

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°	208/2021
CREDITORE PROCEDENTE:	[REDACTED]
DIFESO DA:	[REDACTED]
CONTRO:	[REDACTED]
DIFESO DA:	*****
Giudice della esecuzione:	Dott.ssa Liana Zaccara
Decreto di nomina – giuramento:	16/07/2021-30/07/2021
Ritiro documentazione:	telematico
Termine massimo consegna:	01/01/2022 (prorogato al giorno 14/02/2022)
Invio relazione al Tribunale:	14/03/2022
Determinazione e modalità di vendita:	
Immobile in DESENZANO (BS)	VICOLO SAN GIOVANNI, 9
Distinti nel Catasto Fabbricati:	Comune di Desenzano (BS)
	Sezione NCT
	foglio 11
	Particella 153
	Subaltemi 505/506/507/508/509





1. **Particella 153 - Subalterno 505 – Piano T** - categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 52,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 52,00 - rendita catastale € 352,48.

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Divisibilità: NO

2. **Particella 153 - Subalterno 506 – Piano T** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 65,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 65,00 - rendita catastale € 453,19.

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Divisibilità: NO

3. **Particella 153 - Subalterno 507 – Piano 1** categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 201,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193,00 - rendita catastale € 352,48.

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]

Diritto di proprietà: (250/1000)



Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Divisibilità: NO

- 4. Particella 153 - Subalterno 508 – Piano 1 categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 201,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193,00 - rendita catastale € 453,19.**

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Divisibilità: NO

- 5. Particella 153 - Subalterno 509 – Piano S1 - categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) classe 2 - consistenza mq 60 – rendita catastale € 251,00.**

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Proprietà: [REDACTED]
Diritto di proprietà: (250/1000)

Divisibilità: NO

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato il sottoscritto arch. Pian. Giorgio Valenti con studio in Castenedolo (BS) via Mazzini n° 17, tel. 335.5403148 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe durante l'udienza del giorno 16/07/2021 al quale sono stati sottoposti i sotto elencati quesiti:

- A- Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 cpc
- B- Identificazione e descrizione attuale dei beni - Identificazione pregressa dei beni
- C- Stato di possesso
- D- Esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale
- E- Regolarità edilizia e urbanistica
- F- Formazione dei lotti
- G- Valore del bene e costi

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso gli organi competenti del Comune di Desenzano (BS), eseguito sopralluogo, raccolto ogni elemento utile, è stata redatta la perizia in risposta ai quesiti posti dal G. E. che di seguito si riportano

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'articolo 567 cpc

- 1) È stata controllata la completezza della documentazione di cui all'articolo 567 2° comma c.p.c.
- 2) È stata acquisita copia del titolo di acquisto che si allega alla presente.
- 3) L'estratto di matrimonio è già presente in atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

I cinque lotti (sub. 505/506/507/508/509) oggetto della presente perizia costituiscono un fabbricato cielo-terra nel centro storico di Desenzano del Garda.

Considerata la conformazione del terreno di Desenzano, che degrada verso il Lago di Garda, si può dire che il fabbricato, che presenta affaccio est/ovest, si articola su due piani fuori terra sul lato ovest, e tre piani fuori terra sul lato est (lato lago), dove il fabbricato si affaccia su Vicolo San Giovanni e si trovano l'accesso pedonale e quello carraio, che per tale conformazione si possono definire al piano seminterrato.

Facendo parte l'immobile di una cortina in linea di fabbricati storici (la sagoma dell'edificio risulta già presente nelle mappe del catasto napoleonico datato 1810), molto presumibilmente è stato edificato con materiali e tecniche tradizionali con muri perimetrali di grosso spessore (circa 49 cm) in materiali misti (pietre e mattoni) intonacati e copertura con struttura lignea e manto di finitura in coppi.

La copertura del volume principale, sicuramente oggetto di manutenzioni nel corso del tempo, ha comunque mantenuto una struttura in legno con manto di finitura in coppi. Il cornicione di gronda

del lato est che si affaccia su Vicolo San Giovanni presenta una finitura in laterocemento con fregi presumibilmente in gesso.

Non è stato possibile accedere al sottotetto morto per verificare la presenza o meno di sottostruttura a supporto dei coppi (tipo onduline con finitura catramata) che consentisse di ipotizzare la datazione di interventi di manutenzione, non essendo presente un accesso sicuro alla copertura non è stato possibile ipotizzare lo stato di conservazione attuale della stessa.

L'edificio è dotato di piccola area di pertinenza sul fronte ovest, una volta a servizio del fabbricato intero, oggi considerata corte comune ai quattro appartamenti.

Su questa area pertinenziale è stato eretto un piccolo corpo di fabbrica addossato al volume principale la cui costruzione è di difficile datazione. Dal contenuto spessore delle murature perimetrali (26 cm circa) si può desumere essere stato edificato con tecniche più recenti e quindi si può pensare non di origine storica o quantomeno non coevo al volume principale. I diversi tipi di copertura di tale volume, struttura in legno con manto di copertura in coppi per la parte centrale (come quella del volume principale) e soletta piana in laterocemento o calcestruzzo con finitura superiore in guina per le ali laterali, fanno pensare ad un doppio intervento di ampliamento. Tale ipotesi è rafforzata dal fatto che in una mappa catastale del 1940 fosse già presente la parte centrale del volume, poi ampliato intorno al 1974.

Non essendo stata rinvenuta alcuna evidenza precisa si è optato per considerare il 1974 (anno di presentazione delle planimetrie catastali) come anno in cui è stato eseguito il frazionamento del fabbricato in più unità immobiliari e create le distribuzioni interne degli stessi, come rilevate in sede di sopralluogo e di seguito descritte.

