

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE N. 869/2018

Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

Anagrafica

Creditore procedente:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO
COOPERATIVO(IN ACRONIMO B.T.L.) Soc.Coop..
Con sede in BRESCIA
Via SOSTEGNO N.58
P.Iva
C.f. 00436650170

Rappresentato dall'Avvocato

Sig.
In qualità di
Residente in
Via
C.f.

AVV.MASSIMO IOLITA
Con Studio in Via MALTA 7/C
Comune di BRESCIA 25124
Tel + 39 030 242 4284
E mail STUDIO@AVVOCATOIOLITA.COM

Esecutato:

OMISSIS

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Rappresentato dall'Avvocato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Intervenuti alla data di stima

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Arch. Alberto Eugenio Gilberti
Via Martiri della Libertà n. 151
CF GLBLRT55M11G170L
Tel 0306840251
Fax 0396840251
Mail a.gilberti55@gmail.com a.gilberti@tin.it
Pec: alberto Eugenio.gilberti@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 173

ASTE
Timbro e firma
GIUDIZIARIE.it

Date

Nomina dell'esperto :26-11-2018

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 18-12-2018

Data della consegna del rapporto di valutazione 08-04-2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 03-05-2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Identificazione dei lotti

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N.1	FG.7 PARTICELLA 250	SUBALTERNO 25	A/2	CIV.ABITAZIONE	
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA			MQ.	130,52	EURO 119.614,84
VALORE A BASE D'ASTA					EURO 101.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 1 MAPPALE 250 SUB. 25					
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO		1.293,34	
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA EURO		0,00	
3)	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	CIRCA EURO		2.000,00	
4)	OPERE DI COMPLETAM.INTERNE	CIRCA EURO		12.765,00	
				TOTALE EURO	16.058,34
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N. 2	FG.7 PARTICELLA 250	SUBALTERNO 26	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
				Valore	Valore
				mercato	d'asta
POSTO AUTO ALL'APERTO			mq	12	
				3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 2 MAPPALE 250 SUB. 26					
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO		26,66	
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N. 3	FG.7 PARTICELLA 250	SUBALTERNO 32	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
				Valore	Valore
				mercato	d'asta
POSTO AUTO ALL'APERTO			MQ	12	
				3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 3 MAPPALE 250 SUB. 32					
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO		20,08	
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N. 4	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 33	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
				Valore	Valore
				mercato	d'asta
POSTO AUTO ALL'APERTO			mq	12	
				3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 4 MAPPALE 250 SUB. 33					
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO		20,08	

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N. 5	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 34	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO
					Valore mercato
					Valore d'asta
POSTO AUTO ALL'APERTO	mq	12			3.072,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 5	MAPPALE	250 SUB.	34		
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	20,08		

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N. 6	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 37	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO
					Valore mercato
					Valore d'asta
POSTO AUTO ALL'APERTO	mq	17,34			4.439,04
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 6	MAPPALE	250 SUB.	37		
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	20,08		
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA EURO	1.500,00		
	TOTALE EURO		1.520,08		

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N. 7	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 38	C/6	BOX MURAT.SINGOLO
					Valore mercato
					Valore d'asta
BOX SINGOLO CHIUSO MURATURA	mq	16			8.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 7	MAPPALE	250 SUB.	38		
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	110,00		

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N. 8	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 46	C/6	BOX MURAT.SINGOLO
					Valore mercato
					Valore d'asta
BOX SINGOLO CHIUSO MURATURA	mq	15			7.500,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :					
IL BENE AL LOTTO 8	MAPPALE	250 SUB.	46		
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI					
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	110,00		

LOTTO N. 9	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 55	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
						Valore mercato	Valore d'asta
						3.072,00	3.000,00
POSTO AUTO ALL'APERTO	mq	12					
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 9	MAPPALE	250 SUB.	55				
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	20,08				
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 10	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 57	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
						Valore mercato	Valore d'asta
						3.584,00	3.500,00
POSTO AUTO ALL'APERTO	mq	14					
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 10	MAPPALE	250 SUB.	57				
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	20,08				
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N.11	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 69	A/2	CIV.ABITAZIONE		
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA						EURO	64.934,48
DEPREZZAMENTO LOCALE AFFITTATO						EURO	51.974,58
VALORE A BASE D'ASTA		MQ.	62,43			EURO	50.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 11	MAPPALE	250 SUB.	69				
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	428,66				
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N.12	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 70	A/2	CIV.ABITAZIONE		
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA						EURO	164.745,50
VALORE A BASE D'ASTA		MQ.	168,06			EURO	140.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 12	MAPPALE	250 SUB.	70				
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO	1.266,80				
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA EURO	1.500,00				
3)	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	CIRCA EURO	2.000,00				
4)	OPERE DI COMPLETAM.INTERNE	CIRCA EURO	20.000,00				
		TOTALE EURO	24.766,80				

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 13	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 71	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
				Valore mercato	Valore d'asta	
				3.681,28	3.600,00	
POSTO AUTO ALL'APERTO mq 14,38						
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :						
IL BENE AL LOTTO 13 MAPPALE 250 SUB. 71						
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI						
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA EURO		21,34			
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CIRCA EURO		1.500,00			
TOTALE EURO			1.521,34			

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 14	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 72	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
					Valore mercato	Valore d'asta
					3.681,28	3.600,00
POSTO AUTO ALL'APERTO mq 14,38						
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :						
IL BENE AL LOTTO 14 MAPPALE 250 SUB. 72						
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI						
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA EURO		30,16			
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CIRCA EURO		1.500,00			
TOTALE EURO			1.530,16			

COMUNE DI DELLO - BRESCIA						
LOTTO N. 15	FG. 8	PARTICELLA 96	TERRENO			
					Valore mercato	Valore d'asta
					109.807,25	100.000,00
TERRENO EDIFICABILE mq 1.291,85						
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :						
IL BENE AL LOTTO 15 MAPPALE 96 FOGLIC 8						
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI						
1)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE CIRCA EURO		1.500,00			
TOTALE EURO			1.500,00			

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 118
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 121
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 123

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 123
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 126
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 127
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore medio previsionale ordinario, può discostarsi dal prezzo offerto in Asta. La presente perizia di stima si fonda anche sui dati forniti da Enti Pubblici (.Amministrazioni Comunali, Agenzia delle Entrate etc.etc.) e da Enti e Società Private (Camera di Commercio, Agenzie Immobiliari).

Condizioni limitative

Le condizioni limitative da tenere in considerazione prima di effettuare l'offerta all'asta **per alcuni beni** sono:

- Eventuali vincoli a seconda il Tipo d'intervento Edilizio che si effettua , dovuti alla Classificazione del bene come definito nel PGT
- Contatto d'affitto in essere
- Oneri di Sanatoria Amministrativa e relative spese tecniche
- Oneri per Aggiornamenti Catastali e relative spese tecniche
- Sofferenze Condominiali
- * vedi descrizione particolare nei singolo Lotti predisposti per l'Asta

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	8
2.	Inquadramento dell'immobile VEROLAVECCHIA.....	10
2.BIS	Inquadramento dell' AREA DI TERRENO DELLO	98
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione VEROLAVECCHIA	12
3.BIS	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione DELLO	100
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	116
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	118
4.2	Rispondenza catastale.....	119
4.3	Verifica della titolarità.....	123
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	126
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	127

7.	Analisi estimativa	128
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	141
9.	Dichiarazione di rispondenza	147
10.	Elenco ALLEGATI.....	149



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Cronologia operazioni effettuate

- il giorno 18-12-2018 ho ricevuto l'incarico preso il Tribunale di Brescia
- il giorno 18-12-2018 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per effettuare visure e copie delle schede catastali dei beni esegutati
- il giorno 21-12-2018 ho effettuato richiesta di accesso agli atti per i beni esegutati presso il Comune di Verolavecchia (allegato n.1)
- il giorno 27-12-2018 ho effettuato richiesta alla proprietà di accesso al bene tramite Raccomandata A.R. (allegato n.2)
- il giorno 04-01-2019 il Comune di Verolavecchia mi comunica l'avvenuta Autorizzazione per l'accesso agli Atti (allegato n.3)
- il giorno 10/01/2019 mi sono recato presso il Comune di Verolavecchia per l'accesso agli Atti
- il giorno 11/01/2019 mi sono recato presso il Comune di Verolavecchia per l'accesso agli Atti
- il giorno 11/01/2019 mi sono recato presso il Centro Stampe di Brescia per effettuare copie degli Atti e delle Tavole grafiche " consegnatemi" dall'Ufficio Tecnico del Comune di Verolavecchia
- il giorno 06-02-2019 mi sono recato presso l'Agenzia delle Entrate per effettuare richiesta di eventuali contratti d'affitto in essere sui beni esegutati
- il giorno 07/02/2019 visto la Raccomandata non incassata dalla proprietà ho inviato alla medesima PEC per ribadire la richiesta di accesso al bene (allegato n.4)
- il giorno 27/02/2019 mi sono recato sul posto per iniziare le rilevazioni catastali ed edilizie per accertare le conformità ai documenti depositati (Ufficio Tecnico e Agenzia Territorio)dei beni esegutati



- il giorno 05/03/2019 mi sono recato sul posto per iniziare le rilevazioni catastali ed edilizie per accertare le conformità ai documenti depositati (Ufficio Tecnico e Agenzia Territorio)dei beni esegutati
- il giorno 08/03/2019 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verolavecchia per consulto tecnico sulle procedure da seguire per le difformità riscontrate.
- il giorno 15/03/2019 su mia specifica richiesta , ho avuto risposte più dettagliate dall'Ufficio Tecnico su procedure da eseguire per difformità edilizie tramite e-mail (allegato n.5)
- il giorno 18/03/2019 su mia specifica richiesta telefonica ho avuto dal Notaio Mistretta copia di Atto riguardante i beni eseguta-il giorno 18/03/2019 su mia specifica richiesta telefonica ho avuto dal Notaio Mistretta copi di Atto riguardante i beni esegutati(allegato n.6)
- il giorno 18-03-2019 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per effettuare ricerche storiche riguardo le operazioni tecniche catastali effettuate sui beni esegutati(frazionamenti, . inserimenti in mappa,etc.)
- il giorno 19/03/2019 su mia specifica richiesta telefonica ho avuto dal Notaio Mondello –Brescia copia di Atto riguardante i beni esegutati-(allegato n.7)
- il giorno 19/03/2019 su mia specifica richiesta telefonica ho avuto dal Notaio Mondello- Brescia copia di Atto riguardante i beni esegutati (allegato n.8)
- il giorno 19-03-2019 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per effettuare ricerche storiche riguardo le operazioni tecniche catastali effettuate sui beni esegutati(frazionamenti, . inserimenti in mappa,etc.)
- il giorno 19-03-2019 mi sono recato presso l' Archivio Notarile per la richiesta di Atti di Compravendita riguardanti i beni esegutati
- il giorno 22/03/2019 è iniziata comunicazione tramite e-mail con l'Amministratore del Complesso Immobiliare per richiesta di sofferenze sui beni esegutati(allegato n.9)
- il giorno 25/03/2019 è continuata comunicazione tramite e-mail con l'Amministratore del Complesso Immobiliare per richiesta di sofferenze sui beni esegutati
- il giorno 25-03-2019 mi sono recato presso l'Agenzia del Territorio di Brescia per effettuare ispezioni ipotecarie sui beni esegutati
- il giorno 27-03-2019 mi sono recato in Dello per la misurazione metrica dell'Area oggetto di esecuzione e per una consulenza con il Responsabile del Servizio Tecnico dl Comune di Dello
- il giorno 4-04-2019 mi sono recato in Dello per la misurazione Strumentale dell' Area oggetto di esecuzione

PARTE PRIMA

IMMOBILI ESECUTATI NEL COMUNE DI VEROLAVECCHIA

(BRESCIA)

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

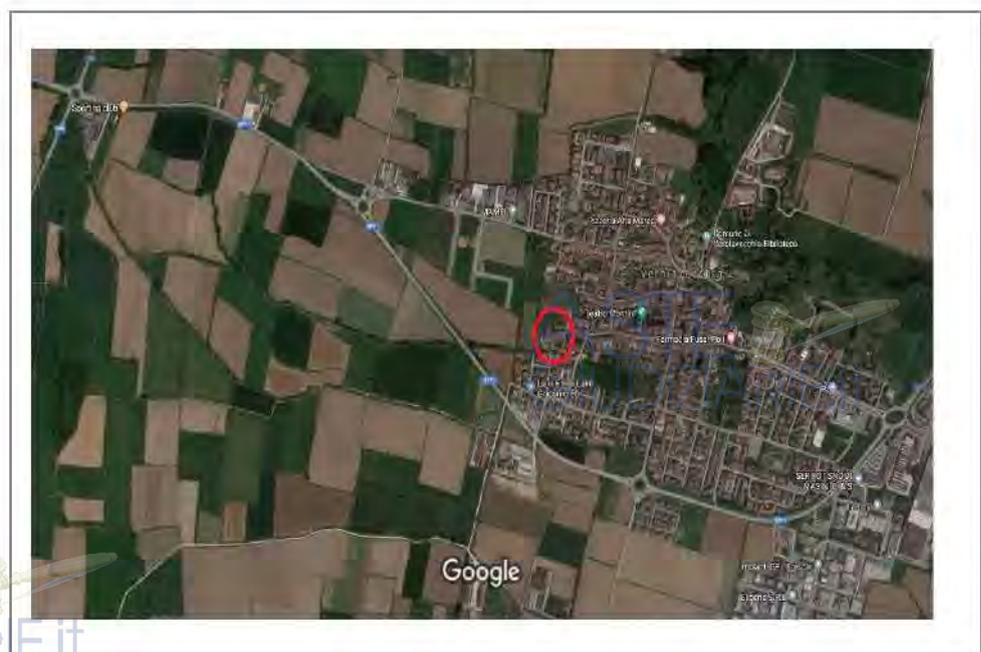
X Comune VEROLAVECCHIA

X Via San Pietro

X Civico n.11 e 13

Zona : Centro Storico EST

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile
Edifici nel perimetro del Centro Storico Edilizia contemporanea e rustici di case a corte



Tipologia immobiliare Edifici con corte interna

Tipologia edilizia dei fabbricati Edilizia contemporanea su preesistenze



Tipologia edilizia unità immobiliari – Appartamenti a uno/due /tre locali alcuni con giardino privato alcuni con sviluppo su due piani

Caratteristiche generali dell'immobile -

Dimensione - Varie. Voci specifiche tecniche

Caratteri domanda e offerta – Scarsa domanda



Forma di mercato - Asta

Filtering - Stabile

Fase del mercato immobiliare- In Verolavecchia fermo

Altro



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE - UNITA' IN VEROLAVECCHIA - Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni esecutati fanno parte di un Complesso Residenziale sito nella parte centrale del Comune di Verolavecchia. (LOTTI DA N. 1 A N.14)

L'indirizzo è Via o Vicolo San Pietro n. 11. L'accesso Carraio, di fianco al pedonale, non ha esposto il numero civico , anche se l'Agenzia del Territorio - Catasto indica il civico n.13 . (vedi allegato fotografico - fotografia n. 1)

E' costituito da circa : N.22 Unità Abitative qualche d'una con giardino privato, n. 15 box singoli in muratura e 19 posti auto all'aperto , più le parti comuni e gli spazi condominiali (aree verdi, cortili e transito autoveicoli). L'accesso alla corte interna avviene con , le autovetture, per mezzo di un percorso carraio che permette il parcheggio delle autovettura sui lati esterni del complesso sino a giungere alla corte interna. .(vedi allegato fotografico - fotografia n. 1 -2-3-4-5-6-7-8-9-10-11).La fotografia 11 bis mostra il lato esterno posto a nord del complesso residenziale.

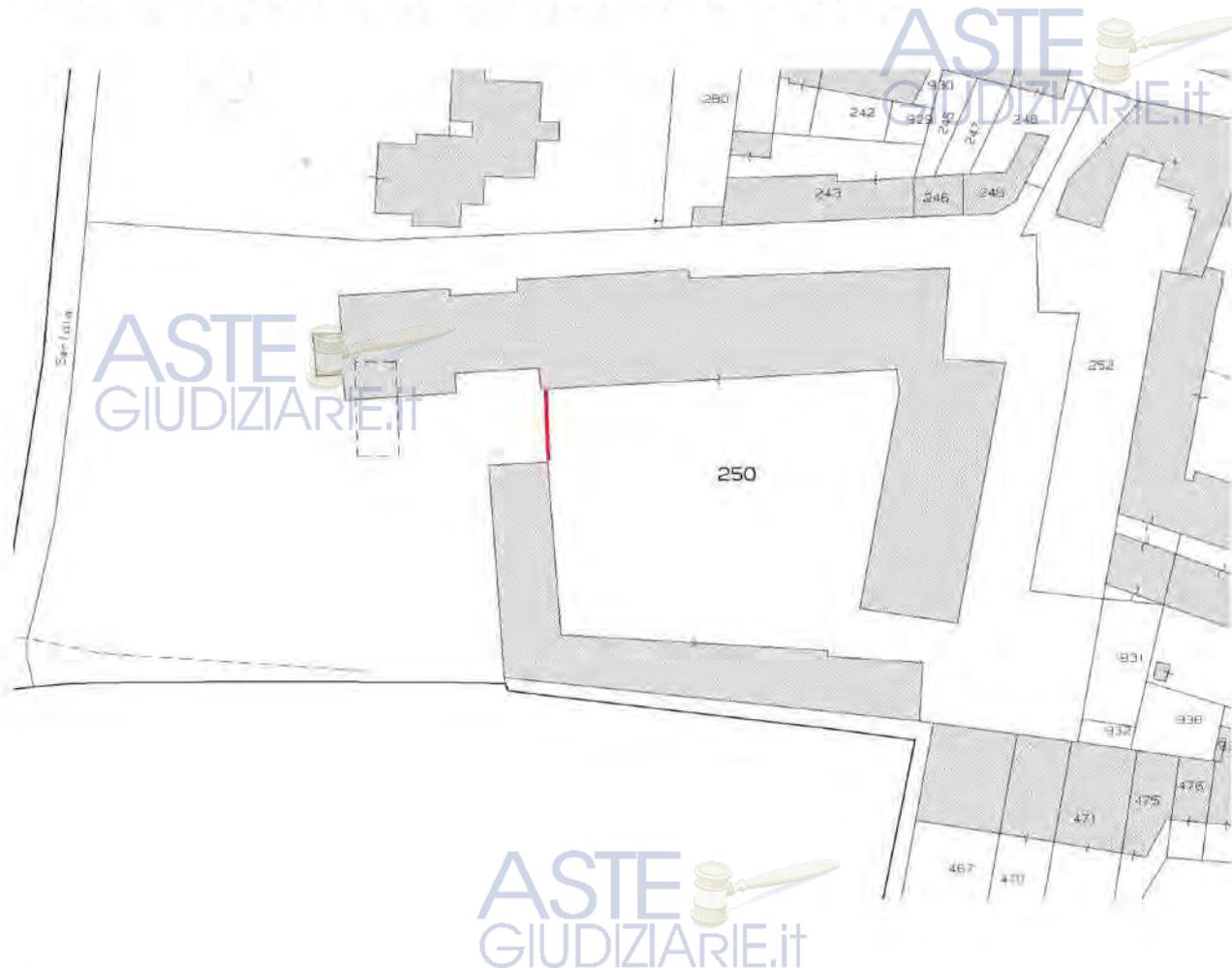
L'accesso pedonale all'interno del complesso residenziale avviene tramite il passaggio /galleria rappresentato (vedi allegato fotografico - fotografia n. 12)

Il Complesso è stato realizzato con intervento di ristrutturazione e nuove edificazioni/ampliamenti su preesistenti edifici a destinazione agricola : cascina con corte interna.

I due corpi di fabbrica , che contengono le Unità Abitative, sono realizzate in muratura di laterizi su struttura esistente. Il corpo di fabbrica a sud che contiene i singoli box auto sono in struttura in cls, copertura in predalles e coppi , separazioni interne in prismi



STRALCIO MAPPA CATASTALE -- FOGLIO 7 PARTICELLA 250



Confini (allegato n.10)

X Nord : PARTICELLE : 235-280-243-246-249-248

X Sud :PARTICELLE :252-931-932

X Est : 467-470-471 e altro foglio

X Ovest: altro edificio non facente parte del complesso residenziale sempre con mappale 250 subalterno 66;
area non facente parte del complesso residenziale sempre con mappale 250 subalterno 68;
altro edificio non facente parte del complesso immobiliare sempre con mappale 250 con subalterno 67



STATO DI FATTO ATTUALE DEI BENI NEL CONTESTO URBANISTICO / EDILIZIO DEL COMUNE DI VEROLAVECCHIA

Il Piano di Governo del Territorio di VEROLAVECCHIA è stato approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 24 del 19.10.2011 ed è stato pubblicato sul B.U.R.L. n° 12 in data 21.03.2012 (Data efficacia)

1^a VARIANTE al Piano del Governo del Territorio in seguito all'approvazione del Piano Alienazioni e Valorizzazioni con Delibera del C.C. n°10 del 15/03/2017 con pubblicazione dell'avviso di avvenuta approvazione sul B.U.R.L. n. 46 del 15/11/2017

Il Complesso Immobiliare fa parte del Centro Storico del Comune di Verolavecchia .

