mq	900,00	=	€ 6.075,00

Al valore arrotondato di € 6.100,00 è da sottrarsi, come già specificato, un importo pari a € 600,00 relativo alla regolarizzazione catastale dell'immobile.

Il valore dell'autorimessa è stimato quindi in € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00)

LOTTO 9:

AUTORIMESSA IN VIA ADRO s.n.c. (Fog. 20 Mapp. 147 sub.7)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale					
Residenziale	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00					
Locali Accessori									
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00					
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00					
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50% per grado di fin.	0,00	x	50%	0,00					
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	40%	0,00					
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00					
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00					
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00					
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00					
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	13,50	x	50%	6,75					
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00					
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00					
mq				6,75	x	€/mq	900,00	=	€ 6.075,00

Al valore arrotondato di € 6.100,00 è da sottrarsi, come già specificato, un importo pari a € 600,00 relativo alla regolarizzazione catastale dell'immobile.

Il valore dell'autorimessa è stimato quindi in € 5.500,00 (cinquemilacinquecento/00)

LOTTO 10:

APPARTAMENTO AL PIANO PRIMO IN VIA ADRO n. 23. (Fog. 20 Mapp. 148 sub.9)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale					
Residenziale	63,80	x	100%	63,80					
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00					
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00					
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00					
Locali Accessori									
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00					
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00					
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50% per grado di fin.	0,00	x	35%	0,00					
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	7,35	x	40%	2,94					
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00					
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00					
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00					
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00					
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00					
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00					
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00					
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00					
mq				66,74	x	€/mq	750,00	=	€ 50.055,00

Arrotondando, il valore dell'appartamento è stimato quindi in € 50.100,00 (cinquantamilacento/00)

LOTTO 11:

APPARTAMENTO AL PIANO SOTTOSTRADA IN VIA ADRO n. 23 (Fog. 20 Mapp. 148 sub.10)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale						
Residenziale	58,40	x	100%	58,40						
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00						
Porticati e verande non facenti volume	6,25	x	35%	2,19						
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	0,00	x	35%	0,00						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	40%	0,00						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00						
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	60,59	x	€/mq	650,00	=	€ 39.381,88

Al valore arrotondato di € 39.400,00 è da sottrarsi, come già specificato, un importo pari a € 3.000,00 relativa alla regolarizzazione amministrativa e catastale dell'immobile.

Il valore dell'appartamento è stimato quindi in € 36.400,00 (trentaseimilaquattrocento/00)

LOTTO 12:

LOCALI DEPOSITO/CANTINA/RIPOSTIGLIO AL PIANO SOTTOSTRADA IN VIA ADRO n. 23 (Fog. 20 Mapp. 148 sub.12)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale						
Residenziale	0,00	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min > 2,7	0,00	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume	0,00	x	60%	0,00						
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00						
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solaio/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	127,00	x	50%	63,50						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	0,00	x	40%	0,00						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimensioni eccedenti il 100%	0,00	x	5%	0,00						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00						
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	63,50	x	€/mq	650,00	=	€ 41.275,00

Al valore arrotondato di € 41.300,00 è da sottrarsi, come già specificato, un importo pari a € 5.000,00 relativa alla regolarizzazione amministrativa e ipocatastale dell'immobile.

Il valore dell'appartamento viene stimato quindi in € 36.300,00 (trentaseimilatrecento/00).

LOTTO 13:

APPARTAMENTO CON DEPOSITO IN MONTISOLA (Appartamento al Fog. 9 Mapp. 133 sub.1 graffato al Mapp. 195 sub.502 e deposito al Fog. 9 Mapp. 133 sub.2)

Locali Principali	sup. lorda			Sup. commerciale						
Residenziale	54,20	x	100%	54,20						
Mansarde con altezza min > 1,7	0,00	x	100%	0,00						
Mansarde con altezza min < 1,7 e fino a 1 m	0,00	x	50%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media di m. 2,70	0,00	x	75%	0,00						
Soppalchi aventi altezza media da m. 2,10 a m 2,70	0,00	x	50%	0,00						
Locali Accessori										
Porticati e verande facenti volume (deposito)	15,30	x	60%	9,18						
Porticati e verande non facenti volume	0,00	x	35%	0,00						
Sup. residenziali seminterrate, interrate e solai/soffitte dal 25% al 50 % per grado di fin.	0,00	x	50%	0,00						
Balconi secondo le dimensioni dal 35% al 50%	12,40	x	50%	6,20						
Terrazze con dimensioni fino al 25% della residenza	0,00	x	35%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 25% al 50% della residenza	0,00	x	25%	0,00						
Terrazze con dimensioni dal 50% al 100% della residenza	0,00	x	15%	0,00						
Terrazze con dimensioni eccedenti il 100% della residenza	0,00	x	10%	0,00						
cortile esclusivo	0,00	x	10%	0,00						
Verde privato con dimesioni eccedenti il 100%	105,70	x	5%	5,29						
Autorimessa di pertinenza all'abitazione	0,00	x	50%	0,00						
Posto auto coperto	0,00	x	35%	0,00						
Posto auto scoperto	0,00	x	25%	0,00						
				mq	74,87	x	€/mq	1000,00	=	€74.865,00

Arrotondando, il valore dell'appartamento e del deposito è stimato quindi in € 74.900,00 (settantaquattromilanovecento/00).

Rassegno la presente relazione, restando a disposizione della S.V.I. per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare, ringraziando per la fiducia accordata.

Brescia li 13.01.2017

Il C.T.U. Dr. Arch. Paolo Fedrigolli