Le lavorazioni hanno portato a quattro unità immobiliari bilocali ad uso residenziale pressochè identiche come distribuzione interna e finiture. I quattro locali ricavati dagli stanzoni originari sono organizzati in una fascia distributiva est/ovest aderente al vano scala costituita da due locali (ingresso e pranzo) che collegano il volume esterno in aderenza dove sono collocati i servizi e il cucinino con gli altri due locali che compongono l'unità (camera da letto e soggiorno). Nel punto di incontro fra i quattro locali era stato pensato di collocare una fonte di riscaldamento che per la sua posizione baricentrica avrebbe riscaldato tutto l'appartamento.

Il fabbricato ha mantenuto l'originario elemento distributivo interno centrale costituito da un vano scala con affaccio su Vicolo San Giovanni che oggi consente l'accesso a due appartamenti per piano che costituivano originariamente gli stanzoni del fabbricato. al vano scala si accede dall'ingresso posto al piano seminterrato a mezzo di rampa di scala. Al piano primo è presente un passaggio che permette l'accesso all'area privata in lato ovest. La scalinata di distribuzione ai piani, di generose dimensioni, è costituita da gradini in graniglia sagomati protetti da balaustra lavorata in ferro e corrimano in legno.

L'ingresso su Vicolo San Giovanni è costituito da piccolo locale distributivo dove si trova la prima rampa di scale che conduce al piano terra e la porta interna di accesso all'autorimessa.

Sul lato destro dell'ingresso si trova appunto l'autorimessa, mentre sul lato sinistro si trova terrapieno.

L'ingresso, il vano scala centrale e l'area esterna sono da considerarsi comuni alle unità immobiliari ad uso residenziale in cui l'edificio è stato frazionato. Anche l'autorimessa, a fronte di vincolo pertinenziale stipulato in data 01/02/1997 presso Notaio ██████████, è da considerarsi comune alle unità immobiliari, e quindi non vendibile come bene separato.

LOTTO 1

Appartamento piano terra lato sinistro

Dati catastali:

Sezione NCT – Foglio 11 - Particella 153 - Subalterno 505 – Piano T - categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 52,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 52,00 - rendita catastale € 352,48.

Confini da nord in senso orario:

- Nord con vano scala comune;
- Est con Vicolo San Giovanni;
- Sud in aderenza ad altra unità immobiliare;
- Ovest con area esterna comune.

Descrizione – stato di conservazione

Trattasi di appartamento bilocale a piano terra articolato in ingresso con affaccio a mezzo di finestra su Vicolo San Giovanni da cui si accede ad una camera ad uso salotto che affaccia su Vicolo San Giovanni e mezzo di finestra e ad un locale ad uso pranzo che funge anche da disbrigo fra la camera da letto che affaccia sull'area privata ad ovest a mezzo di finestra e il cucinino che affaccia anch'esso ad ovest a mezzo di finestra. Collegato al cucinino si trova il bagno dotato di finestra con affaccio in lato ovest.

Il cucinino ed il bagno sono ricavati nel volume in aderenza.

Tutti i locali presentano pavimenti in gres porcellanato. Dello stesso materiale i rivestimenti di bagno e cucinino.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 3,15 m.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo e presentano oscuranti a tapparella sul prospetto ovest (camera letto, cucino e bagno) e oscuranti ad anta in legno sul prospetto est (ingresso e salotto).

I serramenti interni sono in legno con pannellatura in vetro.

La finitura dei serramenti esterni e degli oscuranti è di colore noce, mentre quella dei serramenti interni è color panna.

L'appartamento non presenta un impianto di riscaldamento tradizionale a terminali ma era probabilmente stata pensata una fonte di calore centrale probabilmente a gas (particolare comune a

tutti e quattro gli appartamenti) di cui ad oggi non vi è traccia. Sono presenti invece due split a servizio dei locali pranzo e soggiorno, presumibilmente per la creazione di aria fredda e calda.

L'impianto elettrico sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembrano essere stati effettuati lavori di ammodernamento sulla linea. Deve essere quindi considerato non a norma.

Anche l'impianto idrosanitario sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembra essere stato mantenuto negli anni. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

L'appartamento negli anni è stato mantenuto in uno stato di efficienza per poterne garantire una sufficiente vivibilità e non presenta quindi eccessivi segni di degrado dovuti a vetustà, inutilizzo ed incuria.

LOTTO 2

Appartamento piano terra lato destro

Dati catastali:

Sezione NCT – Foglio 11 - Particella 153 - Subalterno 506 – Piano T categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 65,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 65,00 - rendita catastale € 453,19.

Confini da nord in senso orario:

- Nord altra unità immobiliare (area esterna);
- Est con Vicolo San Giovanni;
- Sud con vano scala comune;
- Ovest con area esterna comune.

Descrizione – stato di conservazione

Trattasi di appartamento bilocale a piano terra articolato in ingresso con affaccio a mezzo di finestra su Vicolo San Giovanni da cui si accede ad un locale ad uso pranzo che funge anche da disbrigo fra una stanza ad uso camera da letto/salotto che affaccia sull'area privata ad ovest a mezzo di finestra e il cucinino che affaccia anch'esso ad ovest a mezzo di finestra. Collegato al cucinino si trova il bagno dotato di finestra con affaccio in lato ovest, mentre collegata alla prima stanza si trova camera da letto con affaccio a mezzo di finestra su Vicolo San Giovanni.

Il cucinino ed il bagno sono ricavati nel volume in aderenza.

Tutti i locali presentano pavimenti in marmette di graniglia. I rivestimenti di bagno e cucinino sono in gres porcellanato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 3,15 m.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo e presentano oscuranti a tapparella sul prospetto ovest (camera letto, cucino e bagno) e oscuranti ad anta in legno sul prospetto est (ingresso e salotto).

I serramenti interni sono in legno con pannellatura in vetro.