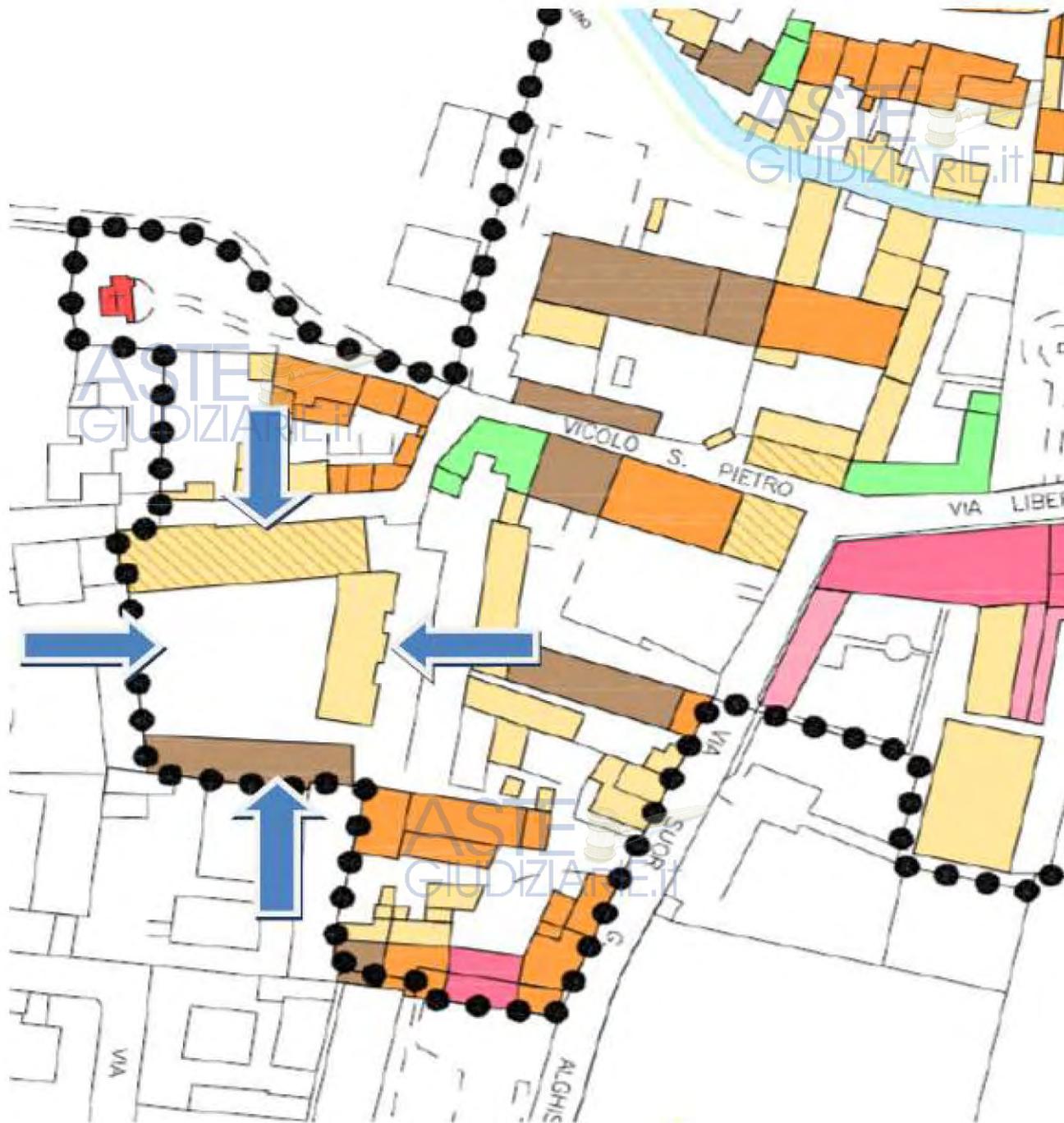
La tipologia dei suoi edifici è definita quale :

- EDILIZIA CONTEMPORANEA : riguarda i due corpi di fabbrica adibiti a residenza
- RUSTICI DI CASE A CORTE : riguarda il corpo box in muratura



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

Collaboratore

Data del sopralluogo : 27/02/2019---05/03/2019---8/03/2019

Desunto anche graficamente da:



Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

NB.

Le superfici delle Unità eseguite sono riportate ad ogni singola descrizione del bene

Per capire meglio la singola posizione di ogni Unità eseguita all'interno del Complesso Immobiliare , alle due pagine successive , fruendo dell'ultimo elaborato planimetrico catastale presentato (24/09/2009 Planimetria Piano Terra e Planimetria Piano Primo e Secondo), sono state individuate con colore azzurro.

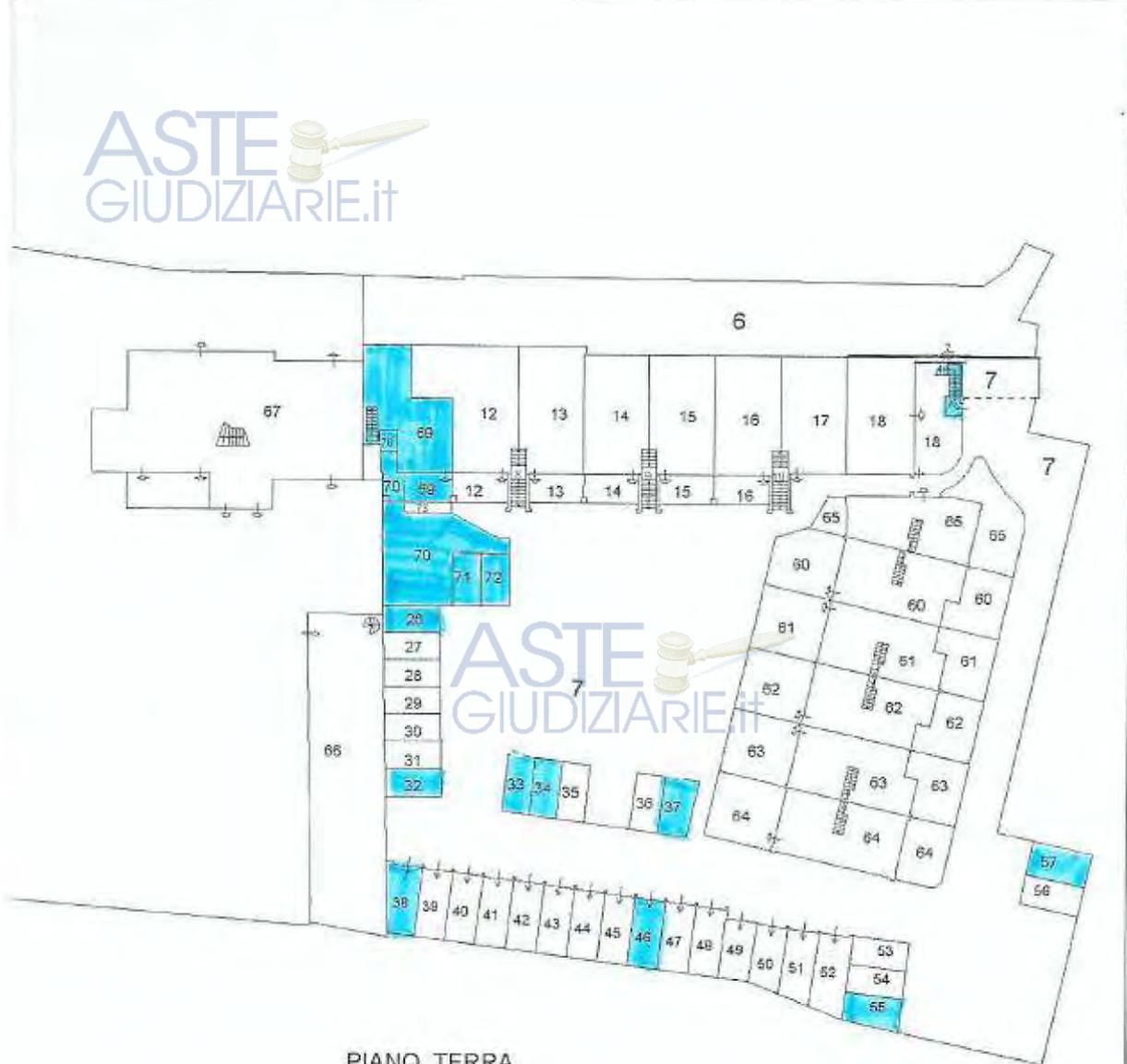
(vedi in chiaro allegato n.11 -- elaborato planimetrico--)



INDIVIDUAZIONE BENI ESECUTATI AL PIANO TERRA

tratto da stralcio di ULTIMO ELABORATO PLANIMETRICO (24-09-2009) del Foglio 7 Mappale 250

Ernesto		Iscritto all'albo: Geometri		Prov. Brescia		N. 1188	
NCT	Foglio: 7	Particella: 250	Protocollo n. BS0351809		del 24/09/2009		
Tipo Mappale n.				del		Scala 1 : 500	



PIANO TERRA



a: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Elaborato planimetrico > - Sub:



Ca: 18/12/2018 - n. BS0233830 - Richiedente GIAMBERTI ALBERTO - Ultima planimetria in atti

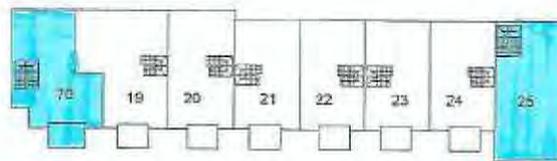
INDIVIDUAZIONE BENI ESECUTATI AL PIANO PRIMO E SECONDO

tratto da stralcio di ULTIMO ELABORATO PLANIMETRICO (24-09-2009)del Foglio 7 Mappale 250

Data: 18/12/2018 - n. R/S0233830 - Richiedente GIUBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Schema 1 di 1 - Formato di seq.: A3(297x420) - Esc. di scala: 1:1

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di **Brescia**

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Derelli
Comune di Verolavechia	Sezione
Dimostrazione grafica dei subalterni	



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA (L.778) - < Sezione URB

DESCRIZIONE BENI ESECUTATI

LOTTO N. 1 Unità abitativa al Piano Primo e Secondo.

VEROLAVECCHIA - FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 - SUBALTERNO 25

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NB 1 . PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

NB 2 . LE TAVOLE DI PROGETTO NON ELABORATE SONO ALL'ALLEGATO N. 18

L' appartamento è ubicato all'estremo lato nord / est del Complesso Immobiliare, posto in Vicolo San Pietro n. 13. E' distribuito su due piani ,Primo e Secondo. (vedi fotografia n. 12)

L'accesso avviene per mezzo di scala esterna posta in aderenza all'ingresso del complesso. (vedi fotografia n. 13)Raggiunta la quota di Piano Primo, tramite balcone di circa mt.7,15 per circa mt.1,25 si accede all'appartamento. Sia la scala sia il balcone sono pavimentati in ceramica tipo Klinker con una ringhiera a disegno semplice in ferro a protezione del vuoto. (vedi fotografia n. 14)



FOTOGRAFIA - N. 12 PARTE DELLA FACCIATA ESTERNA EST PIANO PRIMO E SECONDO e alla sinistra passaggio pedonale per l'interno del complesso residenziale



FOTOGRAFIA - N. 13 L'ACCESSO TRAMITE SCALA ESTERNA E BALCONE AL PIANO PRIMO E SECONDO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 14 IL BALCONE AL PIANO PRIMO

L'ingresso (vedi fotografia n. 15) è regolato da una porta-finestra in legno (mm.60) e vetro termopan. Chiusura con persiana tradizionale in legno (mm.45) . Si accede alla zona soggiorno con dimensioni di circa mt.5,58 x per circa mt.3,62, (vedi fotografia n. 16) con un ampliamento in lato sud di circa mt.2,47 x per circa mt.2,32. (vedi fotografia n. 17)In questo spazio si apre finestra in legno (mm.60) e vetro termopan. Chiusura con persiana tradizionale in legno (mm.45). Pavimento in monocottura. Altezza del locale mt.2,70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

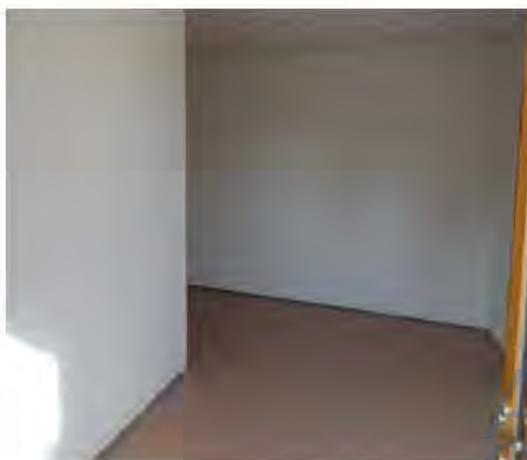
ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 15 L'ACCESSO AL PIANO PRIMO UNITA' ESECUTATA

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTOGRAFIA - N. 16 L'ACCESSO AL PIANO PRIMO



FOTOGRAFIA - N. 17 SOGGIORNO PIANO PRIMO



FOTOGRAFIA - N. 18 SOGGIORNO PIANO PRIMO

L'accesso alla zona giorno è protetto da una porta (mancante) (**vedi fotografia n. 18**) che permette l'ingresso in un disimpegno che regola la distribuzione ,entrando sulla destra , di un locale bagno, di un locale cucina /tinello e nella parte terminale e frontale di un vano scala interno per il piano superiore (reparto notte)

Il disimpegno (comprensivo di vano scala) ha dimensione di circa mt.5,85 per circa mt.2,05 , Pavimento in monocottura. Altezza del locale mt.2,70 (vedi fotografia n. 19)



FOTOGRAFIA - N. 19 DISIMPEGNO PIANO PRIMO

Il locale bagno, (vedi fotografia n. 20) ha dimensione di circa mt.1,95

per circa mt. 3,45 , le pareti sono rivestite in piastrelle di ceramica sino ad un altezza di mt.1,20. Finestra in legno (mm.60) con vetro termopan e chiusura esterna con persiana tradizionale in legno.(mm. 45) .I sanitari sono in ceramica di buona qualità , così come le rubinetterie in acciaio. Pavimento in monocottura. Altezza del locale mt.2,70



FOTOGRAFIA - N. 20 SERVIZIO IGIENICO PIANO PRIMO

Il locale cucina-tinello (vedi fotografia n. 21) ha dimensioni di circa mt.3,45 per circa mt.3,85. E' provvisto di porta finestra in legno (mm.60) e vetro termopan e chiusura con persiana in legno tradizionale (mm.45) che conduce al balcone che regola l'accesso all'abitazione. Pavimento in monocottura. Altezza del locale mt.2,70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

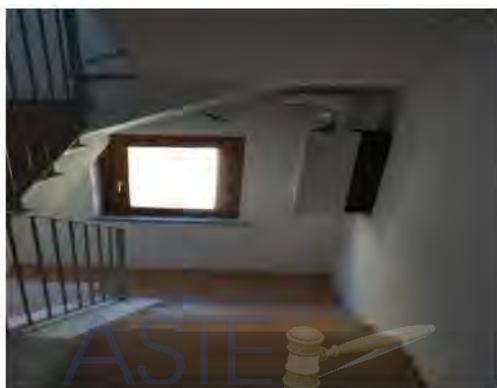
FOTOGRAFIA - N. 21 CUCINA PIANO PRIMO

Il vano scala , (vedi fotografia n. 22) ha dimensione di circa mt.2,06 per circa mt.2,70.Pavimentazione con ceramica tipo cotto fiorentino. Nel lato di destra, (vedi fotografia n. 23) sottoscala della rampa che sale al Piano secondo, è posta la caldaia dell'Unità Abitativa. Il vano scala è provvista di n. 2 finestra in legno(mm60) e vetro termopan ,una che illumina prospiciente il pianerottolo del Piano Primo, l'altra posta ad illuminare la zona del pianerottolo d'arrivo al Piano Secondo.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 22 SCALA INTERNA PIANO PRIMO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 23 SOTTOSCALA PIANO PRIMO

PIANO SECONDO

Si giunge al Piano in un pianerottolo (vedi fotografia n. 24) di circa mt.2,06 x mt.1,20, che si prolunga con un disimpegno (vedi fotografia n. 27) di circa mt.3,57 x mt.1,34 per raggiungere 4 locali. In ordine : locale guardaroba , locale bagno, locale camera e locale ripostiglio.



FOTOGRAFIA - N. 24 SCALA INTERNA PIANO SECONDO



FOTOGRAFIA - N. 27 DISIMPEGNO VERSO SECONDA CAMERA (SINISTRA) E RIPOSTIGLIO (DI FRONTE) PIANO SECONDO

Locale guardaroba. (vedi fotografia n. 25) E' posto alla sinistra del pianerottolo. Ha dimensioni di circa mt.4,02 x mt.3,40. E' provvisto di porta finestra in legno (mm.60) e vetro termopan. Ringhiera in ferro a protezione del vuoto. Pavimento in monocottura. Copertura del locale in legno a vista con travetti (circa cm.16 per cm.12) ed assito. Imposta in lato nord del locale con un'altezza di circa mt.2,42 sotto assito, lato contrapposto altezza sotto assito mt.3,42.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTOGRAFIA - N. 25 CAMERA GUARDAROBA

Locale bagno. (vedi fotografia n. 26) Ha dimensioni di circa mt.1,60 x mt.4,10. Le pareti sono rivestite in ceramica sino ad un'altezza di mt.2,00. Pavimento in monocottura. E' provvisto di finestra in legno (mm.60) e vetro termopan e chiusura con persiana in legno tradizionale (mm.45). Solaio di copertura in travetti di legno ed assito con presenza del trave di colmo (altezza sotto trave di circa mt.3,40). Sanitari in ceramica di buona qualità e rubinetterie in acciaio di tipo commerciale.



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

FOTOGRAFIA - N. 26 SERVIZIO IGIENICO - PIANO SECONDO

Locale Camera. (vedi fotografia n. 28) Ha dimensioni di circa mt.4,10 x mt.3,20. E' provvisto di porta finestra in legno (mm.60) e vetro termopan. Ringhiera in ferro a protezione del vuoto. Pavimento in monocottura. Copertura del locale in legno a vista con travetti (circa cm.16 per cm.12) ed assito. Imposta in lato sud del locale con un'altezza di circa mt.2,04 sotto assito, lato contrapposto altezza sotto assito mt.3,07.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



FOTOGRAFIA - N. 28 CAMERA PIANO SECONDO

Locale Ripostiglio. (vedi fotografia n. 29 e n.30) Ha forma trapezoidale in quanto la parete Sud segue l'andamento della falda del tetto. Nella parte più bassa (sud) l'altezza sotto assito è di circa mt. 1,08, in punto di mezzo l'altezza sotto assito è di circa mt. 2,02 nel punto di accesso al locale l'altezza sotto assito è di mt. 2,42. Finestra a tetto tipo Velux. Lunghezza lato falda circa mt. 6,00 , parete interna nord circa mt. 4,23, parete confine ovest mt. circa mt. 4,06



FOTOGRAFIA - N. 29 RIPOSTIGLIO PIANO SECONDO



FOTOGRAFIA - N. 30 RIPOSTIGLIO PIANO SECONDO

DATI GENERALI

Le tramezzature interne di piano terra sono in tavolato da cm. 8 intonacate e tinteggiate.

Le tramezzature interne di Piano Secondo sono in cartongesso intonacato e tinteggiato, ad eccezione di quelle del locale Guardaroba.(muratura)

Le pareti perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di cm.35 circa. Le pareti verso altre proprietà hanno graficamente una dimensione di circa cm.25 di spessore.

Tutta l'unità abitativa è intonacata al civile e tinteggiata.

L'impianto di riscaldamento è con termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con predisposizione di numero adeguato di punti luce e forza motrice a seconda la destinazione del locale.(non è però terminato)

Opere necessarie e costi per completare l'Unità Abitativa :

- 1) Fornitura e posa in opera di n. 7 serramenti interni (PORTE)
- 2) Fornitura e posa in opera di zoccolino a pavimento in tutta l'Unità Immobiliare -Circa mt./l 120,00
- 3) Completamento dell'Impianto Elettrico (Unità Immobiliare Superficie Lorda Pavimento:mq. 141,06 – arrotondato mq. 141,00)

N.B. Base di riferimento per le valutazioni economiche : Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia N. 4 / 2018. Come da note introduttive contenute nel " Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia ", si precisa che le quotazioni riportate hanno carattere indicativo ed informativo e si riferiscono esclusivamente ad opere relative a nuove costruzioni di media entità (6-10 appartamenti); nella periferia della città di Brescia o in località che presentino condizioni analoghe; da realizzare su area libera dalla presenza di

qualsivoglia vincolo (edifici o manufatti preesistenti, accessi vincolati, reti tecnologiche interrato o aeree, ecc.); Nel caso in cui si verificano per l'appalto condizioni diverse, ubicazione particolare del cantiere; caratteristiche specifiche del lavoro; interventi sull'esistente; i prezzi dovranno essere variati in misura adeguata per tenere conto dei diversi oneri oggettivi.

- 1) Fornitura e posa in opera a regola d'arte di Porte in legno a battente piano tamburato cieco, rivestite sulle due facce con compensato o pannelli in fibra di legno, dello spessore minimo di 4 mm., spessore totale mm.45. escluso falso telaio. Stipite per tavolato finito da cm.10,5; mostre a semplice disegno della sezione di 65x10 mm.; tre cerniere anuba regolabili; serratura con chiave normale, maniglia in alluminio anodizzato: in medium-density luce 0,60/ 0,70/ 0,80/ 0,90 x 2,10 – CADAUNA EURO 600,00 x n. 7 = euro 4.200,00
- 2) Verniciatura per porte interne compete, eseguita con prodotti catalizzati opachi ,comprensiva di una mano di fondo e finitura a regola d'arte - CADAUNA EURO 150,00 x n. 7 = euro 1.050,00
- 3) Fornitura e posa in opera di zoccolino a pavimento in legno duro da incollare e chiodare da mm.60X 5 /6 – ml.130,00 al metro lineare EURO 10,00 = euro 1.300,00
- 4) Completamento impianto elettrico. Sino ad ora sono state realizzate le seguenti opere : posizionamento ed inserimento tubazioni flessibili nere e relative scatole , filatura dei cavi elettrici nelle relative tubazioni. Indicativamente la percentuale di lavoro realizzato è di circa il 30% sull'importo complessivo. Con riferimento al Prezziario opere edili della Provincia di Brescia , l'importo al metro quadrato per un impianto di tipo economico , realizzato a regola d'arte e dato funzionante , collaudato e con la dichiarazione di conformità è di circa mq.46,00 al metro quadrato. Superficie Unità Immobiliare mq.141,00. Costo complessivo impianto euro : (141,00 mq x 46,00 euro a metro quadrato) = Euro 6.486,00-arrotondato a euro 6.500,00 - Impianto sino ad ora realizzato 30% valutato in euro 1.950,00. Valutazione economica di quanto ancora da realizzare : euro (6.500,00 – 1.950,00) = euro 4.550,00
- 5) Complessivamente i costi da sostenere per completare l'Unità Abitativa assommano ad euro : (4.200,00 + 1.050,00+1.300,00+4.550,00) = euro 11.100,00 più 15 % di imprevisti (euro 1.665,00) TOTALE COMPLESSIVO EURO 12.765,00 (DODICIMILASETTECENTOSESANTACINQUE)

Conformità edilizia

Costi di regolarizzazione edilizia per difformità

Sono state realizzate piccole difformità rispetto a quanto presentato in Comune ed approvato.

Diversa realizzazione del locale ripostiglio al Secondo Piano, diverso posizionamento della porta disimpegno al Secondo Piano , mancata realizzazione porta sottoscala Piano Primo

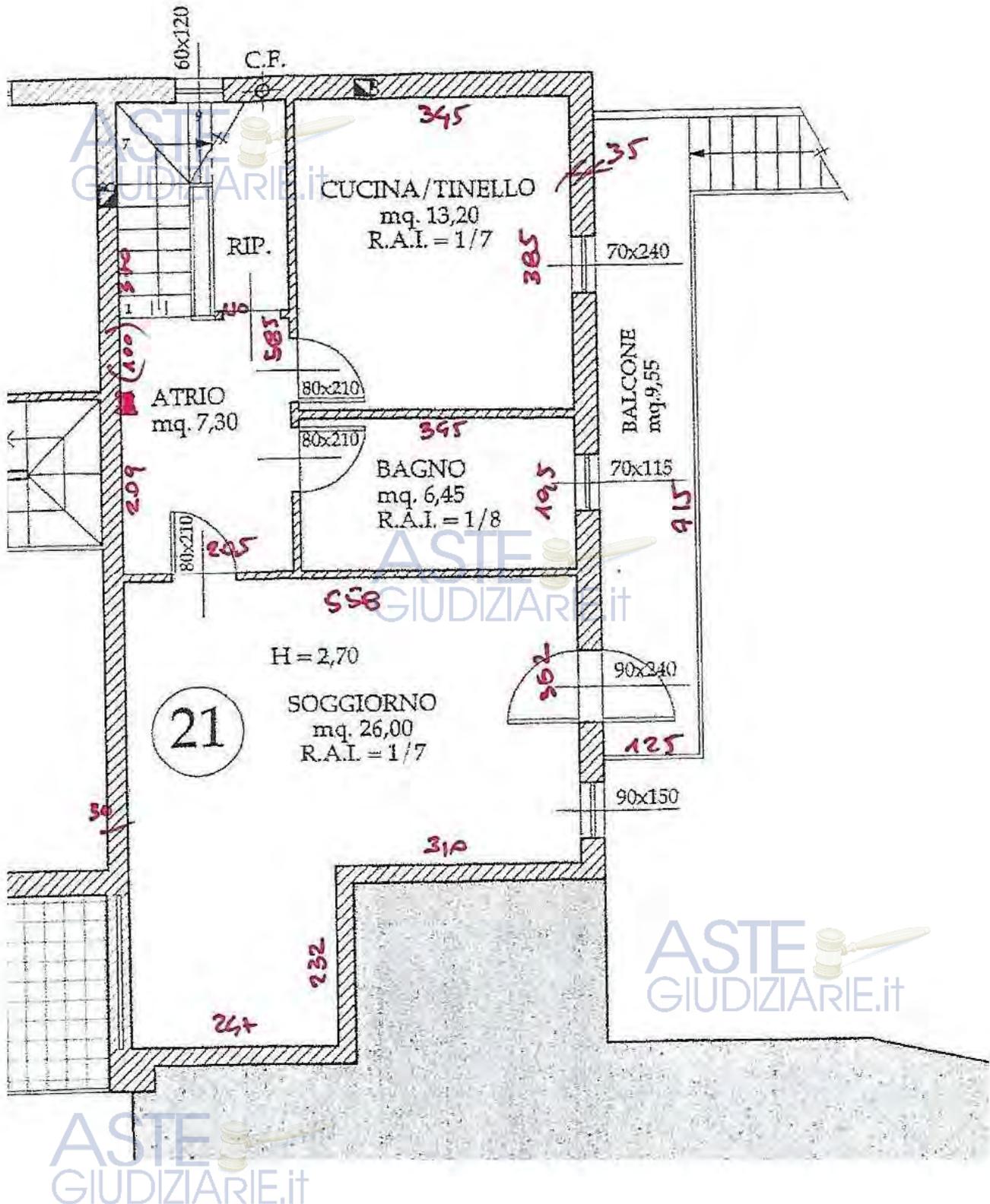
Applico il DPR 380/2001 ART 6BIS COMMA 5 . La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Spese tecniche per la realizzazione della Sanatoria Euro 1.000,00

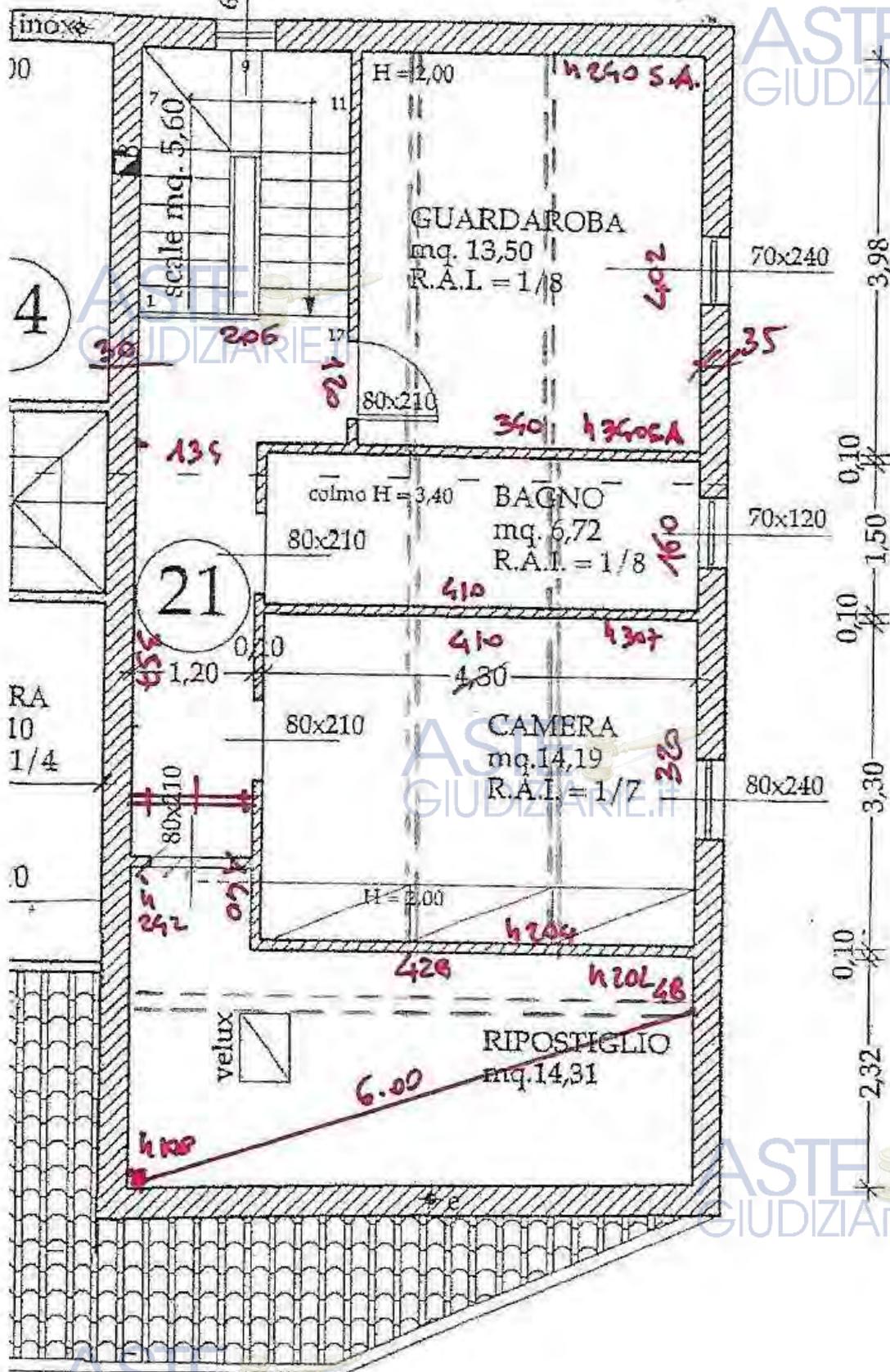
Complessivamente per la regolarizzazione delle difformità Euro 2.000,00

PIANO PRIMO DI PROGETTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANO SECONDO DI PROGETTO



ASTE GIUDIZIARIE.it

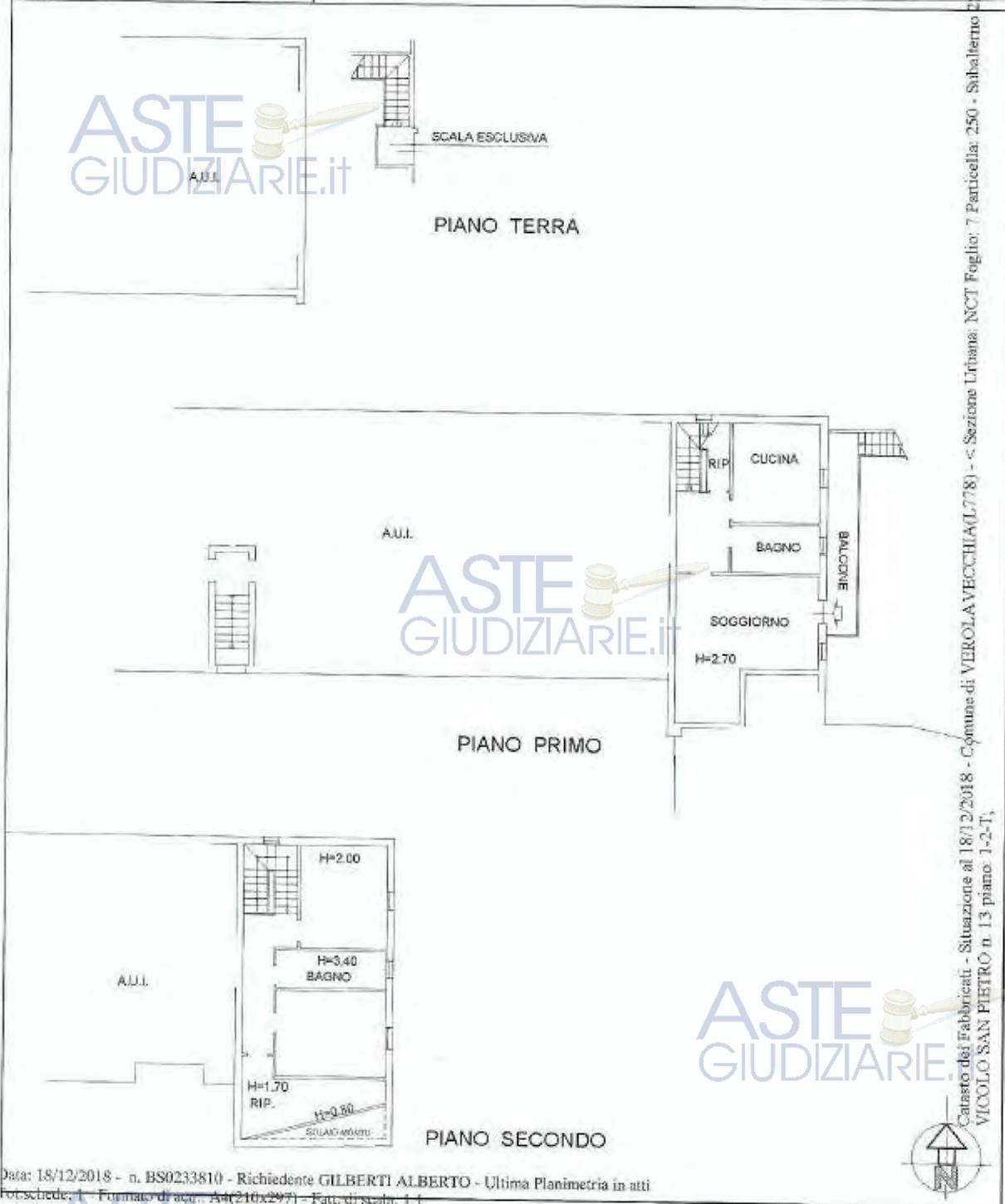
ASTE GIUDIZIARIE.it

Data: 18/12/2018 - n. BS0233810 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0339843 del 16/09/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavechia	
Vicolo San Pietro civ. 13	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Dereelli Ernesto
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Brescia
Particella: 250	N. 1188
Subalterno: 25	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 18/12/2018 - n. BS0233810 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
 Fot. schede: 1 - Formato di acq. A4 (210x297) - Formato di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA(L.778) - s. Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno: 25
 VICOLO SAN PIETRO n. 13 piano: 1-2-T.

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N.1	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 25	A/2	CIV.ABITAZIONE
					SUPERFICI LORDE
					comprehensive muri
					PERIMETRALI
AL PIANO PRIMO					
SOGGIORNO		5,91	3,87	22,85	
		2,52	2,82	7,11	29,96
VANO SCALA INTERNO		6,25	2,25	14,06	14,06
BAGNO		3,85	2,05	7,89	7,89
CUCINA-TINELLO		3,85	4,25	16,36	16,36
AL PIANO SECONDO					
GUARDAROBA		4,42	3,80	16,80	16,80
ATRIO		1,25	2,26	2,83	2,83
CORRIDOIO		1,54	3,62	5,57	5,57
BAGNO		4,50	1,70	7,65	7,65
CAMERA		4,50	3,30	14,85	14,85
RIPOSTIGLIO		3,00	0,48	4,48/2	
			3,48	2,24	7,80
		1,45	1,54	2,23	2,23
					10,03
Sup.commerciale Unità abitativa		mq	126,00		
Valore Unità abitativa parziale					
ACCESSORI					
SCALA ACCESSO		2,80	0,90	2,52	
		2,00	0,90	1,80	
		1,50	1,20	1,80	6,12
BALCONE		7,15	1,25	8,94	8,94
Sup.comm. accessori U.a.		mq	15,06		
Valore accessori Unità abitativa					

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m^2 126,00

Superficie secondarie (accessori)

Destinazione Superficie Indice mercantile

scala accesso m^2 6,12 30 %

balcone m^2 8,94 30 %

m^2 4,52

Superficie effettiva lorda
compresi accessori al 100% m^2 141,00

Superficie commerciale m^2 130,52

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 2 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 26

NB.PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO



DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n.11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale. Il posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà : in lato ovest da altro edificio (sub.66), in lato nord da muro basso e ringhiera in ferro verso il subalterno n.70 ; il lato est da striscia blu a pavimento verso corte comune (subalterno n. 7) ; il lato sud da striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà(subalterno n.27).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 5,03 e mt.5,08 , lato corto circa mq.2,36 e circa mt.2,45.

Catastalmente la superficie è di mq. 12.00 , misurata è di circa mq. 12, 16

Spese condominiali non corrisposte gravanti sull'Unità-

Alla data della presenta relazione : euro 26,66



FOTOGRAFIA - N. 31 - INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N. 26



Data: 18/12/2018 - n. BS0233811 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

div. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 26

Compilata da:

Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Brescia

N. 1188

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it

POSTO AUTO

A.U.I.

PIANO TERRA

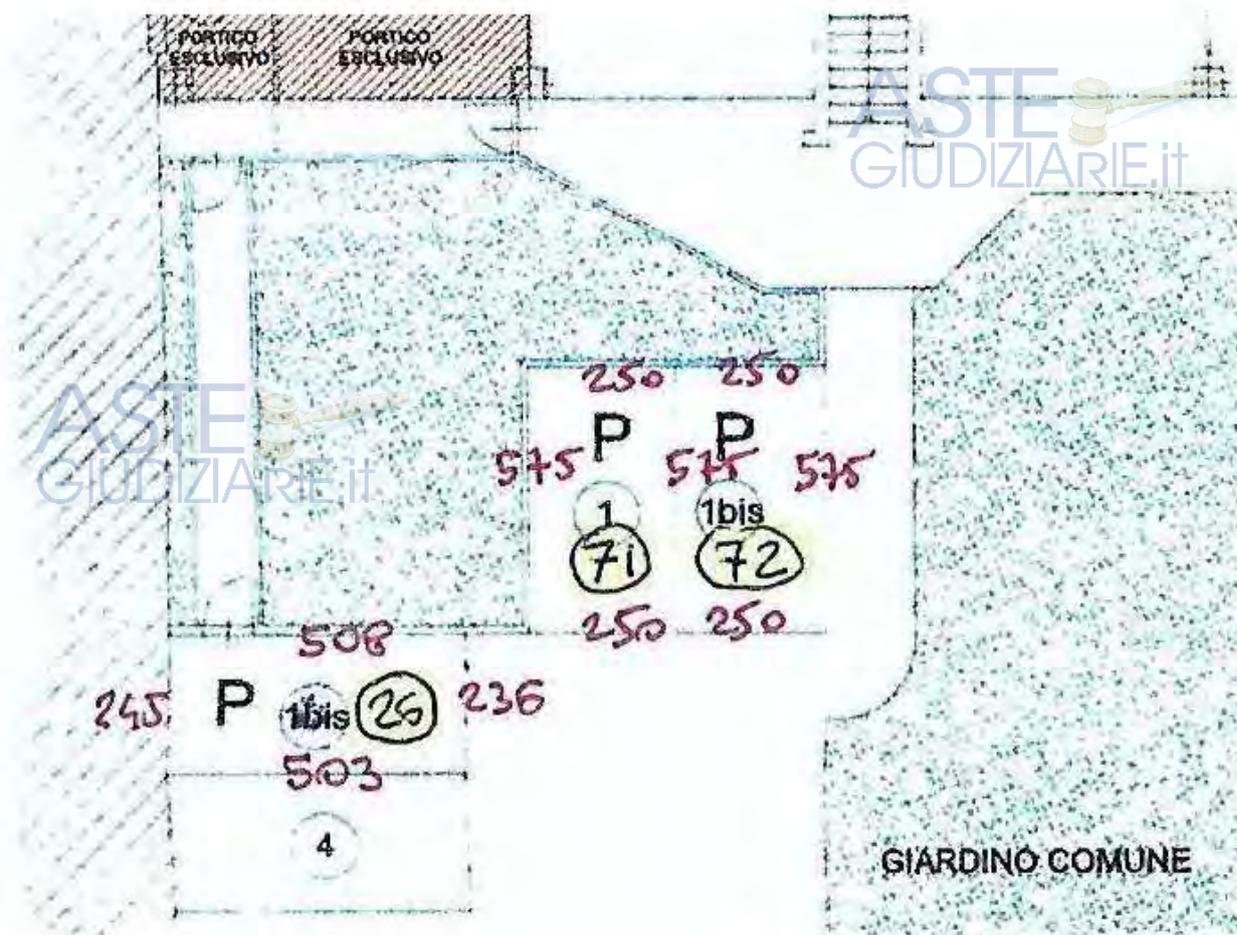
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA(L.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 26
VICOLO SAN PIETRO n. 11 piano: T;



Data: 18/12/2018 - n. BS0233811 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Fot. schede: F - Formato di acq.: A4(210x297) - Fat. di scala: 1:1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



posto auto scoperto	particella	sub	mq catast	calcolo	metri	quadri	misurati	
P.A.S.	250	26	12	5,03	5,08	10,11	5,06	
				2,45	2,36	4,81	2,41	12,16

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 12,16

Superficie catastale m² 12,00

Superficie commerciale m² 12,00

(assumo la sup. catastale quale commerciale)



LOTTO N. 3 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 32

NB. PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n. 11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale.

Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà : in lato ovest da altro edificio (subalterno 66); in lato nord con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (subalterno n.31) ; il lato est con striscia blu a pavimento verso corte comune (subalterno n. 7) ; il lato sud con striscia blu a pavimento con corte comune (subalterno n. 7).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 4,85 e circa mt.4,87 , lato corto circa mq.2,40 e circa mt.2,40

Catastalmente la superficie è di mq. 12,00 , misurata è di circa mq. 11,66

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-.