La finitura dei serramenti esterni e degli oscuranti è di colore noce, mentre quella dei serramenti interni è color panna.

L'appartamento non presenta un impianto di riscaldamento tradizionale a terminali ma era probabilmente stata pensata una fonte di calore centrale probabilmente a gas (particolare comune a tutti e quattro gli appartamenti), oggi sostituita da una datata stufetta elettrica.

L'impianto elettrico sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembrano essere stati effettuati lavori di ammodernamento sulla linea. Deve essere quindi considerato non a norma.

Anche l'impianto idrosanitario sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembra essere stato mantenuto negli anni. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

L'appartamento presenta le finiture originali e la mancanza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria utili al mantenimento di uno stato di efficienza e vivibilità fa' sì che l'immobile presenti segni di degrado dovuti a vetustà, inutilizzo ed incuria manifestati nelle tracce di infiltrazioni nelle pareti perimetrali con evidente deperimento degli intonaci, il distacco e l'essfoliazione delle pitture di pareti e soffitti sicuramente dovuta anch'essa all'umidità e alla mancanza di un ricambio di aria costante.

LOTTO 3

Appartamento piano primo lato sinistro

Dati catastali:

Sezione NCT – Foglio 11 - Particella 153 - Subalterno 507 – Piano 1 categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 3,5 vani – superficie catastale totale mq. 201,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193,00 - rendita catastale € 352,48.

Confini da nord in senso orario:

- Nord con vano scala comune;
- Est con Vicolo San Giovanni;
- Sud in aderenza ad altra unità immobiliare;
- Ovest con area esterna comune.

Descrizione – stato di conservazione

Trattasi di appartamento bilocale a piano primo articolato in ingresso con affaccio a mezzo di finestra su Vicolo San Giovanni da cui si accede ad una camera ad uso salotto che affaccia su Vicolo San Giovanni e mezzo di finestra e ad un locale ad uso pranzo che funge anche da disbrigo fra la camera da letto che affaccia sull'area privata ad ovest a mezzo di finestra e il cucinino che affaccia anch'esso ad ovest a mezzo di finestra. Collegato ad al cucinino si trova il bagno dotato di finestra con affaccio in lato ovest.

Il cucinino ed il bagno sono ricavati nel volume in aderenza.

Tutti i locali presentano pavimenti in marmette di graniglia. I rivestimenti di bagno e cucinino sono in gres porcellanato.



Le pareti sono intonacate e finteggiate. L'altezza interna è pari a 3,30 m.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo e presentano oscuranti a tapparella sul prospetto ovest (camera letto, cucino e bagno) e oscuranti ad anta in legno sul prospetto est (ingresso e salotto).

I serramenti interni sono in legno con pannellatura in vetro.

La finitura dei serramenti esterni e degli oscuranti è di colore noce, mentre quella dei serramenti interni è color panna.

L'appartamento non presenta un impianto di riscaldamento tradizionale a terminali ma era probabilmente stata pensata una fonte di calore centrale probabilmente a gas (particolare comune a tutti e quattro gli appartamenti) testimoniata dalla presenza di una canna fumaria in lamiera.

L'impianto elettrico sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembrano essere stati effettuati lavori di ammodernamento sulla linea. Deve essere quindi considerato non a norma.

Anche l'impianto idrosanitario sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembra essere stato mantenuto negli anni. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

L'appartamento presenta le finiture originali e la mancanza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria utili al mantenimento di uno stato di efficienza e vivibilità fa' sì che l'immobile presenti segni di vetustà, manifestato dal cattivo stato di conservazione delle pitture di pareti e soffitti, evento sicuramente dovuto anch'essa all'umidità e alla mancanza di un ricambio di aria costante.

Sulle pareti in lato sud, in aderenza con altra unità immobiliare sono presenti evidenti crepe in corrispondenza dell'attacco fra pareti e soletta di impalcato superiore e fra pareti perimetrali e parete di spina (parete sud). Viste le dimensioni delle crepe si potrebbe ipotizzare che siano dovute a movimenti di assestamento del fabbricato probabilmente in seguito a qualche fenomeno tellurico. Si consiglia di far analizzare la natura o la gravità delle crepe ad un tecnico specializzato (strutturista).

LOTTO 4

Appartamento piano primo lato destro

Dati catastali:

Sezione NCT – Foglio 11 - Particella 153 - Subalterno 508 – Piano 1 categoria A/3 (abitazioni di tipo economico) classe 4 - consistenza 4,5 vani – superficie catastale totale mq. 201,00 – superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 193,00 - rendita catastale € 453,19.

Confini da nord in senso orario:

- Nord altra unità immobiliare (area esterna);
- Est con Vicolo San Giovanni;
- Sud con vano scala comune;
- Ovest con area esterna comune.

Descrizione – stato di conservazione

Trattasi di appartamento bilocale a piano primo articolato in ingresso con affaccio a mezzo di finestra su Vicolo San Giovanni da cui si accede ad un locale ad uso pranzo che funge anche da disbrigo fra una stanza ad uso camera da letto/salotto che affaccia sull'area privata ad ovest a mezzo di finestra e il cucinino che affaccia anch'esso ad ovest a mezzo di finestra. Collegato al cucinino si trova il bagno dotato di finestra con affaccio in lato ovest, mentre collegata alla prima stanza si trova camera da letto con affaccio a mezzo di finestra su Vicolo San Giovanni.

Il cucinino ed il bagno sono ricavati nel volume in aderenza.

Tutti i locali presentano pavimenti in marmette di graniglia. I rivestimenti di bagno e cucinino sono in gres porcellanato.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 3,35 m.

I serramenti esterni sono in legno a vetro singolo e presentano oscuranti a tapparella sul prospetto ovest (camera letto, cucino e bagno) e oscuranti ad anta in legno sul prospetto est (ingresso e salotto).