Alla data della presenta relazione : euro 20,08



FOTOGRAFIA - N. 32 - INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N. 32

Data: 18/12/2018 - n. BS0233813 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 32

Compilata da:

Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 1188

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

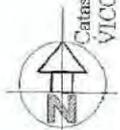
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

POSTO AUTO

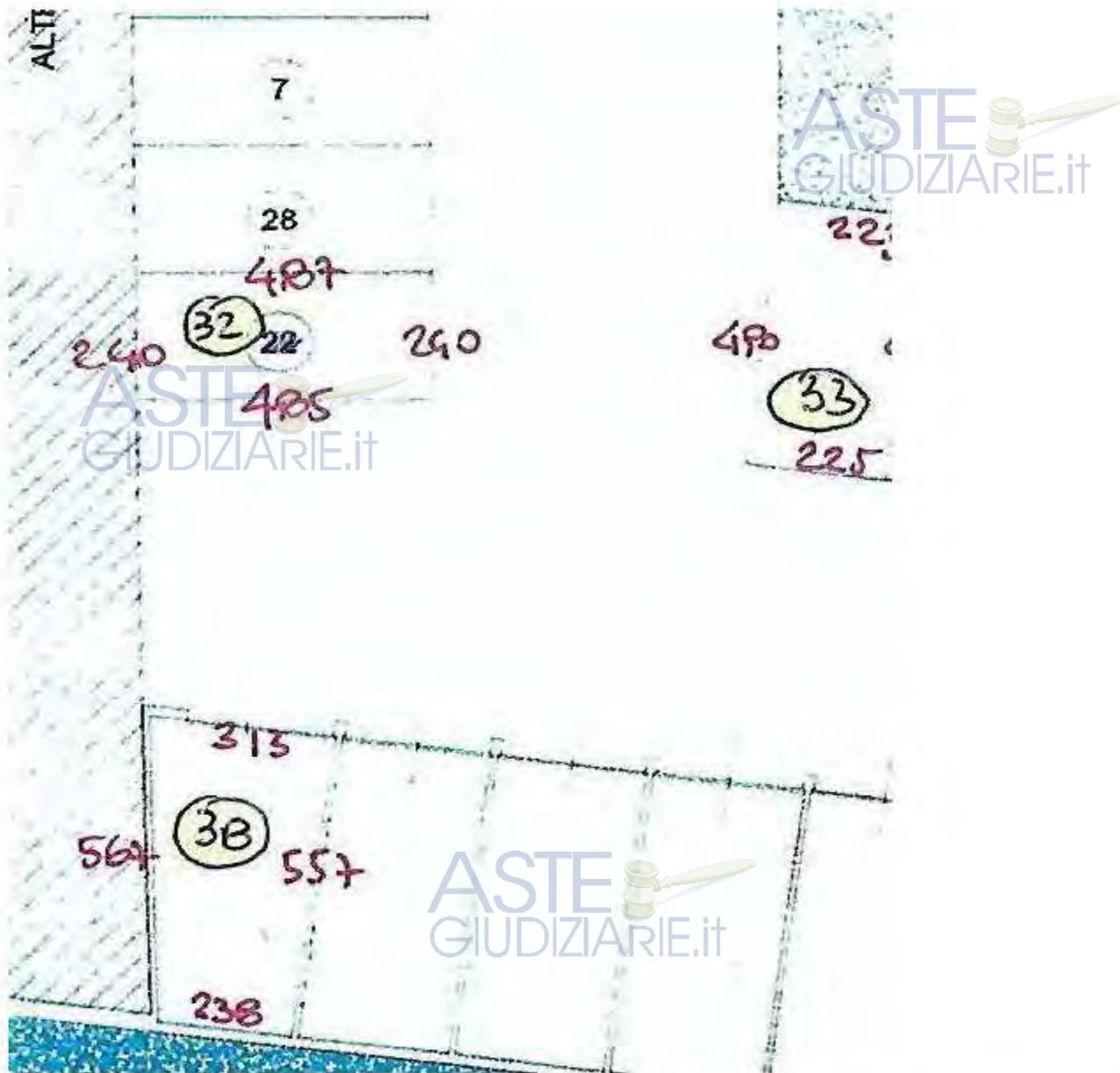
PIANO TERRA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA(L.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 32 - VICOLO SAN PIETRO n. 11 piano: T.



Data: 18/12/2018 - n. BS0233813 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

Fotocattedre: 1 - Formato di atti: A4 (210x297) - Formato di scala: 1:1



posto auto scoperto	particella	sub	mq catast	calcolo	metri	quadri	misurati	
P.A.S.	250	32	12	4,85	4,87	9,72	4,86	
				2,40	2,40	4,80	2,40	11,66

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 11,66

Superficie catastale m² 12,00

Superficie commerciale m² 12,00

(assumo la sup. catastale quale commerciale)



LOTTO N. 4 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 33

NB. PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n. 11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale

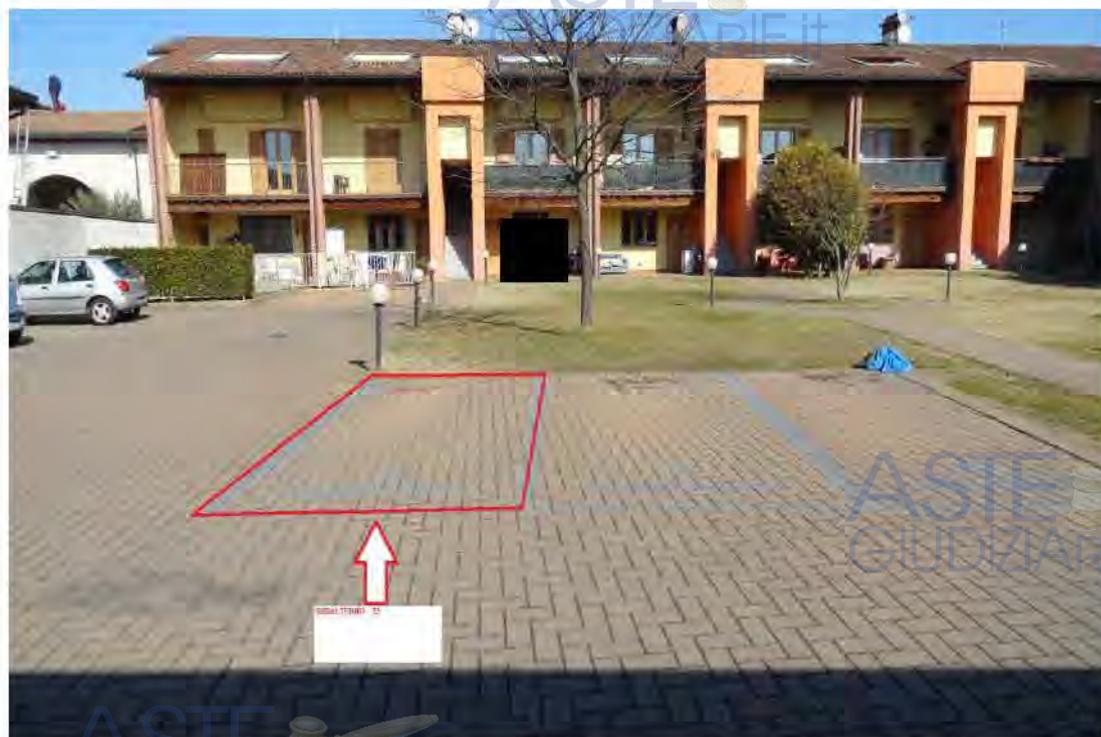
Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà : in lato ovest con striscia blu a pavimento verso corte comune (subalterno n. 7) ; in lato nord con cordolo di aiuola area comune (sub.7) ; il lato est con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (subalterno n. 34) ; il lato sud con striscia blu a pavimento verso area comune percorso di transito autovetture.(subalterno n. 7).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 4,90 e circa mt.4,95, lato corto circa mq.2,25 e circa mt.2,25.

Catastalmente la superficie è di mq.12.00 , misurata è di circa mq.11,08

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-.

Alla data della presenta relazione : euro 20,08



FOTOGRAFIA - N. 33 - INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N. 33

Data: 18/12/2018 - n. BS0233815 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 33

Compilata da:
Derelli Ernesto

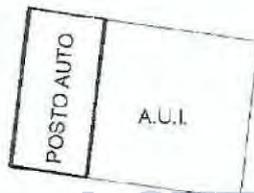
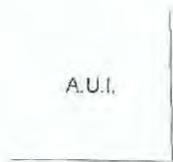
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 1198

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA

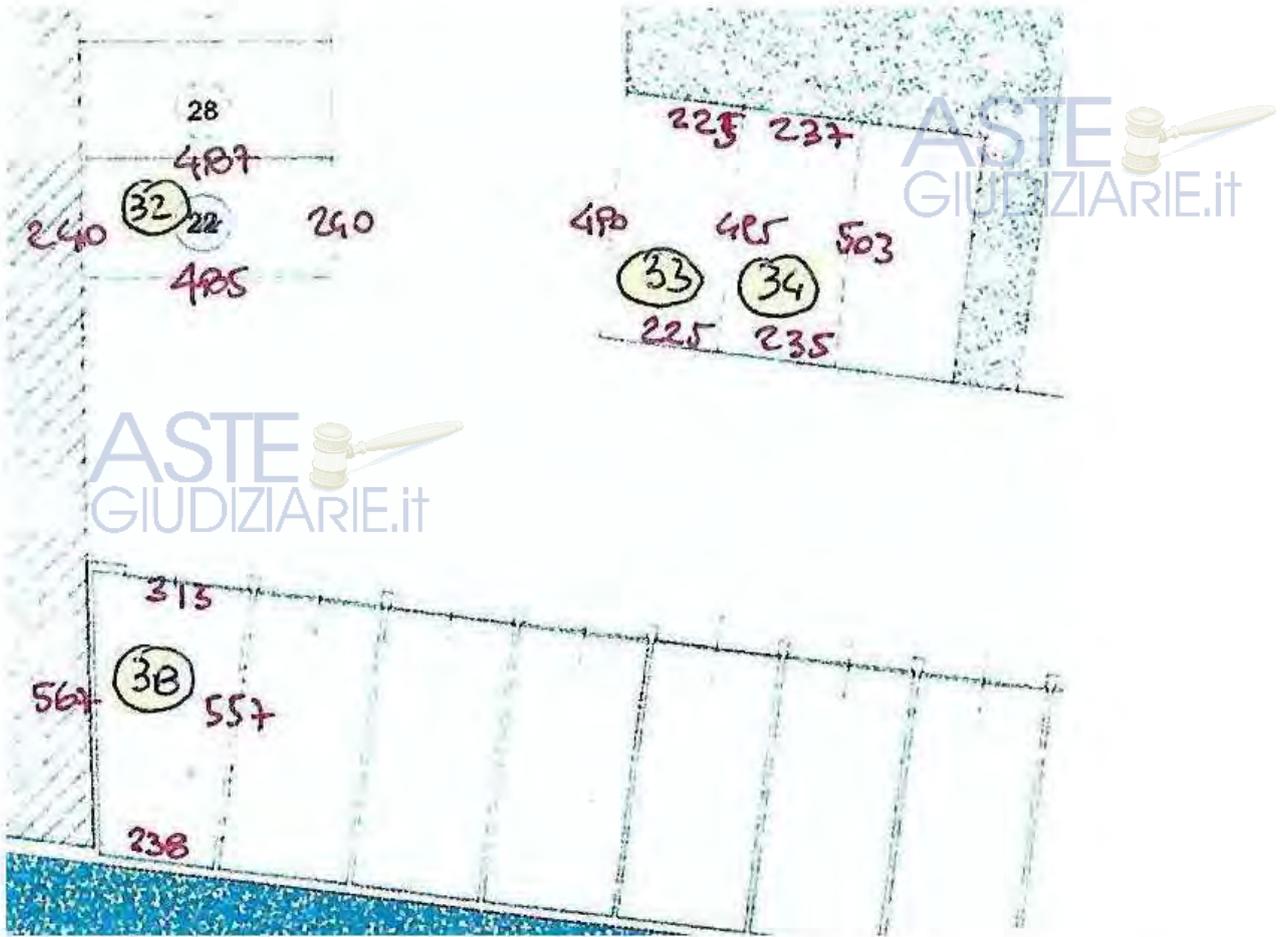
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA(L.778) - < Sezione Urbanat. NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 33
VICOLO SAN PIETRO n. 11 piano: T₁



Data: 18/12/2018 - n. BS0233815 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Fot. scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Patt. di scala: 1:1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



posto auto scoperto	particella	sub	mq catast	calcolo	metri	quadri	misurati	
P.A.S.	250	33	12	4,90	4,95	9,85	4,93	
				2,25	2,25	4,50	2,25	11,08

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata	m ²	11,08
Superficie catastale	m ²	12,00

Superficie commerciale m² 12,00

(assumo la sup. catastale quale commerciale)



LOTTO N. 5 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 34

NB.PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n. 11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale.

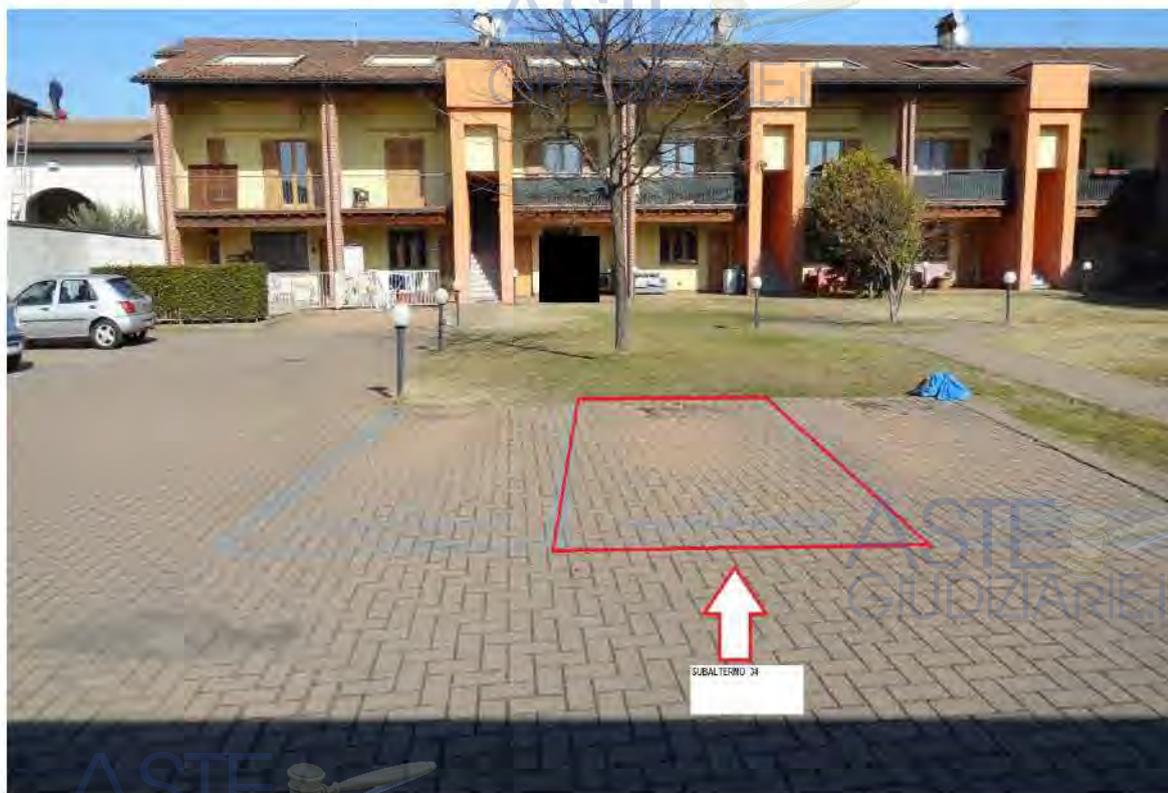
Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà : in lato ovest con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (subalterno n. 33); in lato nord con cordolo di aiuola area comune (sub.7) ; il lato est con striscia blu a pavimento verso altra proprietà (subalterno n. 35) ; il lato sud con striscia blu a pavimento area comune percorso di transito autovetture.(subalterno n. 7).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 5,03 e mt. 4,95, lato corto circa mq.2,35 e circa mt.2,37

Catastalmente la superficie è di mq.12.00 , misurata è di circa mq.11,78

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-.

Alla data della presenta relazione : euro 20,08



FOTOGRAFIA - N. 34 - INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N. 34

Data: 18/12/2018 - n. BS0233816 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 34

Compilata da:
Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 1198

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO TERRA

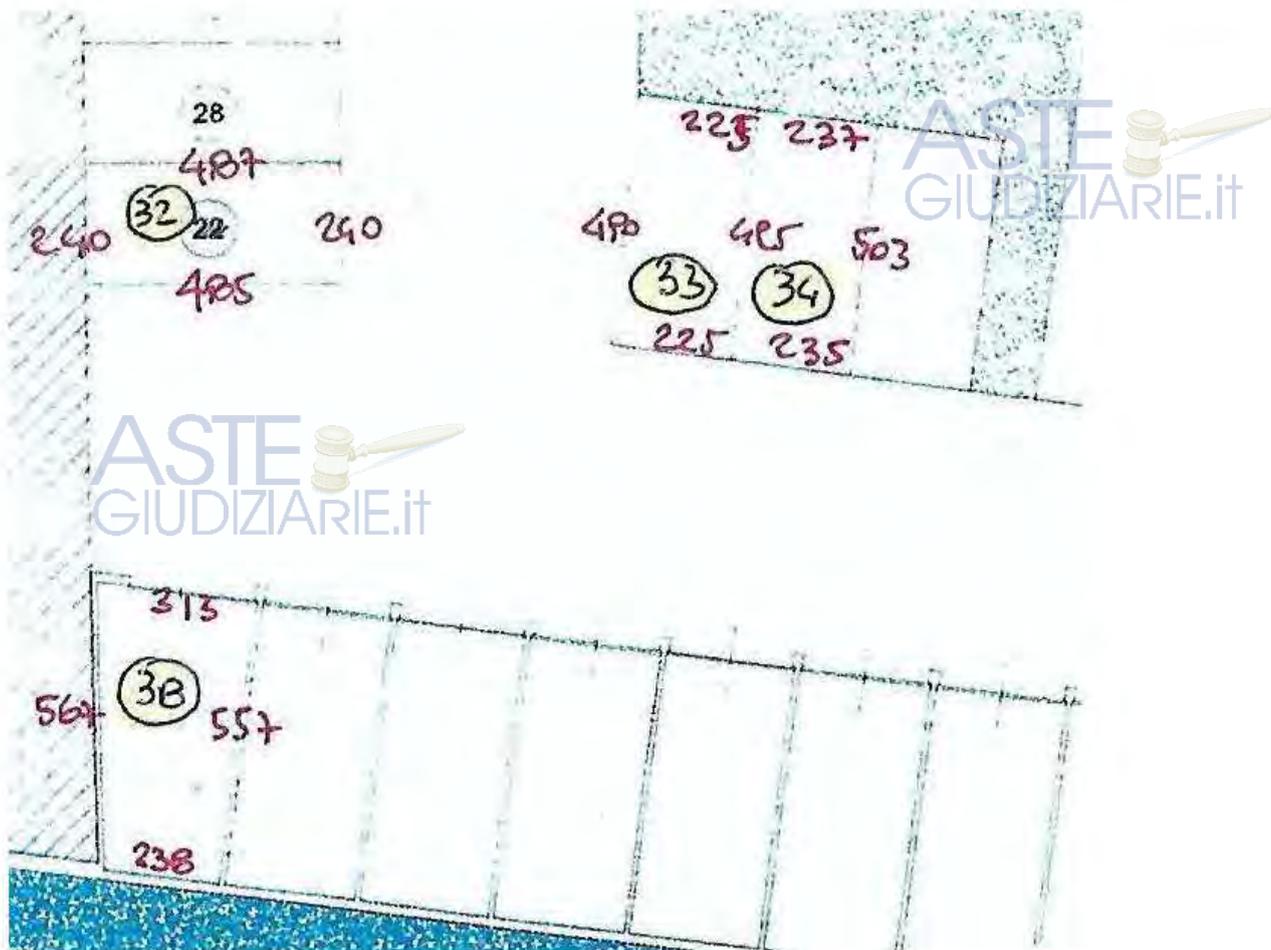
ASTE
GIUDIZIARIE.it

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA (7.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 34
VICOLO SAN PIETRO n. 11 piano: 1;



Data: 18/12/2018 - n. BS0233816 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Aut.schede. 1 - Formato di acq. A4 (210x297) - Fatt. di scala: 1:1

ASTE
GIUDIZIARIE.it



posto auto scoperto	particella	sub	mq catast	calcolo	metri	quadri	misurati	
P.A.S.	250	34	12	4,95	5,03	9,98	4,99	
				2,37	2,35	4,72	2,36	11,78

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 11,78

Superficie catastale m² 12,00

Superficie commerciale m² 12,00

(assumo la sup. catastale quale commerciale)



LOTTO N. 6 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 37

NB.PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n.11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale.

Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà : in lato ovest con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (subalterno n. 36); in lato nord con cordolo di aiuola area comune (sub.7) ; il lato est con striscia blu a pavimento verso area comune (sub.7); il lato sud con striscia blu a pavimento area comune percorso di transito autovetture.(subalterno n. 7).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 4,94 e mt.5,04 , lato corto circa mq.3,48 e circa mt.3,47.

Catastalmente la superficie è di mq.14,00 , misurata è di circa mq.17,34

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-.

Alla data della presenta relazione : euro 20,08

Oneri aggiuntivi per la Regolarizzazione catastale : euro 1.500,00



FOTOGRAFIA - N. 35- INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N.