I serramenti interni sono in legno con pannellatura in vetro.

La finitura dei serramenti esterni e degli oscuranti è di colore noce, mentre quella dei serramenti interni è color panna.

L'appartamento non presenta un impianto di riscaldamento tradizionale a terminali ma era probabilmente stata pensata una fonte di calore centrale probabilmente a gas (particolare comune a tutti e quattro gli appartamenti).

L'impianto elettrico sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembrano essere stati effettuati lavori di ammodernamento sulla linea. Deve essere quindi considerato non a norma.

Anche l'impianto idrosanitario sembra essere quello originario degli anni 70 e non sembra essere stato mantenuto negli anni. Per la produzione di acqua calda sanitaria è presente un boiler elettrico.

L'appartamento presenta le finiture originali e la mancanza di opere di manutenzione ordinaria e straordinaria utili al mantenimento di uno stato di efficienza e vivibilità fa' sì che l'immobile presenti segni di degrado dovuti a vetustà, inutilizzo ed incuria manifestati nelle tracce di infiltrazioni nelle pareti perimetrali con evidente deperimento degli intonaci e formazione di muffe, il distacco e l'esfoliazione delle pitture di pareti e soffitti sicuramente dovuta anch'essa all'umidità e alla mancanza di un ricambio di aria costante. Il fenomeno è particolarmente visibile sulla parete est (Vicolo San Giovanni) dove il cornicione di gronda in muratura/gesso presenta ingenti danni da infiltrazione di acque meteoriche probabilmente dovute al cattivo funzionamento dei bocchettoni di scarico di canali. La percolazione delle acque ha interessato tutta la parete con ingenti formazioni di muffe.

Nel bagno è presente la botola di accesso al sottotetto morto. La botola come l'intonaco si presenta in pessimo stato di conservazione dovuto evidentemente ad ingenti infiltrazioni dalla copertura che potrebbero aver pregiudicato la stabilità del soletto non consentendo un accesso sicuro al sottotetto.

GIORGIO VALENTI - ARCHITETTO IUNIOR – PIANIFICATORE

C.F. VLNGRG79B23B157P - P.I.V.A. 03703190987

Via Mazzini, 17 – 25014 Castenedolo (BS) – Mob. 335.5403148

Mail: valenti.archi@gmail.com - Pec: giorgio.valenti@archiworldpec.it

LOTTO 5

Autorimessa piano seminterrato lato destro

Dati catastali:

Sezione NCT – Foglio 11 – Particella 153 - Subalterno 509 – Piano S1 - categoria C/6 (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) classe 2 - consistenza mq 60 – rendita catastale € 251,00.

Confini da nord in senso orario:

- Nord altra unità immobiliare (terrapieno);
- Est con terrapieno;
- Sud ingresso comune/terrapieno;
- Ovest con Vicolo San Giovanni.

Descrizione – stato di conservazione

Trattasi di autorimessa pertinenziale al piano seminterrato con accesso a mezzo di portone elettrico a scorrimento da Vicolo San Giovanni su cui affaccia anche con finestra. All'autorimessa si accede anche dall'androne di accesso comune agli appartamenti a mezzo di porta.

L'unità presenta finiture rustiche con un pavimento in battuto di cemento e murature intonacate al rustico e tinteggiate. L'altezza interna è pari a 2,68 m.

Anche la soletta a soffitto è stata lasciata al rustico e tinteggiata.

Trattandosi di autorimessa pertinenziale legata alle unità residenziali da atto notarile di vincolo non è possibile vendere il bene separatamente dalle unità immobiliari (si veda punto D della presente).

Identificazione progressa dei beni

Non sono state rilevate difformità tra l'indagine effettuata e la documentazione prodotta dal creditore.

Relazione legale notarile sostitutiva della certificazione ipotecaria storico-ventennale (ex. Articolo n. 567 del C.P.C.).

Si veda allegato.

Difformità catastali

Lo stato di fatto degli immobili così come si presentano è conforme a quanto riportato nelle planimetrie catastali ma non sono stati reperiti titoli abilitativi depositati presso gli organi competenti per l'ottenimento delle autorizzazioni che legittimino lo stato attuale dei lotti.

Sono state richieste e scaricate copie delle planimetrie catastali dall'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate. La ricerca ha dato come risultato le planimetrie dei sub. 505, 506 e 507. Non risultano presenti le planimetrie del sub. 508 (appartamento a piano primo – lato destro) e del sub. 509



(autorimessa a piano seminterrato). L'assenza delle planimetrie dei sub. 508 e 509 può essere dovuta alla mancata associazione fra il subalterno ed il relativo elaborato. Per avere la certezza della presenza dell'elaborato planimetrico è necessario fare richiesta di associazione/unione o rasterizzazione. Tale richiesta deve essere autorizzata dal G. E. in quanto, qualora le planimetrie fossero effettivamente assenti, scatterebbe l'obbligo di elaborarle e presentarle entro 60 gg dalla richiesta.



Costi per l'aggiornamento catastale

I costi per l'eventuale elaborazione e presentazione delle planimetrie catastali dei subalterni 508 e 509, qualora fosse necessario, potrebbero aggirarsi attorno ai 1.500,00 € (millecinquecento/00).

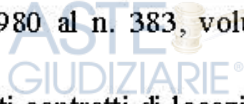


- C -



Stato di possesso

- 1) Alla data del sopralluogo gli immobili risultano essere liberi.
Gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata tramite atto di compravendita stipulato in data 30/01/1980 presso Notaio Dott. [REDACTED], rep. 27544/9216, registrato a Lonato del Garda (BS) in data 12/02/1980 al n. 383, volume 10, trascritto a Brescia in data 16/02/1980 ai nn. 3528/2835.
- 2) Non risultano registrati contratti di locazione.



Dal certificato di stato di famiglia risulta che la [REDACTED] è attualmente residente nel comune di [REDACTED].

Il suddetto documento certifica che la famiglia è composta da:



[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



- D -

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

1) *Elenco delle formalità in ordine cronologico dove è presente la parte eseguita*

Alla data della trascrizione dell'atto di Pignoramento l'unità immobiliare in oggetto risulta libera da oneri, vincoli, atti esecutivi e conservativi, ad eccezione delle seguenti formalità pregiudizievoli:

VINCOLO DI PERTINENZA ex art. 9 c. 5 legge 122/89 per la realizzazione di autorimessa interrata giusta atto in data febbraio 1997 del Notaio [REDACTED] di Desenzano di Garda, rep. n.15699, trascritto a Brescia in data 20/02/1997, ai nn. 5695/4030.

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da ordinanza di ingiunzione emessa in data 02/02/2015 dal Tribunale di Treviso, rep. n. 795, iscritta a Brescia in data 31/07/2015 ai nn. 26587/4667 per Euro 225.000,00 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante la quota di 1/4 dei beni in oggetto.

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO emesso dal Tribunale di Brescia in data 21/11/2017, rep. n. 17164, trascritto a Brescia in data 05/12/2017 ai nn. 53904/32723, a favore del [REDACTED] e contro [REDACTED], gravante la quota di 1/4 dei beni in oggetto, annotata di sentenza di condanna esecutiva in data 19/04/2021, ai nn. 17852/3171.

2) *Vincoli o oneri di natura condominiale*

Non ci sono spese di natura condominiale a carico dell'esecutato.

- E -

Regolarità edilizia e urbanistica

Come già anticipato al punto B, in prima istanza sono state richieste e scaricate copia delle planimetrie catastali dall'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate. La ricerca ha dato come risultato le planimetrie dei sub. 505, 506 e 507. Non risultano presenti le planimetrie del sub. 508 (appartamento a piano primo – lato destro) e del sub. 509 (autorimessa a piano seminterrato).

Le schede rintracciate e scaricate (sub. 505, 506 e 507) risultano essere state inserite in banca dati nel 1998. Dalla visura storica effettuata su cui è riportata la dicitura di "VARIAZIONE del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 per frazionamento per trasferimento di diritti diversa distribuzione degli spazi interni", si evince che le planimetrie corrispondono ad una richiesta di allineamento a schede datate 1974 (VARIAZIONE del 11/08/1998 in atti dal 11/08/1998 ALLIN. 2143-2144-2145-2146/74 n. ND3942.1/1998).

Sempre presso l'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate è stata fatta una ricerca di planimetria storica per cercare di inquadrare la situazione di partenza che ha portato alla consistenza attuale

degli immobili. Collegata agli attuali subalterni è stata rintracciata e scaricata una planimetria del 1940 così identificata:

- Sez. urbana DES, foglio n. 35, particella 3783, subalterno 2.

Dalla planimetria, allegata alla presente, si evince che alla data di presentazione dell'elaborato catastale l'immobile fosse composto da un unico lotto. Non vi è traccia della suddivisione in appartamenti né della distribuzione interna degli stessi. Il volume principale del fabbricato sembra essere inalterato, ma sembra differente il volume in aderenza in lato ovest.

Dalla richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata presso l'ufficio tecnico del comune di Desenzano del Garda non sono stati rinvenuti titoli abilitativi relativi ad opere di frazionamento in più unità immobiliari, variazione della distribuzione interna dei piani e modifiche della sagoma del fabbricato, che siano riconducibili alle planimetrie catastali datate 1974 e registrate nel 1998.

La formazione dell'autorimessa al piano seminterrato (sub. 509) è stata invece oggetto di regolare pratica edilizia e relativa autorizzazione da parte degli organi competenti che ne ha legittimato la costruzione e di cui si riportano gli estremi:

- Pratica Edilizia 734/96 – registro autorizzazioni n. 2522 del 02 aprile del 1997;

Lo stato dei luoghi (autorimessa), alla data del sopralluogo si presenta conforme agli elaborati protocollati fatta eccezione per una tramezza esistente fra ingresso e pilastro che delimita il sottoscala, ma non indicata nel progetto e una porta indicata nel progetto, ma non presente in realtà. Tali difformità sono sanabili con sanatoria.

Sempre dall'accesso agli atti è emersa una richiesta di recupero del sottotetto (P.E. 898/899 prot. 035054 del 30/09/08) mai autorizzata. L'elaborato grafico dello stato di fatto è stato comunque utile per stabilire lo stato e le consistenze degli appartamenti a piano terra e primo (sub. 505/506/507/508), rilevati e rappresentati come effettivamente si presentano allo stato attuale. Tale elaborato evidenzia corrispondenza con le planimetrie catastali scaricate dall'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate e con quanto rilevato in fase di sopralluogo.

Non essendo stati rinvenuti atti amministrativi che legittimino in maniera univoca lo stato attuale degli immobili (ad eccezione dell'autorimessa), e non avendo la certezza della datazione e della legittimità delle opere di frazionamento, di variazione della distribuzione degli spazi interni, e di modifica della sagoma del volume in aderenza lato ovest, si può concludere che l'immobile dovrebbe essere oggetto di una sanatoria o comunque di una procedimento da concordare con l'ufficio tecnico del Comune di Desenzano che ne legittimi in maniera univoca lo stato attuale.

Vista la complessità della situazione, saranno comunque oggetto di perizia e di valutazione i lotti considerati allo stato attuale e come rappresentati nelle planimetrie catastali presenti nell'archivio digitale dell'Agenzia delle Entrate.