Data: 18/12/2018 - n. BS0233817 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavechia

Vicolo San Pietro

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 37

Compilata da:

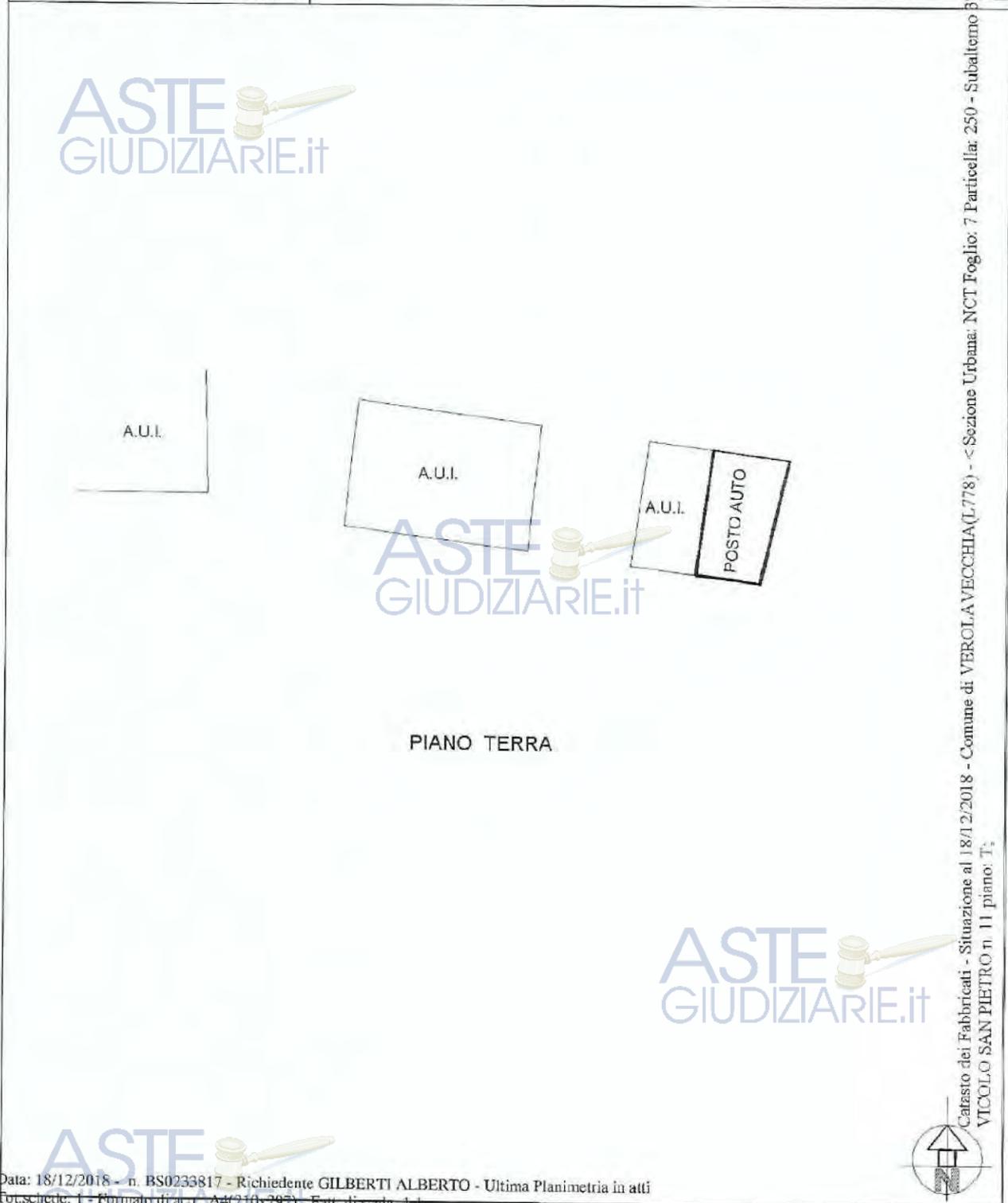
Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:
Geometri

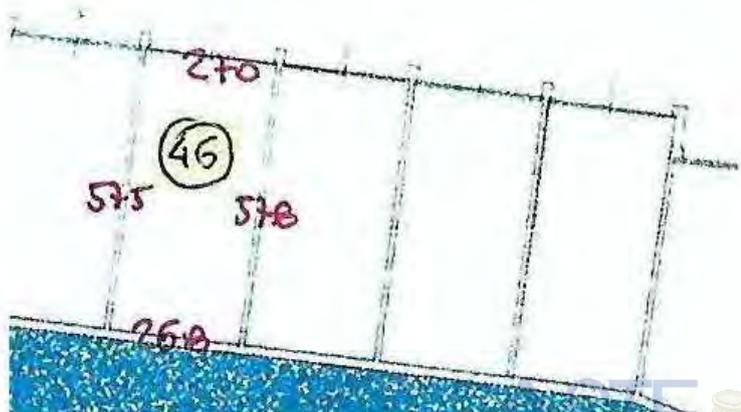
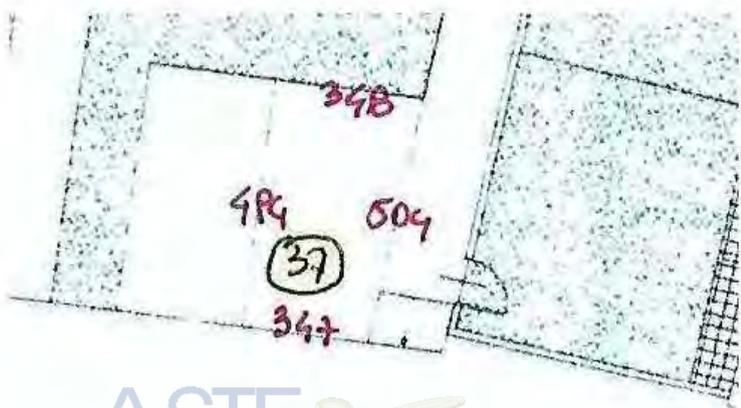
Prov. Brescia

N. 1188

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 18/12/2018 - n. BS0233817 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di archivio: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



posto auto scoperto	particella	sub	m ² catast	calcolo	metri	quadri	misurati	
P.A.S.	250	37	14	4,94	5,04	9,98	4,99	
				3,48	3,47	6,95	3,48	17,34

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 17,34

Superficie catastale m² 14,00

Superficie commerciale m² 17,34

(assumo la sup. misurata quale commerciale)



LOTTO N. 7 Posto Box singolo in muratura

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 38

NB.PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si accede a questo box in muratura , sito in lato Sud del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n. 11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale.

E' un BOX singolo chiuso in muratura. E' definito per la sua proprietà : in lato ovest da altro edificio (subalterno 66 ; in lato nord verso area comune percorso di transito autovetture.(subalterno n. 7);in lato est con box coperto in muratura (subalterno 39) ; in lato sud con altro edificio.

E' realizzato in muratura di prismi con copertura inclinata in soletta predalles di calcestruzzo. Porta basculante in alluminio provvista di aerazione con dimensioni circa mt. 2,20 per circa mt.2,60.Pavimento in battuto di cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 5,57 e circa mt. 5,67, lato corto circa mt. 2,38 e circa mt. 3,13. Altezza in fondo al Box circa mt.3,28 , all'ingresso altezza circa mt. 2,45.

Catastalmente la superficie è di mq.16,00 , misurata è di circa mq.15,48

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-

Alla data della presenta relazione : euro 110,00



FOTOGRAFIA - N. 36 - L'UBICAZIONE DELL'AUTORIMESSA SUBALTERNO N. 38 AL'INTERNO DELLA CORTE

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTOGRAFIA - N. 37 – AUTORIMESSA IN ESTERNO SUBALTERNO N. 38



FOTOGRAFIA - N. 38 – INTERNO AUTORIMESSA SUBALTERNO N. 38

Data: 18/12/2018 - n. BS0233818 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 38

Compilata da:
Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:
Geometri

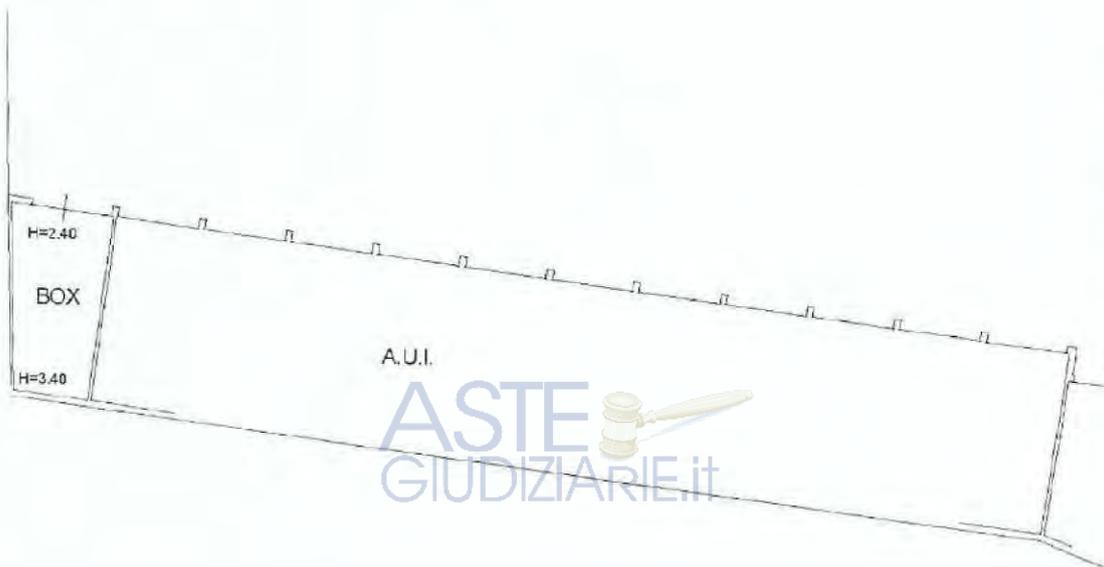
Prov. Brescia

N. 1188

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

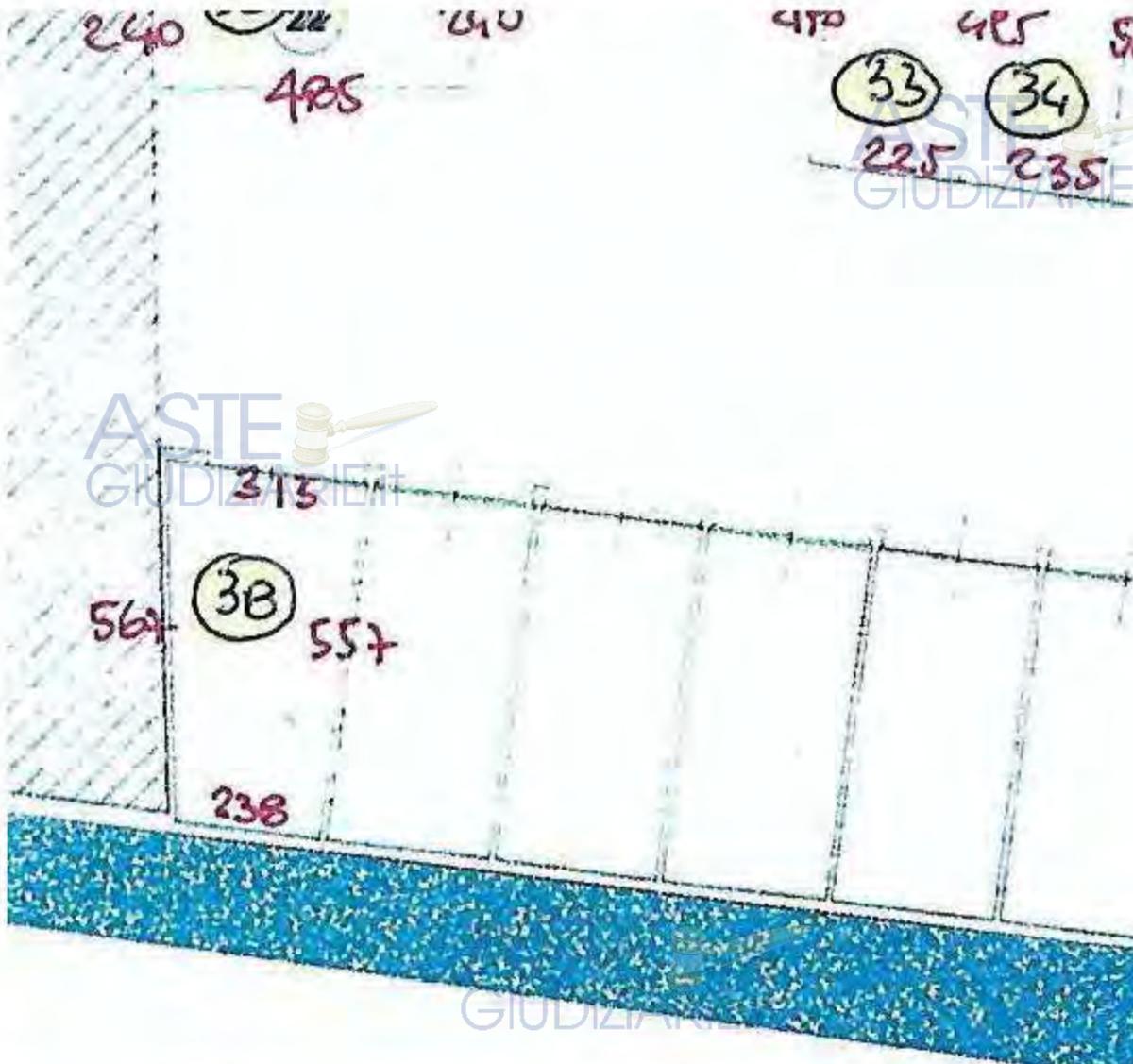
ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLI AVECCHIA(L/778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 38
VICOLO SAN PIETRO n. 11 piano: T;

Data: 18/12/2018 - n. BS0233818 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Part. di scala: 1:1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT





box	particella	sub	mq	calcolo	metri	quadri	misurati	
chiuso			catast					
BOX	250	38	16	5,57	5,67	11,24	5,62	
				2,38	3,13	5,51	2,76	15,48

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 15,48

Superficie catastale m² 16,00

Superficie commerciale m² 16,00

(assumo la sup. catastale quale commerciale)



LOTTO N. 8 Posto Box singolo in muratura

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 46

NB.PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

DESCRIZIONE

Si accede a questo box in muratura , sito in lato Sud del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n. 11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale

E' un BOX singolo chiuso in muratura. E' definito per la sua proprietà : in lato ovest con box coperto in muratura (subalterno 45) ; in lato est con box coperto in muratura (subalterno 47); in lato nord verso area comune percorso di transito autovetture.(subalterno n. 7); in lato sud con altro edificio.

E' realizzato in muratura di prismi con copertura inclinata in soletta predalles di calcestruzzo. Porta basculante in alluminio provvista di aerazione con dimensioni circa mt. 2,20 per circa mt.2,50.Pavimento in battuto di cemento. Dimensioni circa :lati lunghi circa mt. 5,75 e circa mt. 5,78, lato corto circa mt.2,68 e circa mt.2,70. Altezza in fondo al Box circa mt.3,36 , all'ingresso altezza circa mt. 2,42.

Catastalmente la superficie è di mq. 15,00 , misurata è di circa mq. 15,51

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-.

Alla data della presenta relazione : euro 110,00



FOTOGRAFIA - N. 39 - L'UBICAZIONE DELL'AUTORIMESSA SUBALTERNO N. 46 ALL'INTERNO DELLA CORTE



FOTOGRAFIA - N. 40 – AUTORIMESSA IN ESTERNO SUBALTERNO N. 46



FOTOGRAFIA - N. 41 – AUTORIMESSA INTERNO SUBALTERNO N. 46



Data: 18/12/2018 - n. BS0233820 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 46

Compilata da:

Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:

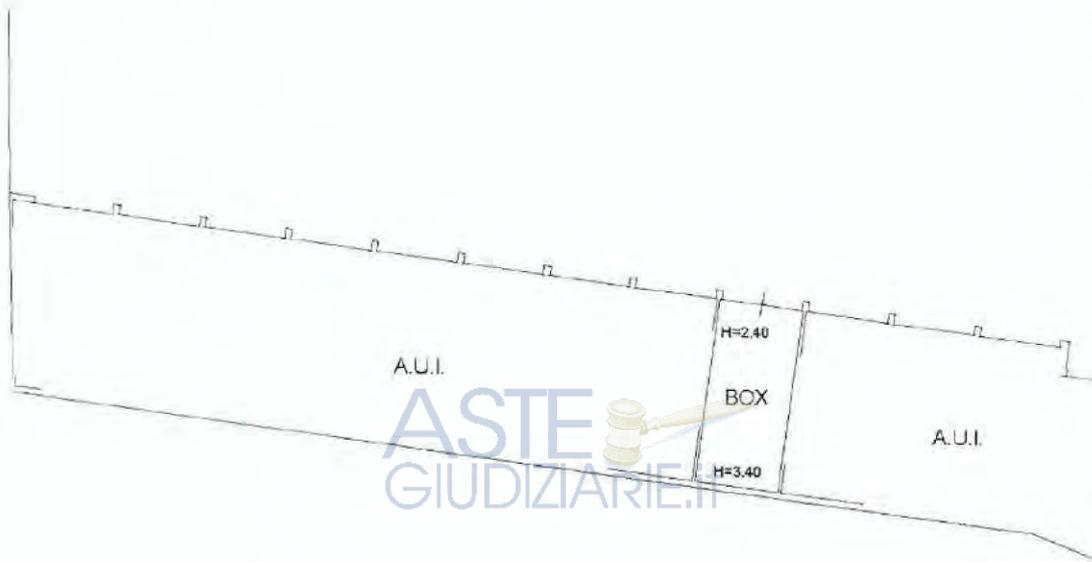
Geometri

Prov. Brescia

N. 1198

Scheda n. 1 Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



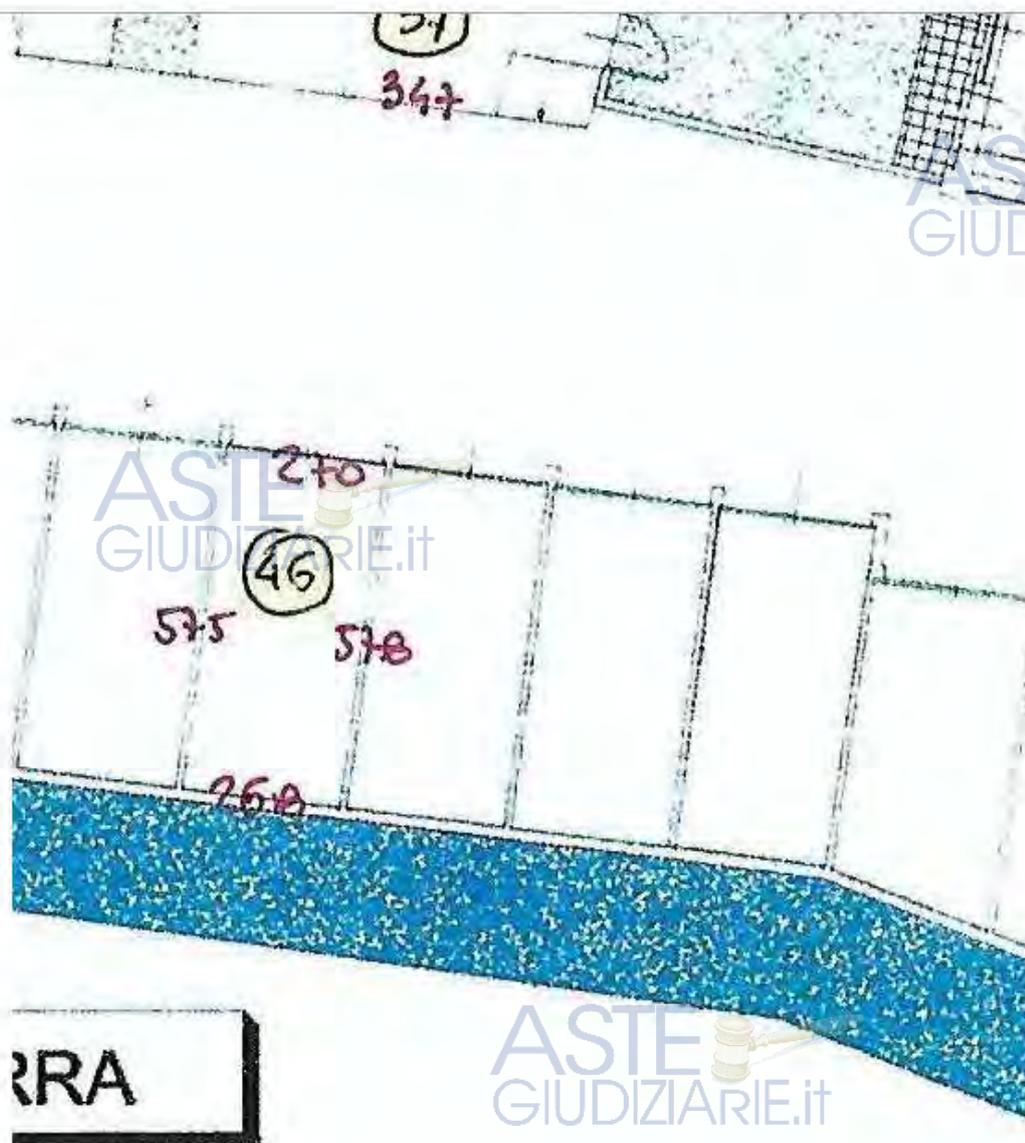
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Data: 18/12/2018 - n. BS0233820 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA (L.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 46
VICOLO SAN PIETRO n. 11 piano: T;



RA



box	particella	sub	mq		calcolo	metri	quadri	misurati	
chiuso			catast						
BOX	250	46	15		5,75	5,78	11,53	5,77	
					2,68	2,70	5,38	2,69	15,51

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 15,51
 Superficie catastale m² 15,00



Superficie commerciale

m² 15,00



(assumo la sup. catastale quale commerciale)



LOTTO N. 9 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 55

NB. PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n.11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo , femandosi al primo slargo posto in lato Sud.

Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà : in lato ovest con muro laterale box (subalterno n. 52); in lato nord con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (sub.54) ; il lato est con striscia blu a pavimento verso area comune (sub.7); il lato sud con altro edificio.

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 5,10 e circa mt. 5,08 , lato corto circa mq.2,35 e circa mq.2,53

Catastalmente la superficie è di mq.12,00 , misurata è di circa mq.12,42

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-.

Alla data della presenta relazione : euro 20,08



FOTOGRAFIA - N. 42 - INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N. 55

Data: 18/12/2018 - n. BS0233821 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 55

Compilata da:
Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:
Geometri

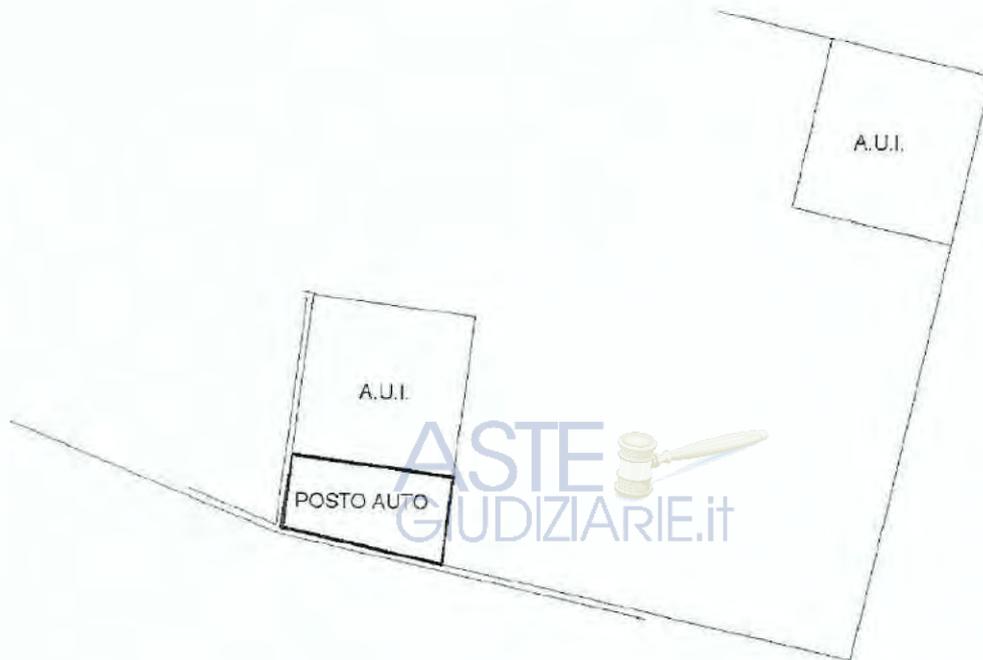
Prov. Brescia

N. 1188

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA (L.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 55
VICOLO SAN PIETRO n. 11 piano: 1;

Data: 18/12/2018 - n. BS0233821 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti di scala: 1:1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



LOTTO N. 10 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 57

NB.PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare , tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n. 11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo , femandosi al primo slargo posto in lato Sud.