Costi per la sistemazione urbanistica

Considerato quanto sopra descritto e considerata la posizione e la consistenza del fabbricato, le spese tecniche per poter affrontare una sanatoria si potrebbero attestare intorno ai 10.500,00 € (diecimilacinquecento/00) comprensivi di spese per diritti di segreteria e bolli, ma a cui devono essere aggiunti eventuali costi per obblazioni e oneri dovuti all'amministrazione, non quantificabili al momento dell'elaborazione della presente perizia.

- F -

Formazione dei lotti

I lotti identificati coi i subalterni 505/506/507/508 sono unità immobiliari ad uso residenziale dotati di pertinenze comuni non ulteriormente frazionabili che già per loro configurazione potrebbero essere singolarmente oggetto di una trattativa di compravendita.

Il lotto identificato con il subalterno 509, autorimessa, risulta realizzato a seguito di atto pertinenziale ratificato da atto notarile. A fronte di questo vincolo non può essere oggetto di compravendita affrontata singolarmente, ma deve essere considerata come pertinenza delle unità residenziali.

Come descritto precedentemente i lotti oggetto della presente formano un intero fabbricato cielo/terra ben definibile che, considerata anche l'attuale suddivisione di proprietà, potrebbe essere oggetto di trattativa di compravendita nella sua interezza.

- G -

Valore del bene e costi

Per la valutazione delle unità interessate dalla presente perizia, si è fatto riferimento ai valori riportati dal listino immobiliare Pro Brixia e alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI), tenendo in considerazione la posizione e lo stato di uso e manutenzione dei beni. Tale ricerca di tipo tabellare è stata integrata con un'indagine di mercato consultando operatori immobiliari attivi sul territorio che potessero dare riferimenti di compravendite di immobili simili, e mediante ricerca di immobili paragonabili a quello oggetto di perizia sui maggiori portali on-line relativi alle compravendite immobiliari.

La Banca Dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell'Agenzia delle Entrate aggiornata al semestre I dell'anno 2021, per immobili classificati come ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in stato di conservazione definito "NORMALE" nella zona in cui si trova l'unità oggetto della presente perizia riporta un valore minimo di 1.700,00 €/mq (millesettecento/00) ed un massimo di 2.400,00 €/mq (duemilaquattrocento/00);

Il Listino Immobiliare Pro Brixia aggiornato al semestre I dell'anno 2021, alla categoria "AGIBILE 2" (50/60 anni) riporta un valore minimo di 2.010,00 €/mq (duemiladieci/00) ed un massimo di 2.110,00 €/mq (duemilacentodieci/00).

Considerando lo stato di conservazione attuale dei lotti si è optato per attribuire un valore medio fra quelli tabellari forniti dall'OMI e dal Listino Immobiliare pari a 2.000,00 €/mq (duemila/00) (Tabella 1/A). Soltanto al sub. 505 (appartamento a piano terra lato sinistro), oggetto negli anni di lavori di manutenzione atti a mantenere l'immobile in uno stato di efficienza, si è attribuito un valore di 2.100,00 €/mq (duemilacento/00).

VALORE DI VENDITA

Nelle tabelle 1/A, 1/B, 1/C e 1/D sono riportati i valori attribuiti in caso di vendita dei singoli lotti

TABELLA 1/A - VALORE VENDITA RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 505 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO SINISTRO						
VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq.	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,56	100%	1,56	€ 2.100,00	€ 3.276,00	
Autorimessa (1/4)	17,84	50%	8,92	€ 2.000,00	€ 17.842,50	
PIANO TERRA						
Appartamento	52,00	100%	52,00	€ 2.100,00	€ 109.200,00	
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	€ 2.100,00	€ 4.961,25	
Vano scala (1/4)	5,20	50%	2,60	€ 2.100,00	€ 5.460,00	
PIANO PRIMO						
Vano scala (1/4)	5,30	50%	2,65	€ 2.100,00	€ 5.565,00	
Totale	103,97					€ 146.304,75

TABELLA 1/B - VALORE VENDITA RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 506 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO DESTRO						
VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq.	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,56	100%	1,56	€ 2.000,00	€ 3.120,00	
Autorimessa (1/4)	17,84	50%	8,92	€ 2.000,00	€ 17.842,50	
PIANO TERRA						
Appartamento	65,00	100%	65,00	€ 2.000,00	€ 130.000,00	
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	€ 2.000,00	€ 4.725,00	
Vano scala (1/4)	5,20	50%	2,60	€ 2.000,00	€ 5.200,00	
PIANO PRIMO						
Vano scala (1/4)	5,30	50%	2,65	€ 2.000,00	€ 5.300,00	
Totale	116,97					€ 166.187,50

TABELLA I/C - VALORE VENDITA RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 507
APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO SINISTRO

VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,56	100%	1,56	€ 2.000,00	€ 3.120,00	
Autorimessa (1/4)	17,84	50%	8,92	€ 2.000,00	€ 17.842,50	
PIANO PRIMO						
Appartamento	50,55	100%	50,55	€ 2.000,00	€ 101.100,00	
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	€ 2.000,00	€ 4.725,00	
Vano scala (1/4)	5,20	50%	2,60	€ 2.000,00	€ 5.200,00	
Vano scala (1/4)	5,30	50%	2,65	€ 2.000,00	€ 5.300,00	
Totale	104,08					€ 137.287,50

TABELLA I/D - VALORE VENDITA RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 508
APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO DESTRO

VANO	Metratura reale	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,56	100%	1,56	€ 2.000,00	€ 3.120,00	
Autorimessa (1/4)	17,84	50%	8,92	€ 2.000,00	€ 17.842,50	
PIANO PRIMO						
Appartamento	66,00	100%	66,00	€ 2.000,00	€ 132.000,00	
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	€ 2.000,00	€ 4.725,00	
Vano scala (1/4)	5,20	50%	2,60	€ 2.000,00	€ 5.200,00	
Vano scala (1/4)	5,30	50%	2,65	€ 2.000,00	€ 5.300,00	
Totale	119,53					€ 168.187,50

Affrontando una compravendita in singoli lotti, il **valore di libero mercato** attribuibile ai beni oggetto della presente perizia è pari a:

SUB. 505 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO SINISTRO

€ 146.304,75, arrotondabile a € **145.000,00** (centoquarantacinquemila/00).

SUB. 506 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO DESTRO

€ 166.187,50, arrotondabile a € **165.000,00** (centosessantacinquemila/00).

SUB. 507 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO SINISTRO

€ 137.287,50 arrotondabile a € **135.000,00** (centotrentacinquemila/00).

SUB. 508 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO DESTRO

€ 168.187,50 arrotondabile a € **165.000,00** (centosessantacinquemila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene ottenuto applicando al valore di libero mercato una riduzione pari a circa il 10% del valore stesso, quantificando quindi il valore in:

SUB. 505 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO SINISTRO

€ 130.500,00, arrotondabile a **€ 130.000,00** (centotrentamila/00).

SUB. 506 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO DESTRO

€ 148.500,00, arrotondabile a **€ 148.000,00** (centoquarantottomila/00).

SUB. 507 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO SINISTRO

€ 121.500,00 arrotondabile a **€ 121.000,00** (centoventunomila/00).

SUB. 508 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO DESTRO

€ 148.500,00, arrotondabile a **€ 148.000,00** (centoquarantottomila/00).

Nella tabella 2 sono riportati i valori attribuiti in caso di vendita in singolo lotto

TABELLA 2 - VALORE VENDITA RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 505/506/507/508/509 INTERO IMMOBILE						
VANO	Metratura reale	Coefficient e	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso	6,24	100%	6,24	€ 1.950,00	€	12.168,00
Autorimessa	71,37	50%	35,69	€ 1.950,00	€	69.585,75
PIANO TERRA						
Area esterna	94,50	10%	9,45	€ 1.950,00	€	18.427,50
Vano scala	20,80	50%	10,40	€ 1.950,00	€	20.280,00
Appartamento	52,00	100%	52,00	€ 1.950,00	€	101.400,00
Appartamento	65,00	100%	65,00	€ 1.950,00	€	126.750,00
PIANO PRIMO						
Appartamento	50,55	100%	50,55	€ 1.950,00	€	98.572,50
Appartamento	66,00	100%	66,00	€ 1.950,00	€	128.700,00
Vano scala	21,20	50%	10,60	€ 1.950,00	€	20.670,00
Totale	447,66					€ 596.553,75

Affrontando una compravendita dell'immobile nella sua interezza, il **valore di libero mercato** attribuibile al bene oggetto della presente perizia è pari a:

€ 596.553,75, arrotondabile a **€ 595.000,00** (cinquecentonovantacinquemila/00).

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, viene ottenuto applicando al valore di libero mercato una riduzione pari a circa il 10% del valore stesso, quantificando quindi il valore in:

€ 535.500,00, arrotondabile a **€ 535.000,00** (cinquecentotrentacinquemila/00).

VALORE LOCATIVO

La banca dati delle Quotazioni Immobiliari (OMI) dell' Agenzia delle Entrate aggiornata al semestre I dell' anno 2021 per i valori locativi attribuibili a ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO in stato di conservazione definito "NORMALE" nella zona in cui si trova l' unità oggetto della presente perizia riporta un valore minimo di 5,80 €/mq (cinque/80) ed un massimo di 7,60 €/mq (sette/60).

TABELLA 3/A - VALORE AFFITTO RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 505
APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO SINISTRO

VANO	Metratura netta	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,08	100%	1,08	7,60 €	8,21	
Autorimessa (1/4)	14,00	50%	7,00	7,60 €	53,20	
PIANO TERRA						
Appartamento	39,00	100%	39,00	7,60 €	296,40	
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	7,60 €	17,96	
Vano scala (1/4)	4,40	50%	2,20	7,60 €	16,72	
PIANO PRIMO						
Vano scala (1/4)	4,58	50%	2,29	7,60 €	17,39	
Totale	85,60					€ 409,87

TABELLA 3/B - VALORE AFFITTO RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 506
APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO DESTRO

VANO	Metratura netta	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,08	100%	1,08	7,00 €	7,56	
Autorimessa (1/4)	14,00	50%	7,00	7,00 €	49,00	
PIANO TERRA						
Appartamento	50,35	100%	50,35	7,00 €	352,45	
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	7,00 €	16,54	
Vano scala (1/4)	4,40	50%	2,20	7,00 €	15,40	
PIANO PRIMO						
Vano scala (1/4)	4,58	50%	2,29	7,00 €	16,01	
Totale	96,95					€ 456,96

TABELLA 3/C - VALORE AFFITTO RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 507
APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO SINISTRO

VANO	Metratura netta	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,08	100%	1,08	€ 7,00	€	7,56
Autorimessa (1/4)	14,00	50%	7,00	€ 7,00	€	49,00
PIANO TERRA						
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	€ 7,00	€	16,54
Vano scala (1/4)	4,40	50%	2,20	€ 7,00	€	15,40
PIANO PRIMO						
Appartamento	39,70	100%	39,70	€ 7,00	€	277,90
Vano scala (1/4)	4,58	50%	2,29	€ 7,00	€	16,01
Totale	87,38					€ 382,41

TABELLA 3/D - VALORE AFFITTO RESIDENZIALE - NCT FG 11 - PART. 153 - SUB 508
APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO DESTRO

VANO	Metratura netta	Coefficiente	Metratura commerciale	€/mq	Parziale	Totale
PIANO SEMINTERRATO						
Ingresso (1/4)	1,08	100%	1,08	€ 7,00	€	7,56
Autorimessa (1/4)	14,00	50%	7,00	€ 7,00	€	49,00
PIANO TERRA						
Area esterna (1/4)	23,63	10%	2,36	€ 7,00	€	16,54
Vano scala (1/4)	4,40	50%	2,20	€ 7,00	€	15,40
PIANO PRIMO						
Appartamento	51,00	100%	51,00	€ 7,00	€	357,00
Vano scala (1/4)	4,58	50%	2,29	€ 7,00	€	16,01
Totale	98,68					€ 461,51

Considerando di poter attribuire un valore di 7,60 €/mq (sette/60) al sub. 505 in ragione delle opere di manutenzione effettuate nel corso degli anni e di 7,00 €/mq (sette/00) agli altri subalterni, moltiplicando tali cifre per le superfici nette dei locali risultano canoni mensili pari a:

SUB. 505 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO SINISTRO
€ 409,87, arrotondabile a € **400,00** (quattrocento/00).