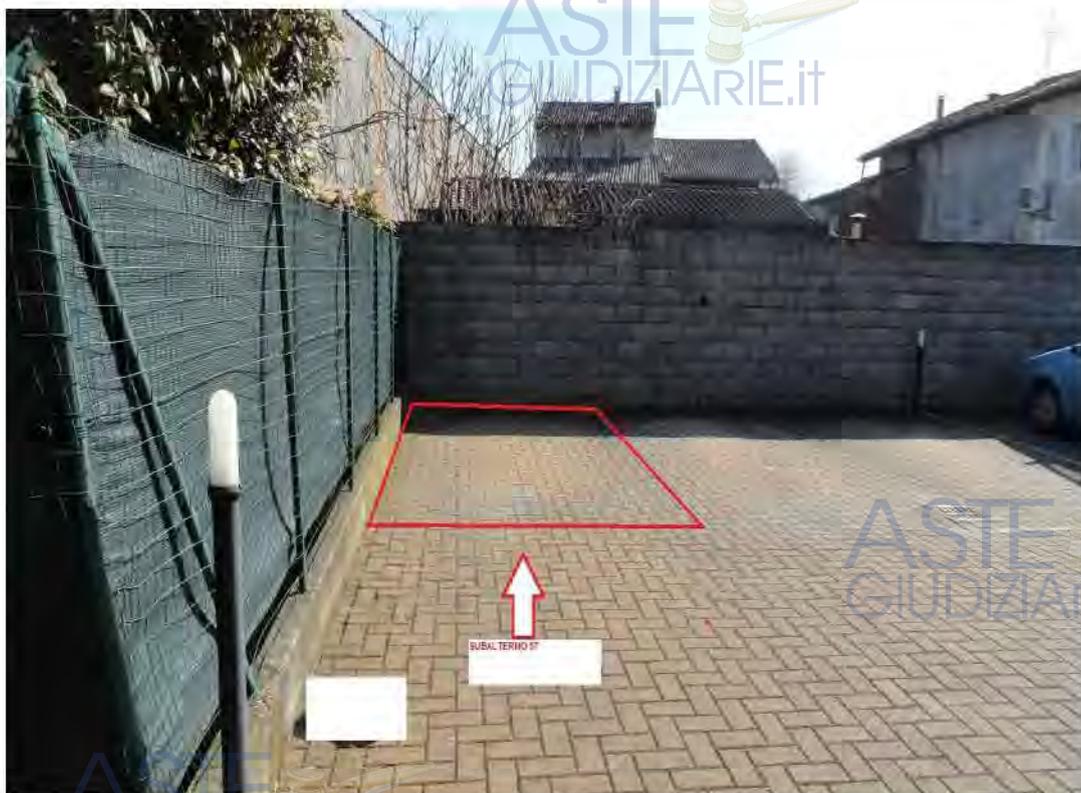
Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà : in lato ovest con striscia blu a pavimento area comune percorso di transito autoveetture.(subalterno n. 7) ; in lato nord con cordolo in calcestruzzo e rete plasticata con piantini in ferro di altra proprietà; in lato est con muro in prismi di altra proprietà; in lato sud con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (subalterno n. 58).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 5,04 e circa mt. 5,03 , lato corto circa mq.2,70 e circa mt. 2,73

Catastalmente la superficie è di mq.14,00 , misurata è di circa mq.13,67

Spese condominiali non corrisposte gravanti sull'Unità-

Alla data della presenta relazione : euro 20,08



FOTOGRAFIA - N. 43- INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N. 5

Data: 18/12/2018 - n. BS0233823 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. 7880 del 13/01/2003

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavecchia

Vicolo San Pietro

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 7
Particella: 250
Subalterno: 57

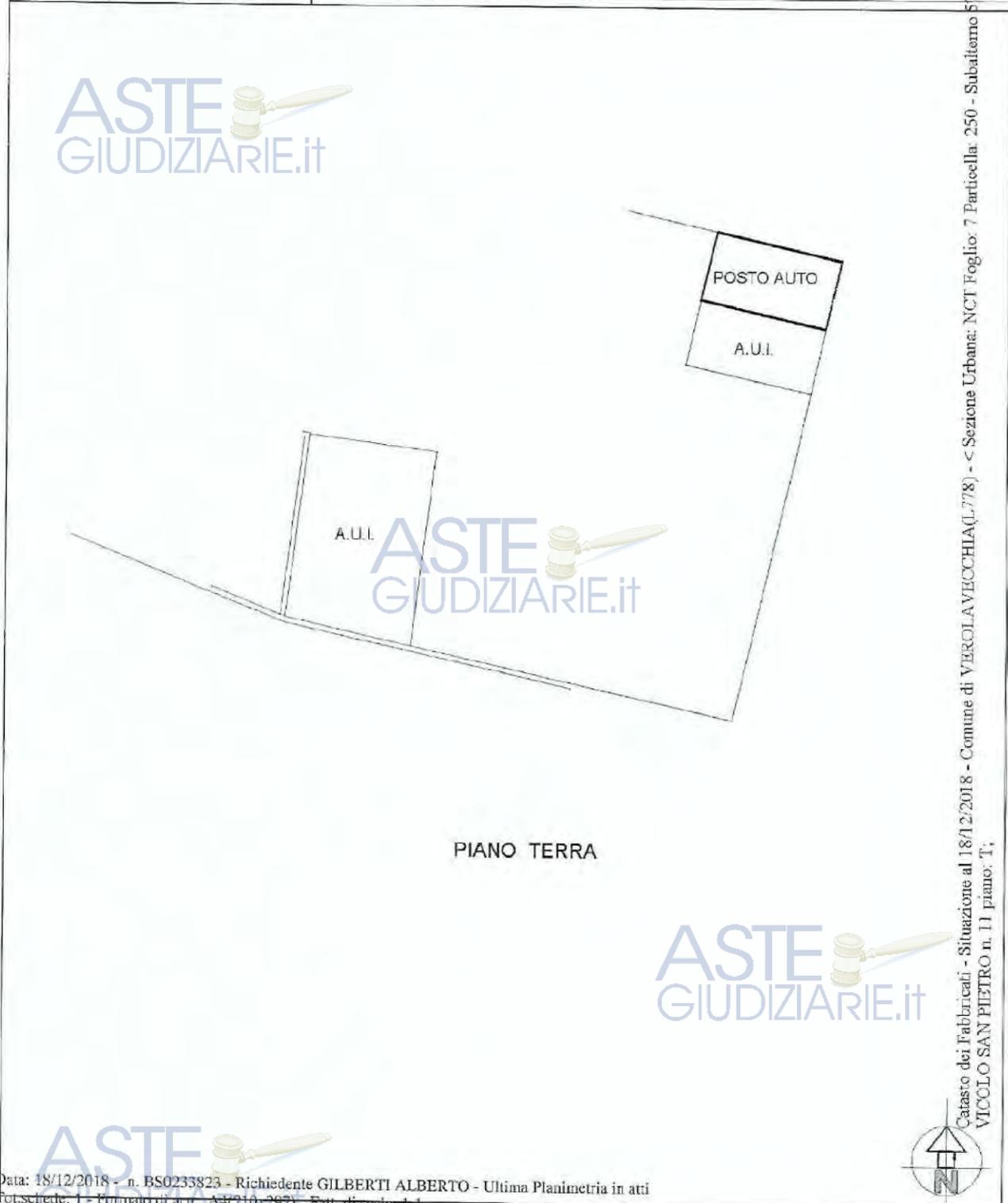
Compilata da:
Derelli Ernesto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 1198

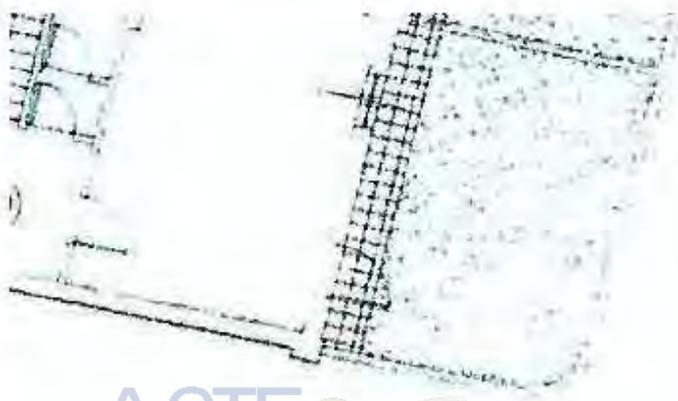
Scheda n. 1

Scala 1:200

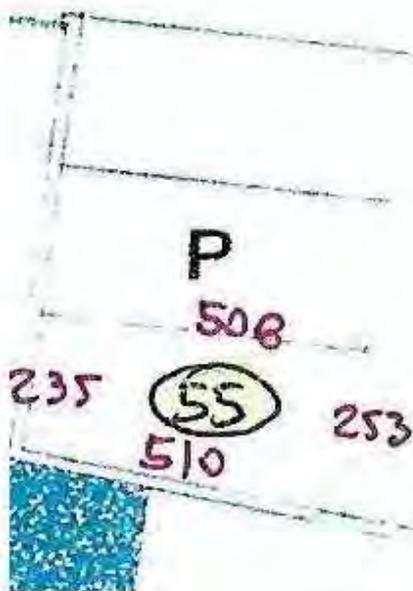


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA (L.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 57
VICCOLO SAN PIETRO n. 11 piano: T;

Data: 18/12/2018 - n. BS0233823 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Tot.schede: 1 - Formato di acq.: A3(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



ASTE GIUDIZIARIE.IT



ASTE GIUDIZIARIE.IT

posto auto scoperto	particella	sub	mq catast	calcolo	metri	quadri	misurati	
P.A.S.	250	57	14	5,04	5,03	10,07	5,04	
				2,70	2,73	5,43	2,72	13,67

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 13,67

Superficie catastale m² 14,00

Superficie commerciale m² 14,00

(assumo la sup. catastale quale commerciale)

ASTE GIUDIZIARIE.IT



LOTTO N. 11 Unità abitativa al Piano Terra – (Con Contratto di affitto in essere)

VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 - SUBALTERNO 69



DESCRIZIONE

NB. 1. PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

NB 2 . VEDI LE TAVOLE GRFICHE DI PROGETTO AGLI ALLEGATI N.19

L' appartamento è ubicato all'estrema lato Nord-Ovest del Complesso Immobiliare, posto in Vicolo San Pietro.n. 13. Nella parte esterna e prospiciente l'unità Abitativa l'accesso avviene tramite passaggio comune (sub.73) (vedi fotografia n. 44 BIS) con altra proprietà, dal quale si accede ad un portico di proprietà esclusiva dell'Unità in esame con una superficie di circa mq.11.10 .L'accesso tramite portoncino blindato avviene direttamente all'interno del locale soggiorno. (vedi fotografia n. 44)



FOTOGRAFIA - N. 44 BIS – CAMMINAMENTO COMUNE , AD ALTRA PROPRIETA', ANTISTANTE IL PORTICO PER L' ACCESSO

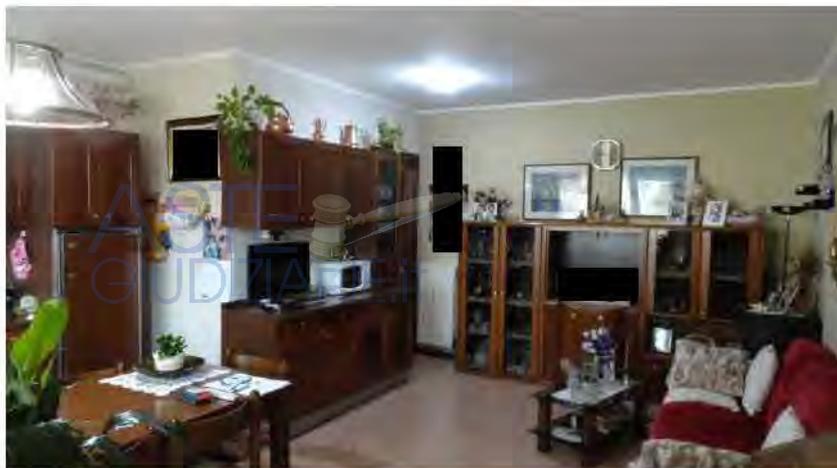


FOTOGRAFIA - N. 44 – L'ACCESSO ALL'UNITA' SUB. N. 69 SOTTO IL PORTICO



Locale soggiorno. Ha forma rettangolare , ha dimensioni di circa mt.mt.6,00 x mt 3,60 (vedi **fotografia n. 45**) con una ampliamento vero il lato ovest ove trova sede l' angolo cottura., (vedi **fotografia n. 46**) dimensione circa mt.3,44 x mt.1,20. E' provvisto di finestra in legno (mm.60) e vetro termopan .Pavimento in monocottura. Altezza del locale mt.2,68. Un disimpegno di circa mt.1,53 x mt1.53, posto all'estremo lato nord del soggiorno separa Camera da letto e locale Bagno.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



FOTOGRAFIA - N. 45 – IL SOGGIORNO



FOTOGRAFIA - N. 46 – IL SOGGIORNO CON L'ANGOLO COTTURA

Locale Camera da letto. (vedi **fotografia n. 47**) Ha dimensione di circa mt.3,90 x mt.4,00 . E' provvisto di finestra in legno (mm.60) e vetro termopan .Ante oscuranti in legno. Pavimento in monocottura. Altezza del locale mt.2,68

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 47 - CAMERA DA LETTO

Locale bagno. (vedi fotografia n. 48) E' abbastanza articolato nella sua distribuzione. Ha dimensioni circa mt.2,69 x mt.1,36 con un'altezza di circa mt.2,47 , ove trovano sede doccia e lavabo; un'altra zona ha dimensione di circa mt.1,68 x circa mt.1,26 con altezza variabile e zona finale a chiusura di circa mt.1,00x mt.1,20 ove sono posizionati i sanitari con altezza di circa mt.2,05. Rivestimento in piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di mt.1,80. Pavimento in monocottura.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 48 - IL SERVIZIO IGIENICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DATI GENERALI

Le tramezzature interne sono in tavolato da cm. 8 intonacate e tinteggiate.

Le pareti perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di cm.35 circa. Le pareti verso altre proprietà hanno graficamente una dimensione di circa cm.25 di spessore.

L'impianto di riscaldamento è con termosifoni in ghisa.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale.

Conformità edilizia

L'unità abitativa è conforme al progetto presentato.

Conformità Catastale

L'unità abitativa è conforme alla scheda catastale

Spese condominiali gravanti sull'unità immobiliare

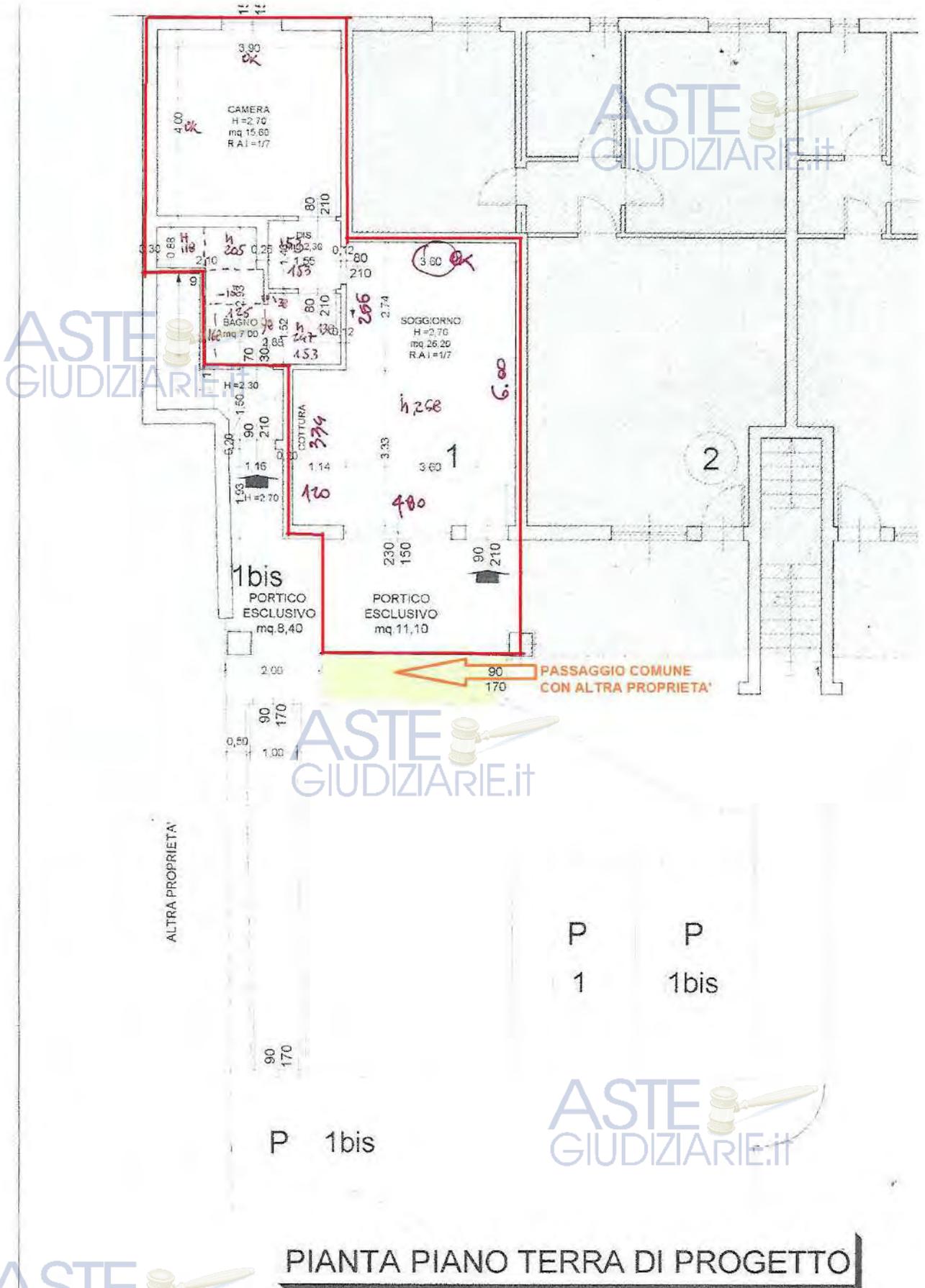
Alla data della presente relazione : euro 428,66

N.B. L'unità immobiliare è affittata . Vedi CONTRATTO D'AFFITTO allegato n. 12

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



PIANTA PIANO TERRA DI PROGETTO



Data: 18/12/2018 - n. BS0233825 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0351809 del 24/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolaveocchia

Vicolo San Pietro

civ. 13

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 69

Compilata da:
Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:
Geometri

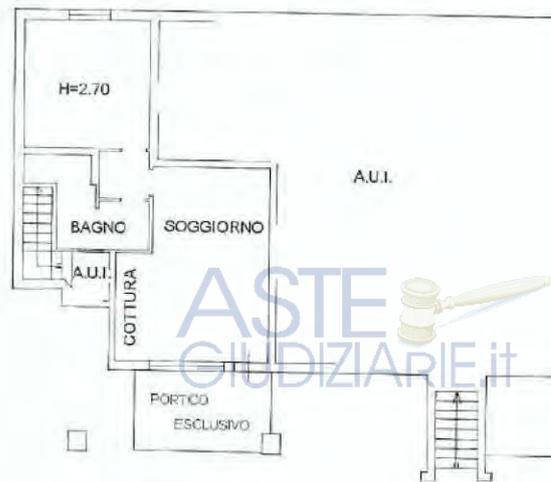
Prov. Brescia

N. 1188

Scheda n. 1

Scala 1:200

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**



PIANO TERRA

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA(L.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 69
VICOLO SAN PIETRO n. 13 piano: T;



Data: 18/12/2018 - n. BS0233825 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1

**ASTE
GIUDIZIARIE.it**

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N.11	FG.7 PARTICELLA 250	SUBALTERNO 69		A/2	CIV.ABITAZIONE
SUPERFICI LORDE comprehensive muri PERIMETRALI					
AL PIANO TERRA					
SOGGIORNO COTTURA	3,77	6,45	24,32		
	3,74	1,30	4,86	29,18	
DISIMPEGNO	1,72	1,56	2,68	2,68	
CAMERA	4,27	4,47	19,09	19,09	
BAGNO	1,63	0,38	0,62		
	2,98	1,00	2,98		
	3,08	1,30	4,00	7,60	
Sup.commerciale Unità abitativa			mq	58,55	
Valore Unità abitativa parziale					
ACCESSORI					
PORTICO ESCLUSIVO PIANO TERRA					11,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 58,55

Superficie secondarie (accessori)

Destinazione Superficie Indice mercantile

Portico m² 11.10 35 %

m² 3,88

Superficie effettiva lorda
Compresi accessori al 100% m² 69,65

Superficie commerciale m² 62,43

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 12 Unità abitativa al Piano Primo e Secondo

VEROLAVECCHIA - FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 - SUBALTERNO 70

NB. 1. PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

NB 2. VEDI LE TAVOLE GRFICHE DI PROGETTO AGLI ALLEGATI N.19

DESCRIZIONE Unità abitativa al Piano Primo e Secondo

L' appartamento è ubicato all'estrema lato Nord-Ovest del Complesso Immobiliare, posto in Vicolo San Pietro.n. 13. Per accedere all' Unità Abitativa posta a Piano Primo si deve percorrere un breve passaggio all'aperto (sub.73) , (vedi fotografia n. 49) comune con altra proprietà. Superato questo breve spazio si giunge ad un area esterna di proprietà esclusiva di circa mq. 2,00 x mt. 2,00 e successivamente ad un portico di proprietà esclusiva con una superficie di circa mq. 8,40 L'accesso all'unità avviene tramite portoncino blindato che consente l'ingresso al vano scala sempre a Piano Terra. (vedi fotografia n. 49 bis e N. 50)



FOTOGRAFIA - N. 49 – CAMMINAMENTO COMUNE AD ALTRA PROPRIETA'.