SUB. 506 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO DESTRO
€ 456,96, arrotondabile a € **450,00** (quattrocentocinquanta/00).

SUB. 507 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO SINISTRO
€ 382,41 arrotondabile a € **380,00** (trecentottanta/00).

SUB. 508 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO DESTRO
€ 461,51, arrotondabile a € **450,00** (quattrocentocinquanta/00).

GIORGIO VALENTI - ARCHITETTO IUNIOR – PIANIFICATORE

C.F. VLNGRG79B23B157P - P.I.V.A. 03703190987

Via Mazzini, 17 – 25014 Castenedolo (BS) – Mob. 335.5403148

Mail: valenti.archi@gmail.com - Pec: giorgio.valenti@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore locativo annuo attribuito ai lotti risulta quindi essere pari a:

SUB. 505 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO SINISTRO

€/anno 4.800,00 (quattromilaottocento/00).

SUB. 506 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO DESTRO

€/anno 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00).

SUB. 507 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO SINISTRO

€/anno 4.560,00 (quattromilacinquecentosessanta/00).

SUB. 508 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO DESTRO

€/anno 5.400,00 (cinquemilaquattrocento/00).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pag. 21 di 24



VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA

VENDITA IN SINGOLI LOTTI

1. SUB. 505 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO SINISTRO

Tipologia di vendita: LOTTO UNICO

Divisibilità: NO

Valore di realizzo in libero mercato € 145.000,00

Spese da detrarre (sistemazione catastale/urbanistica) € 4.000,00

Valore di realizzo in caso di vendita forzata € 130.000,00

Quota esecutata pari ad 1/4 da porre a base d'asta € 32.500,00

2. SUB. 506 APPARTAMENTO PIANO TERRA LATO DESTRO

Tipologia di vendita: LOTTO UNICO

Divisibilità: NO

Valore di realizzo in libero mercato € 165.000,00

Spese da detrarre (sistemazione catastale/urbanistica) € 4.000,00

Valore di realizzo in caso di vendita forzata € 148.000,00

Quota esecutata pari ad 1/4 da porre a base d'asta € 37.000,00

3. SUB. 507 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO SINISTRO

Tipologia di vendita: LOTTO UNICO

Divisibilità: NO

Valore di realizzo in libero mercato € 135.000,00

Spese da detrarre (sistemazione catastale/urbanistica) € 4.000,00

Valore di realizzo in caso di vendita forzata € 121.000,00

Quota esecutata pari ad 1/4 da porre a base d'asta € 30.250,00



GIORGIO VALENTI - ARCHITETTO IUNIOR – PIANIFICATORE

C.F. VLNGRG79B23B157P - P.I.V.A. 03703190987

Via Mazzini, 17 – 25014 Castenedolo (BS) – Mob. 335.5403148

Mail: valenti.archi@gmail.com - Pec: giorgio.valenti@archiworldpec.it

4. SUB. 508 APPARTAMENTO PIANO PRIMO LATO DESTRO

Tipologia di vendita: LOTTO UNICO

Divisibilità: NO

Valore di realizzo in libero mercato € 165.000,00

Spese da detrarre (sistemazione catastale/urbanistica) € 4.000,00

Valore di realizzo in caso di vendita forzata € 148.000,00

Quota eseguita pari ad 1/4 da porre a base d'asta € 37.000,00

QUOTA ESECUTATA TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA € 136.750,00

VENDITA IN LOTTO SINGOLO

1. SUB. 505, 506, 506, 507, 508, 509 INTERO STABILE

Tipologia di vendita: LOTTO UNICO

Divisibilità: SI

Valore di realizzo in libero mercato € 595.000,00

Spese da detrarre (sistemazione catastale/urbanistica) € 12.000,00

Valore di realizzo in caso di vendita forzata € 535.000,00

Quota eseguita pari ad 1/4 da porre a base d'asta € 133.750,00

QUOTA ESECUTATA TOTALE DA PORRE A BASE D'ASTA € 133.750,00

Il sottoscritto CTU, certo di aver bene e fedelmente adempiuto alle operazioni affidategli, ringraziando per la fiducia accordatagli resta a disposizione per eventuali chiarimenti e/o integrazioni.

Castenedolo, 24/02/2022

Il CTU

Arch. IU Giorgio Valenti



Allegati:

- 1- Estratto mappa NCT 11 part. 153;
- 2- Visura per soggetto;
- 3- Planimetrie catastali mappale NCT 11 part. 153 sub. 505/506/507;
- 4- Planimetria catastale storica (1940)
- 5- Estratto concessione autorimessa. Pratica Edilizia 734/96 – registro autorizzazioni n. 2522 del 02 aprile del 1997;
- 6- Estratto pratica recupero sottotetto mai autorizzata. P.E. 898/899 prot. 035054 del 30/09/08;
- 7- Relazione ventennale;
- 8- Atto di provenienza;
- 9- Certificato di stato di famiglia;
- 10- Relazione fotografica.