NELLA PARTE TERMINALE IL PICCOLO CANCELLINO PER L'ACCESSO ALL'UNITA' IMMOBILIARE



FOTOGRAFIA - N. 49BIS INGRESSO DAL CORTILE INTERNO PER SUB. 70



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 50 PARTICOLARE INGRESSO A PIANO TERRA PER SUBAL TERNO N.70

Piano Primo

Si sbarca al Piano Primo (vedi fotografia n. 51) in un atrio di circa mt. 1,40 x mt. 1.40 ,dopo aver percorso due rampe di scale , che poi proseguono sempre internamente per il Piano Secondo. Dall'atrio si accede direttamente al locale soggiorno.



FOTOGRAFIA - N. 51 PARTICOLARE INGRESSO AL PIANO PRIMO E PARTE SOGGIORNO

Locale soggiorno. Ha forma mossata ed irregolare con una superficie, da tavola grafica, di mq. 29,00. Nel lato a sud si apre una porta finestra in legno (mm.60) e vetro termopan e chiusura esterna con persiana tradizionale in legno (mm.45) che conduce ad un loggia coperta. Il locale soggiorno è collegato, in lato sud, con un angolo cottura, chiuso. (vedi fotografia n. 52) Pavimento in monocottura. Altezza mt.2,70.



FOTOGRAFIA - N. 52 SOGGIORNO E SULLA SINISTRA INGRESSO LOCALE COTTURA

Angolo cottura. Dimensioni interne circa mt.2,15 x mt.2,50. E' provvisto di finestra in legno (mm.60) e vetro termopan e chiusura esterna con persiana tradizionale in legno (mm.45). Parete con rivestimento in ceramica sino ad un'altezza di mt.2,00. Pavimento in monocottura. Altezza mt.2,70.

Loggia coperta. (vedi fotografia n. 53) Dimensioni circa mt.6,20 x mt.2,45. Ringhiera in ferro verso l'affaccio. Non ha divisione in lato est con altra proprietà. Ha pavimento in piastrelle tipo klinker.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 53 - LOGGIA /BALCONE AL PIANO PRIMO

In lato Nord del soggiorno si accede ad un disimpegno di forma rettangolare , (vedi fotografia n. 54) con dimensioni circa mt. 1,66 x mt. 2,85 nel lato più lungo. Dal disimpegno si accede al locale bagno ed ad un locale camera.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 54 DISIMPEGNO NOTTE

Locale bagno. (vedi fotografia n. 55) Ha dimensioni circa mt.1,72 x mt.3,32. Ha rivestimento in ceramica sino ad un' altezza di circa mt, 1,45. Finestra in legno (mm.60) e vetro termopan e chiusura esterna con persiana tradizionale in legno (mm.45). Apparecchi igienico sanitari di buona foggia con rubinetterie in acciaio. Pavimento in monocottura. Altezza locale circa mt.2,70.



FOTOGRAFIA - N. 55 SERVIZIO IGIENICO

Locale camera. (vedi fotografia n. 56) Ha dimensioni circa mt.3,35 x mt.4,00. Finestra in legno (mm.60) e vetro termopan e chiusura esterna con persiana tradizionale in legno (mm.45).Pavimento in monocottura. Altezza locale circa mt.2,70.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 56 CAMERA LETTO

Piano Secondo

Si sbarca , dopo aver percorso due rampe di scale (vedi fotografia n. 57) in un atrio molto irregolare (vedi fotografia n. 58 e n. 59) nella forma (con una superficie grafica da progetto di circa mq.14,00) che conduce ad un locale camera con terrazza in lato sud, mentre in lato nord vi sono un locale bagno ed un locale camera. Il pavimento è in monocottura. Le altezze sono variabili in quanto la copertura è in travetti ed assito di legno, a falda inclinata.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 57- SCALA INTERNA RAMPA DA PIANO TERRA (DX)
RAMPA AL PIANO SECONDO(SX)



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 58 - ARRIVO AL PIANO SECONDO



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 59 - SPAZIO A DISPOSIZIONE PIANO SECONDO

di fronte allo sbarco scala

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Camera con terrazza lato sud. Ha forma trapezoidale con una superficie netta di circa mq.17,64 ed in più, a lato terrazza una piccola appendice di circa mq.2,00 con un'altezza inferiore a mt.2,00. Il pavimento è in parquet a liste. la copertura è in travetti ed assito di legno, a falda inclinata. L'altezza del locale è di circa mt.2,00 all'imposta e circa mt. 3,40 al colmo. (vedi fotografia n. 60 e n. 61) Per mezzo di portafinestra in legno (mm.60) e vetro termopan si accede ad una terrazza a cielo libero con dimensioni circa mt.2,00x mt.3,00. Pavimento in ceramica tipo klinker. (vedi fotografia n.62)



FOTOGRAFIA - N. 60 - CAMERA



FOTOGRAFIA - N. 61 - CAMERA



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 62 - CAMERA CON USCITA NELLA

TERRAZZA A TETTO

Locale bagno. (vedi fotografia n. 63) Ha dimensioni circa mt. 1,66 x mt. 2.85. Ha rivestimento in ceramica sino ad un' altezza di circa mt. 2,00. Finestra in legno (mm.60) e vetro termopan .Apparecchi igienico sanitari di buona foggia con rubinetterie in acciaio. Pavimento in monocottura. Imposta altezza locale circa mt.2,10 sotto assito. Il locale è preceduto da un antibagno di circa mt. 1,05 x mt. 1,37



ASTE
GIUDIZIARIE.it

FOTOGRAFIA - N. 63 - SERVIZIO IGIENICO

Camera in lato nord. (vedi fotografia n. 64) Ha forma regolare, quasi quadrata, con dimensioni di circa mt.3,45 x circa mt.4,00. Il pavimento è in parquet a liste. la copertura è in travetti ed assito di legno, a falda inclinata .L'altezza del locale è di circa mt.2,00 all'imposta e circa mt. 3,20 al colmo. Porta-finestra in legno (mm.60) e vetro termopan e chiusura esterna con persiana tradizionale in legno (mm.45) , provvista di ringhiera anticaduta.



FOTOGRAFIA - N. 64 - CAMERA

Opere necessarie e costi per completare l'Unità Abitativa :

- 1) Fornitura e posa in opera di n. 9 serramenti interni (PORTE)
- 2) Verniciatura per porte interne compete, eseguita con prodotti catalizzati opachi ,comprensiva di una mano di fondo e finitura a regola d'arte
- 3) Fornitura e posa in opera di zoccolino a pavimento in tutta l'Unità Immobiliare -Circa mt./l 140,00
- 4) Sistemazione con fissaggio a pavimento ringhiera scale in ferro esistente
- 5) Fornitura e posa in opera di Rivestimento Portoncino Blindato di Pano Terra
- 6) Risanamento Umidità da contatto pareti circostanti il balcone al secondo piano / sottotetto

N.B. Base di riferimento per le valutazioni economiche : Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia N. 4 / 2018. Come da note introduttive contenute nel " Prezziario Opere Edili della Provincia di Brescia ", si precisa che le quotazioni riportate hanno carattere indicativo ed informativo e si riferiscono esclusivamente ad opere relative a nuove costruzioni di media entità (6-10 appartamenti); nella periferia della città di Brescia o in località che presentino condizioni analoghe; da realizzare su area libera dalla presenza di

qualsivoglia vincolo (edifici o manufatti preesistenti, accessi vincolati, reti tecnologiche interrato o aeree, ecc.); Nel caso in cui si verificano per l'appalto condizioni diverse, ubicazione particolare del cantiere; caratteristiche specifiche del lavoro; interventi sull'esistente; i prezzi dovranno essere variati in misura adeguata per tenere conto dei diversi oneri oggettivi.

1) Fornitura e posa in opera a regola d'arte di Porte in legno a battente piano tamburato cieco, rivestite sulle due facce con compensato o pannelli in fibra di legno, dello spessore minimo di 4 mm., spessore totale mm.45. escluso falso telaio. Stipite per tavolato finito da cm.10,5; mostre a semplice disegno della sezione di 65x10 mm.; tre cerniere anuba regolabili; serratura con chiave normale, maniglia in alluminio anodizzato: in medium-density luce 0,60/ 0,70/ 0,80/ 0,90 x 2,10 – CADAUNA EURO 600,00 x n. 9 = euro 5.400,00

2) Verniciatura per porte interne compete, eseguita con prodotti catalizzati opachi, comprensiva di una mano di fondo e finitura a regola d'arte - CADAUNA EURO 150,00 x n. 9 = euro 1.350,00

3) Fornitura e posa in opera di zoccolino a pavimento in legno duro da incollare e chiodare da mm.60X 5 /6 – ml.140,00 al metro lineare EURO 10,00 = euro 1.400,00

4) Fissaggio della ringhiera scale . a corpo euro 500,00

5) Fornitura e posa in opera di rivestimento portoncino blindato, realizzato in interno con pannello in medium density idrorepellente spessore finito mm.7, laccato RAL; finitura esterna con pannello in medium density idrorepellente spessore finito mm.6 e lastra in alluminio ossidato e laccato RAL spessore mm-.1 – a corpo euro 1.200,00

6) Risanamento Umidità da contatto pareti circostanti il balcone al secondo piano / sottotetto. Da una sommaria presa visione delle tracce di umidità (ascendenti per contatto) presenti attorno alle pareti che delimitano il balcone si presuppone che siano dovute ad una pendenza del medesimo mal realizzata, con il successivo ristagno di acqua in caso di precipitazioni atmosferiche in aderenza alle pareti esterne.

Se così fosse le operazioni da effettuare sono le seguenti: lievo di zoccolino e pavimentazione, lievo di sottofondo della medesima, lievo di guaina idrorepellente (se esistente); adeguamento scarico esistente o realizzazione di uno nuovo in uscita a parete; rifacimento o nuova posa di guaina elastomerica; rifacimento di sottofondo pavimento con adeguata pendenza; Fornitura e posa in opera di nuova pavimentazione e zoccolino in ceramica; scrostamento interno ed esterno intonaco ammalorato; rifacimento intonaco interno ed esterno con materiale traspirante antimuffa; pitturazione con materiale traspirante antimuffa alle pareti precedentemente scrostate; carico a mano e trasporto alle discariche del materiale di risulta. A corpo euro 7.500,00

Complessivamente i costi da sostenere per completare l'Unità Abitativa e sanare il difetto dell'Umidità riscontrato assommano ad euro: (5.400,00 + 1.350,00+1.400,00+ 500,00+ 1.200,00+ 7.500,00) = euro 17.350 più 15 % di imprevisti (euro 2.602,5) TOTALE COMPLESSIVO EURO 19.952,50 arrotondato ad euro 20.000,00 (VENTIMILA)

Conformità Edilizia

Costi di regolarizzazione edilizia per parziale difformità

Sono state realizzate piccole difformità rispetto a quanto presentato in Comune ed approvato.

Diversa realizzazione della tramezzatura al Piano Secondo che separa la camera con terrazzo dal disimpegno; creazione di antibagno con nuova tramezza; variazione del giardino esclusivo di proprietà al Piano Terra .Applico il DPR 380/2001 ART 6BIS COMMA 5 . La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Spese tecniche per la realizzazione della Sanatoria Euro 1.000,00

Complessivamente per la regolarizzazione delle difformità Euro 2.000,00

Conformità Catastale

E' necessario il rifacimento scheda catastale ed il rifacimento elaborato planimetrico. Comprensivo di spese del tecnico incaricato e di tassa per la presentazione elaborati all' Agenzia del Territorio (catasto) : euro 1.500,00

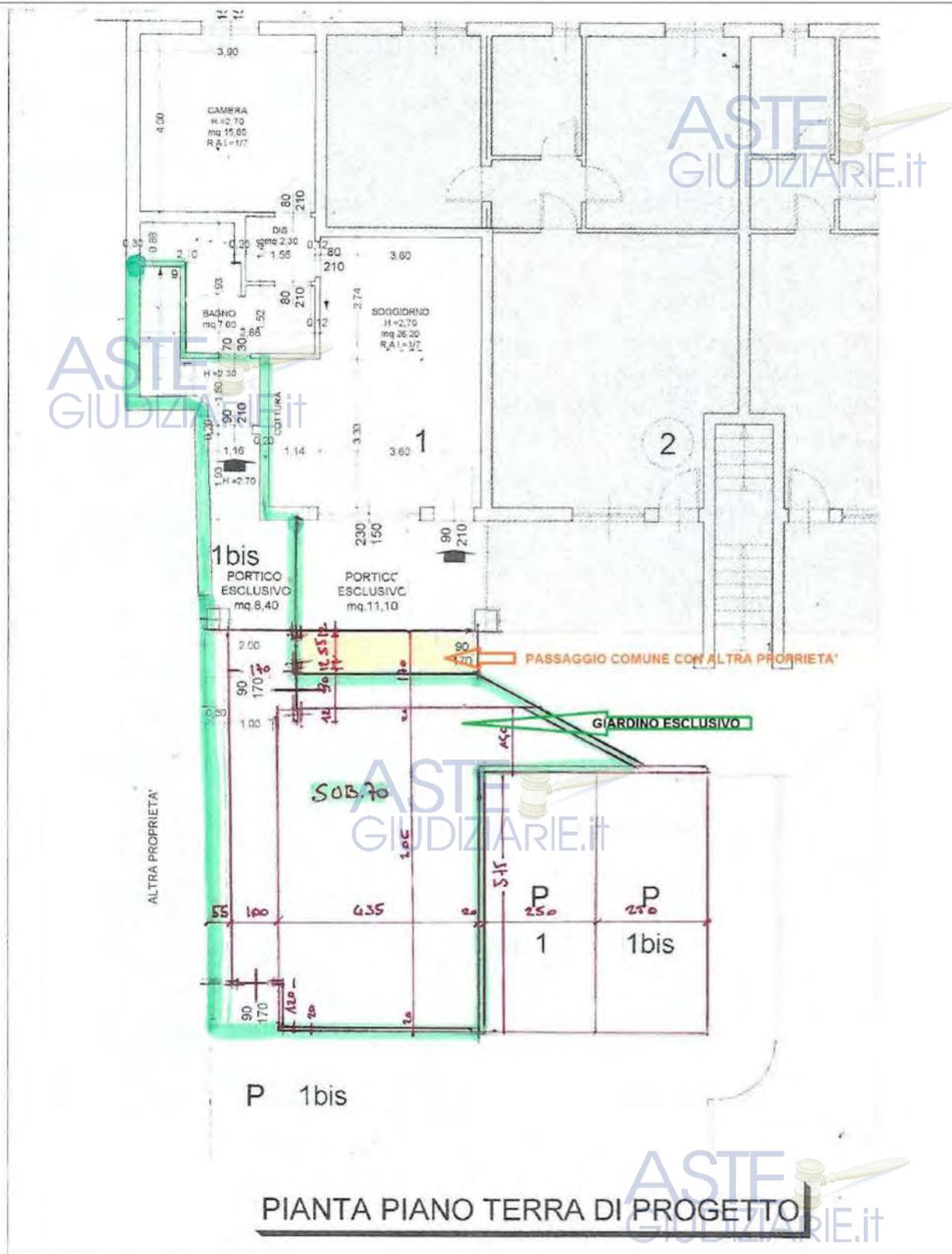
Spese condominiali non corrisposte gravanti sull'Unità-

Alla data della presenta relazione : euro 1.266,80

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Data: 18/12/2018 - n. BS0233826 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0351809 del 24/09/2009
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolaveccchia
Vicolo San Pietro

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 7
Particella: 250
Subalterno: 70

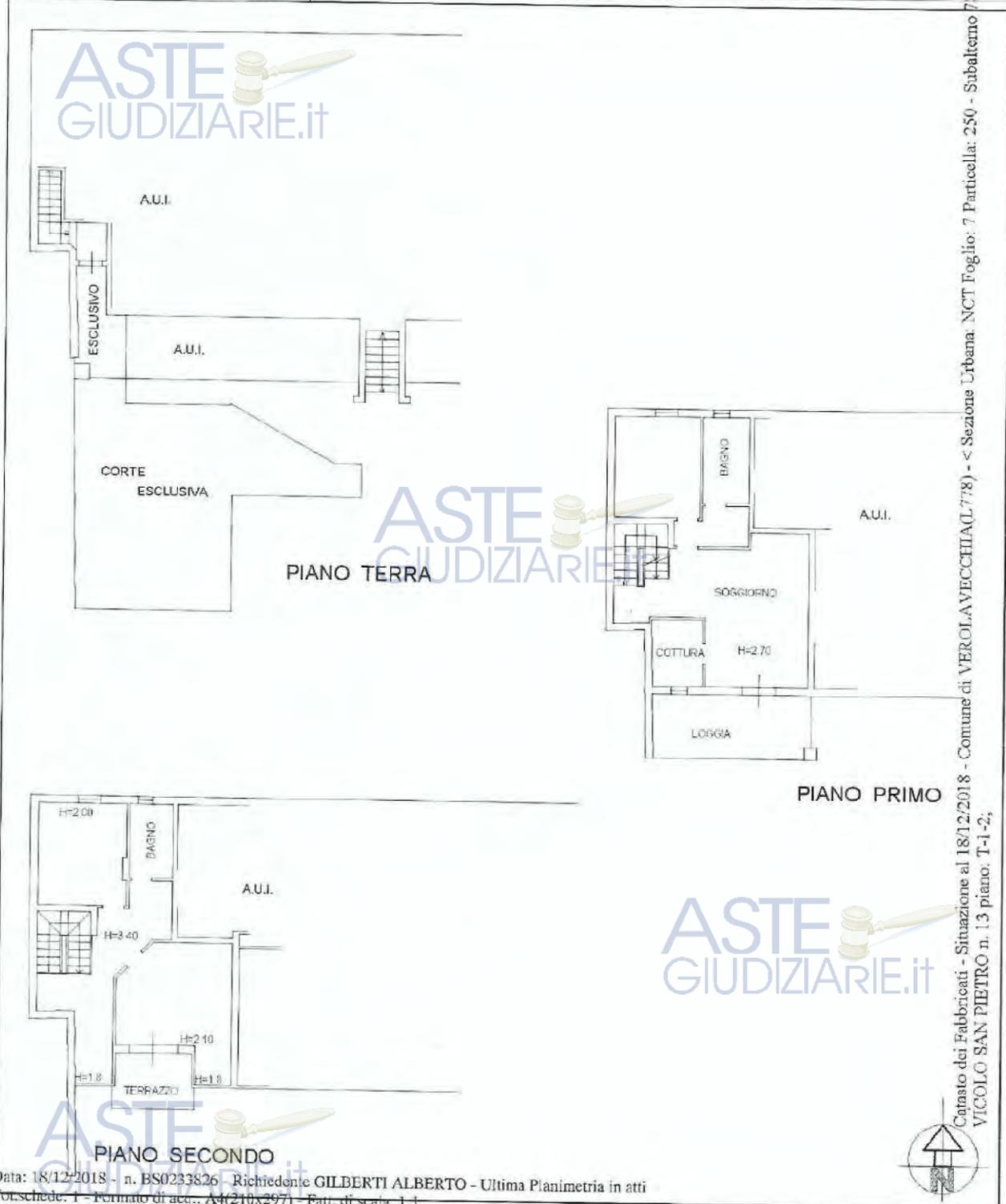
Compilata da:
Derelli Ernesto

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 1188

Scheda n. 1 Scala 1:200



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA (778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 70 - VICOLO SAN PIETRO n. 13 piano: T-1-2.

Data: 18/12/2018 - n. BS0233826 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Tot. schede: 1 - Formato di acq.: A4 (210x297) - Fatti. di scala: 1:1

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA					
LOTTO N.12	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 70		A/2 CIV.ABITAZIONE
			SUPERFICI LORDE		
			comprehensive muri		
			PERIMETRALI		
AL PIANO TERRA					
INGRESSO AL PIANO		0,30	1,30	0,39	
VANO SCALA		1,80	1,50	2,70	
		1,30	3,30	4,29	
				7,38	7,38
AL PIANO PRIMO					
VANO SCALA INTERNO		2,70	1,10	2,97	
		0,90	1,10	0,99	3,96
ATRIO		2,20	2,40	5,28	5,28
SOGGIORNO		5,66	2,80	15,85	
		4,15	3,00	12,45	
		2,45	0,70	1,72	
				30,01	30,01
ANGOLO COTTURA CHIUSO		2,35	2,95	6,93	6,93
DISIMPEGNO		3,00	1,10	3,30	
		1,90	0,65	1,24	4,54
CAMERA		3,75	4,40	16,50	16,50
BAGNO		1,80	3,80	6,84	6,84
AL PIANO SECONDO					
VANO SCALA		2,30	2,50	5,75	5,75
ATRIO		3,00	1,30	3,90	
		1,70	2,40	4,08	
		1,30	2,60	3,38	
		2,40	2,30	0,50	11,86
CAMERA SUD CON LOGGIA		8,40	2,00	0,50	8,40
		4,95	2,00	9,90	
		1,60	1,30	2,08	
		3,40	0,35	1,19	21,57
BAGNO		1,76	3,25	5,72	5,72
ANTIBAGNO		1,80	0,60	1,08	
		1,42	0,53	0,75	1,83
CAMERA NORD		3,85	4,45	17,13	17,13
Sup.commerciale				mq	145,31

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ACCESSORI				
AREA VERDE ESTERNA	4,35	7,05	30,67	
	3,40	1,40	0,50	2,38
	7,80	0,55	4,29	
				37,34
INGRESSO ESTERNO	1,00	7,80		7,80
	0,53	1,70		0,90
	9,50	4,00	0,50	19,00
				27,70
PORTICO ESCLUSIVO P.TERRA				8,40
LOGGIA PIANO PRIMO	6,20	2,60	16,12	16,12
TERRAZZA PIANO SECONDO	2,15	3,30	7,10	7,10

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale

m² 145,31

Superficie secondarie

Destinazione

Superficie

Indice mercantile

Area verde

m² 37,34

10 %

Ingresso Esterno

m² 27,70

30 %

Portico Esclusivo

m² 8,40

35 %

Loggia Piano Primo

m² 16,12

35 %

Terrazza Piano Secondo

m² 7,10

30 %

Superficie effettiva lorda

Compresi accessori al 100%

m² 241,97

Superficie commerciale

m² 168,06

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 13 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 71

NB. PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare, tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n.11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale.

Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà: in lato ovest e nord con cordolo in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro che delimita giardino di altra proprietà (subalterno n. 70); in lato est con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (subalterno n. 72); in lato sud con striscia blu a pavimento verso area comune (sub.7).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa: lato lungo circa mt. 5,75 e circa mt. 5,75; lato corto circa mq.2,70 e circa mq.2,70.

Catastalmente la superficie è di mq.11,00, misurata è di circa mq.14,38

La differenza di superficie è dovuta ad una maggiore profondità del posto auto all'aperto (mt.5,75) rispetto a quanto presentato in Tavola Grafica all'Ufficio Tecnico del Comune (mt.4,50)



FOTOGRAFIA - N. 67 - INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N.71

Data: 18/12/2018 - n. BS0233828 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0351809 del 24/09/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolaveccchia

Vicolo San Pietro

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 7

Particella: 250

Subalterno: 71

Compilata da:
Derelli Ernesto
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 1198

Scheda n. 1

Scala 1:200

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



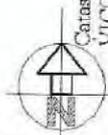
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

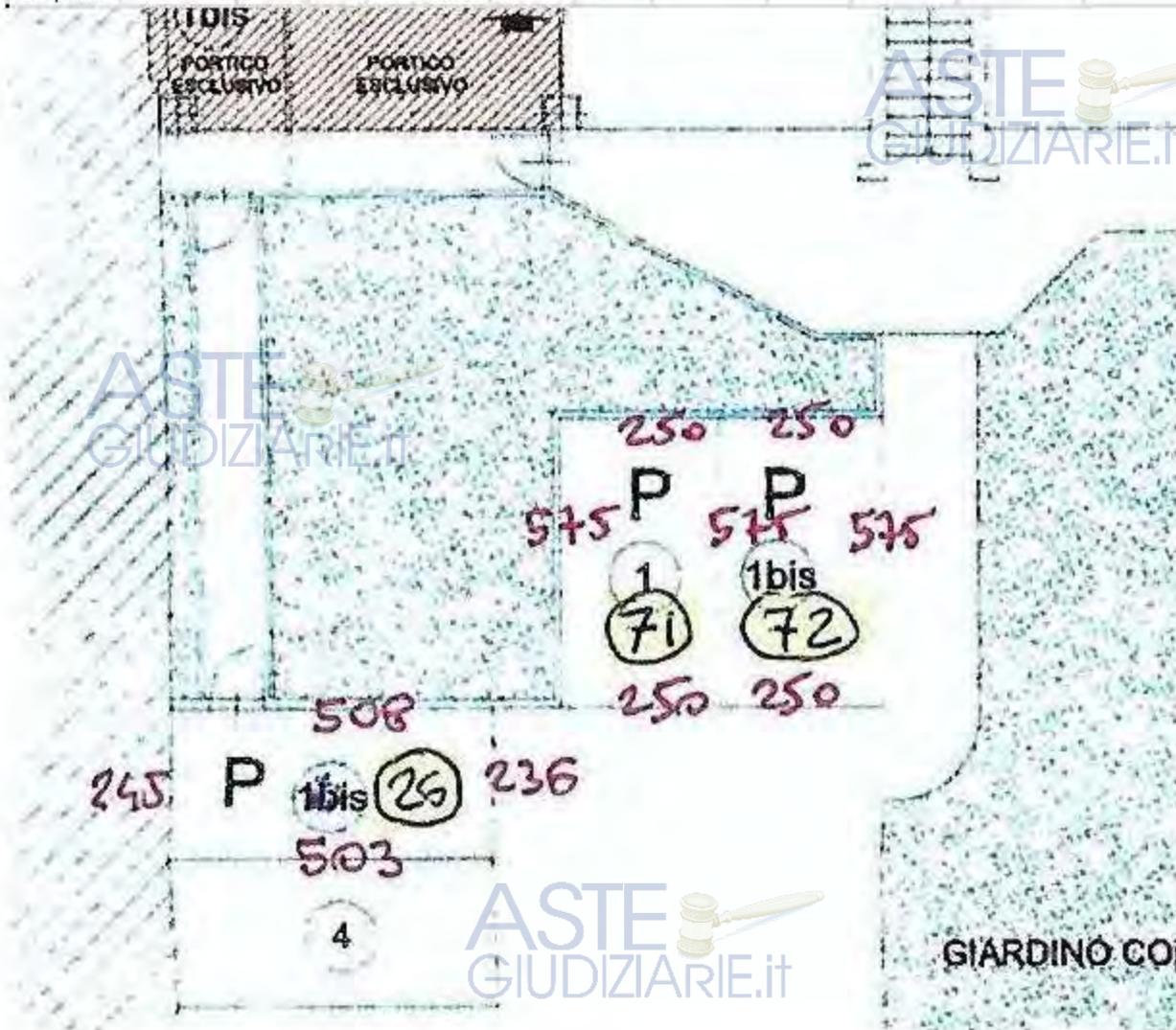
Catastro dei Fabbricati - Situazione al 18/12/2018 - Comune di VEROLAVECCHIA(L.778) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 7 Particella: 250 - Subalterno 71 - VICOLO SAN PIETRO n. 13 piano: T;

Data: 18/12/2018 - n. BS0233828 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
Fot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Pat. di scala: 1:1

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



posto auto scoperto	particella	sub	mq catast	calcolo	metri	quadri	misurati
---------------------	------------	-----	-----------	---------	-------	--------	----------



posto auto scoperto	particella	sub	mq catast	calcolo	metri	quadri	misurati
P.A.S.	250	71	11	5,75	5,75	11,50	5,75
				2,50	2,50	5,00	2,50
							14,38

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m^2 14,38
 Superficie catastale m^2 11,00

Superficie commerciale m^2 14,38

(assumo la sup. misurata quale commerciale)



Conformità Edilizia

Costi di regolarizzazione edilizia per parziale difformità

A seguito di colloquio avuto con la Responsabile del servizio tecnico del Comune di Verolavecchia la differenza di superficie dovuta essendo dovuta ad un diverso tracciamento su superficie assentita che non incide sui parametri edilizi ed urbanistici dell'intervento, la variazione non è soggetta a sanzione amministrativa.

Conformità Catastale

E' necessario il rifacimento scheda catastale ed il rifacimento elaborato planimetrico. Comprensivo di spese del tecnico incaricato e di tassa per la presentazione elaborati all' Agenzia del Territorio (catasto) : euro 1.500,00

Spese condominiali non corrisposte gravanti sull'Unità-

Alla data della presente relazione: euro 21,34

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO N. 14 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA -FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 72

NB. PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DESCRIZIONE

Si accede a questo posto auto all'aperto, sito in lato Ovest del complesso immobiliare, tramite un percorso che dall'ingresso carraio (si presume Civico n.11), posto in lato estremo Nord-Nord-Est del Complesso si insinua all'interno del medesimo sino a giungere nell'ampia corte centrale.

Questo posto auto all'aperto è definito per la sua proprietà: in lato ovest con striscia blu a pavimento verso posto auto di altra proprietà (subalterno n. 71); e nord con cordolo in calcestruzzo e soprastante ringhiera in ferro che delimita giardino di altra proprietà (subalterno n. 70); in lato est e sud con striscia blu a pavimento verso area comune (sub.7).

Il fondo è realizzato con pavimento in masselli autobloccanti di calcestruzzo su sottofondo in sabbia e cemento. Dimensioni circa: lato lungo circa mt. 5,75 e circa mt. 5,75; lato corto circa mq.2,70 e circa mq.2,70.

Catastalmente la superficie è di mq.11,00, misurata è di circa mq.14,38

La differenza di superficie è dovuta ad una maggiore profondità del posto auto all'aperto (mt.5,75) rispetto a quanto presentato in Tavola Grafica all'Ufficio Tecnico del Comune (mt.4,50)



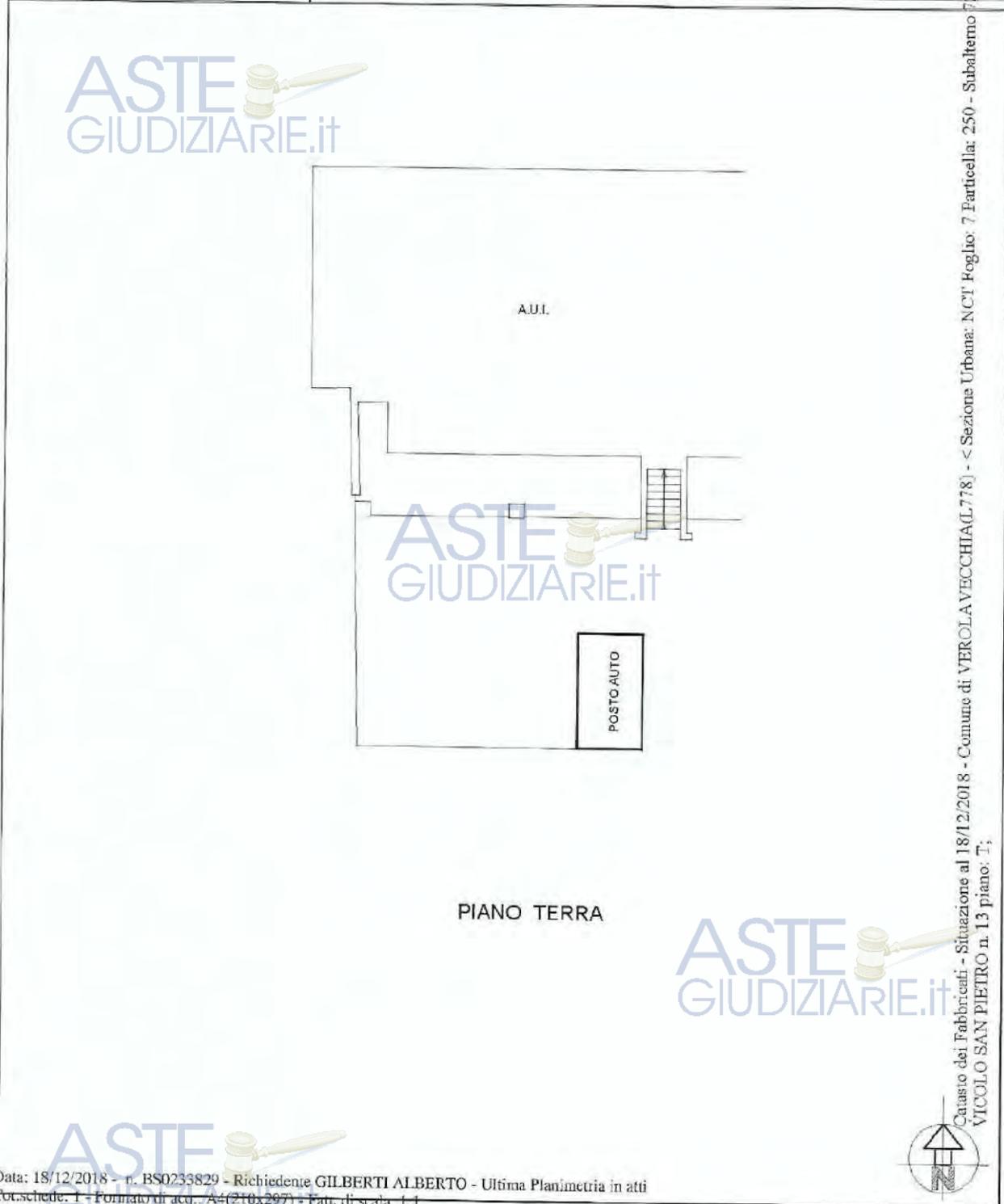
FOTOGRAFIA - N. 68 - INDIVIDUAZIONE POSTO AUTO ESTERNO SUBALTERNO N. 72

Data: 18/12/2018 - n. BS0233829 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti

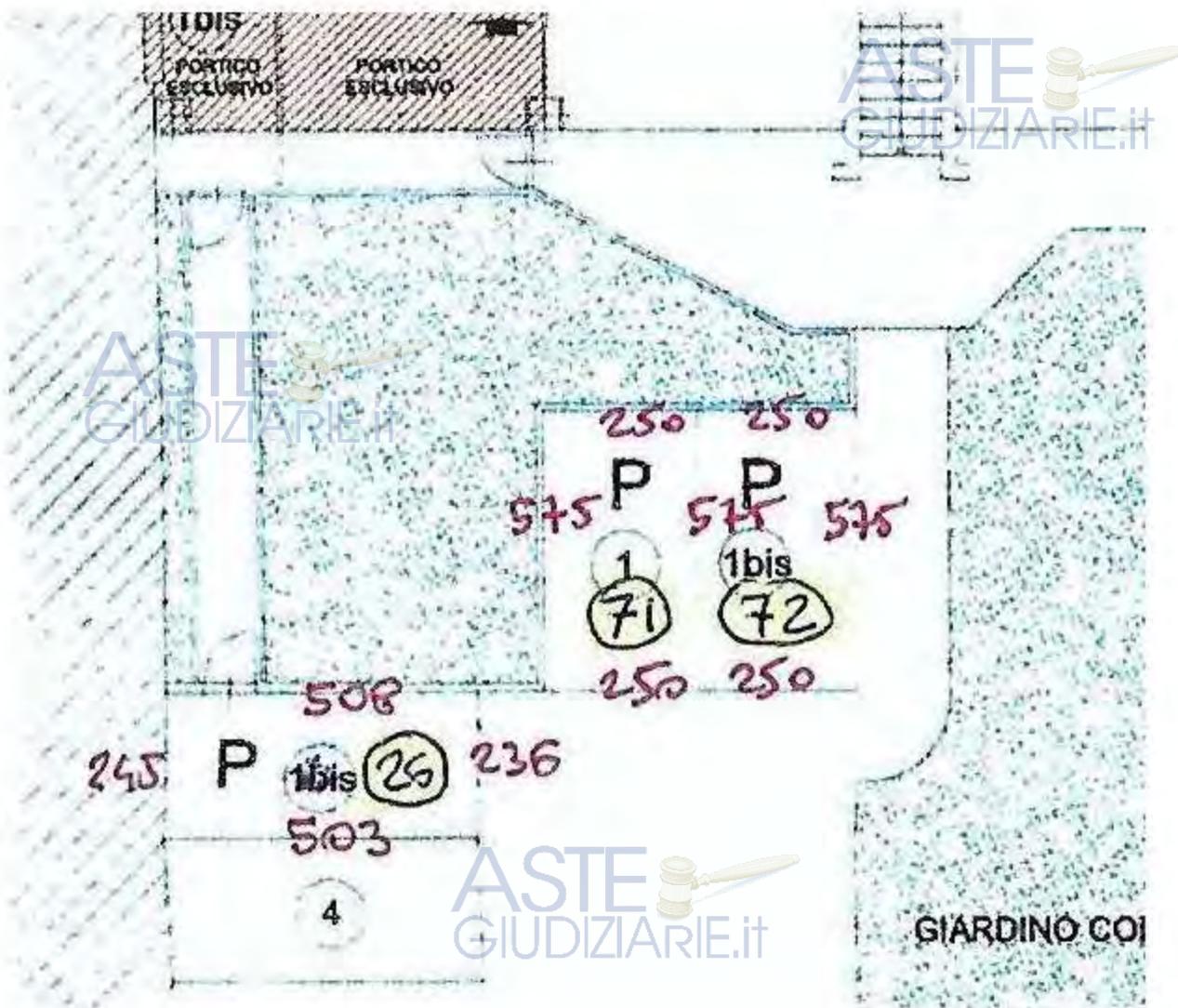
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0351809 del 24/09/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Verolavechia	
Vicolo San Pietro	
Identificativi Catastali:	Compilata da: Derelli Ernesto
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 7	Prov. Brescia
Particella: 250	N. 1188
Subalterno: 72	

Scheda n. 1 Scala 1:200



Data: 18/12/2018 - n. BS0233829 - Richiedente GILBERTI ALBERTO - Ultima Planimetria in atti
tot.schede: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatti: di scala: 1:1



posto auto scoperto	particella	sub	m ^q catast	calcolo	metri	quadri	misurati	
P.A.S.	250	72	11	5,75	5,75	11,50	5,75	
				2,50	2,50	5,00	2,50	14,38

Calcolo superfici di proprietà

Superficie misurata m² 14,38
 Superficie catastale m² 11,00

Superficie commerciale m² 14,38

(assumo la sup. misurata quale commerciale)



Conformità Edilizia

Costi di regolarizzazione edilizia per parziale difformità

A seguito di colloquio avuto con la Responsabile del servizio tecnico del Comune di Verolavecchia la differenza di superficie dovuta essendo dovuta ad un diverso tracciamento su superficie assentita che non incide sui parametri edilizi ed urbanistici dell'intervento , la variazione non è soggetta a sanzione amministrativa.

Conformità Catastale

E' necessario il rifacimento scheda catastale ed il rifacimento elaborato planimetrico. Comprensivo di spese del tecnico incaricato e di tassa per la presentazione elaborati all' Agenzia del Territorio (catasto) : euro 1.500,00

Spese condominiali non corrisposte gravante sull'Unità-.

Alla data della presente perizia : euro 30,16

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PARTE SECONDA

IMMOBILI ESECUTATI NEL COMUNE DI DELLO

(BRESCIA)

LOTTO N. 15 Area di Terreno Edificabile

DELLO - FOGLIO 8 - PARTICELLA 96

2 BIS - Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

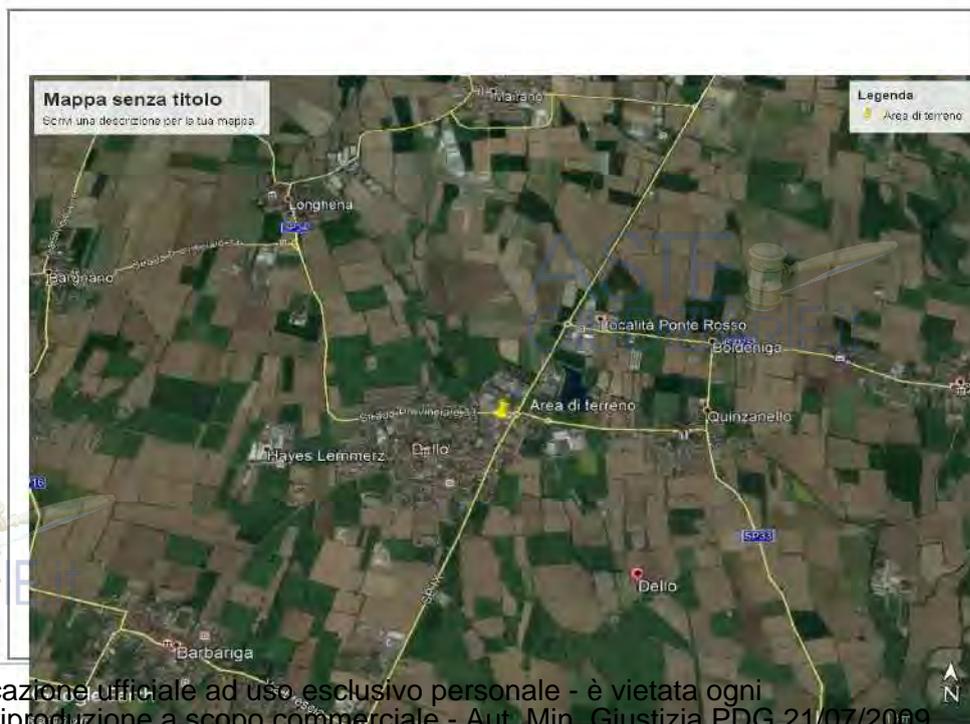
X Comune DELLO

X Via San Antonio Abate angolo Via Don. G.Tinti

X senza numero civico

Zona : Nord /Ovest

Mappa geografica



Inquadramento dall'alto area di terreno tratto da Google Map



3 BIS DESCRIZIONE BENE ESECUTATO

Il bene eseguito è un'area di terreno edificabile sito all'interno del territorio del capoluogo comunale, in posizione Nord-Ovest.

Da Brescia il sito è raggiungibile con autovettura tramite la Strada Provinciale << IX Brescia – Quinzano >> denominata "Quinzanese"

È un'area edificabile, che si presenta regolare nella sua conformazione, affacciata: verso il lato sud ed est su due vie di comunicazione interne, (rispettivamente Via Sant'Antonio Abate e Via Don G. Tinti) il lato Nord su lotto edificato, separato da muro di confine in cls (spessore cm.20), si presume comune alle parti confinanti da come è stata sistemata la soprastante divisoria in piantini di ferro e rete metallica. (in mezzera al muro). Il lato ovest con muro di confine da cm.25, in cls, che delimita il corsetto a cielo aperto del condominio confinante.



FOTOGRAFIA - N. 69 – AREA DI TERRENO IN DELLO



FOTOGRAFIA - N. 70 – AREA DI TERRENO IN DELLO dall'angolo nord-ovest



FOTOGRAFIA - N. 71 – AREA DI TERRENO IN DELLO dall'angolo nord-



FOTOGRAFIA - N. 72 – AREA DI TERRENO IN DELLO : particolare a confine nord-ovest

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Catastalmente il bene è allibrato presso l'Ufficio del Territorio di Brescia come :

N.	foglio	particella	qualità- Classe	superficie ha-are-ca	deduzione	reddito dominicale	reddito agrario
1	8	96	semi.irrig 1	00.14.40	119A	euro13,76	euro 15,62
Dati derivanti da : Frazionamento del 27/12/1972 in atti dal 05/10/1978(n.227)							

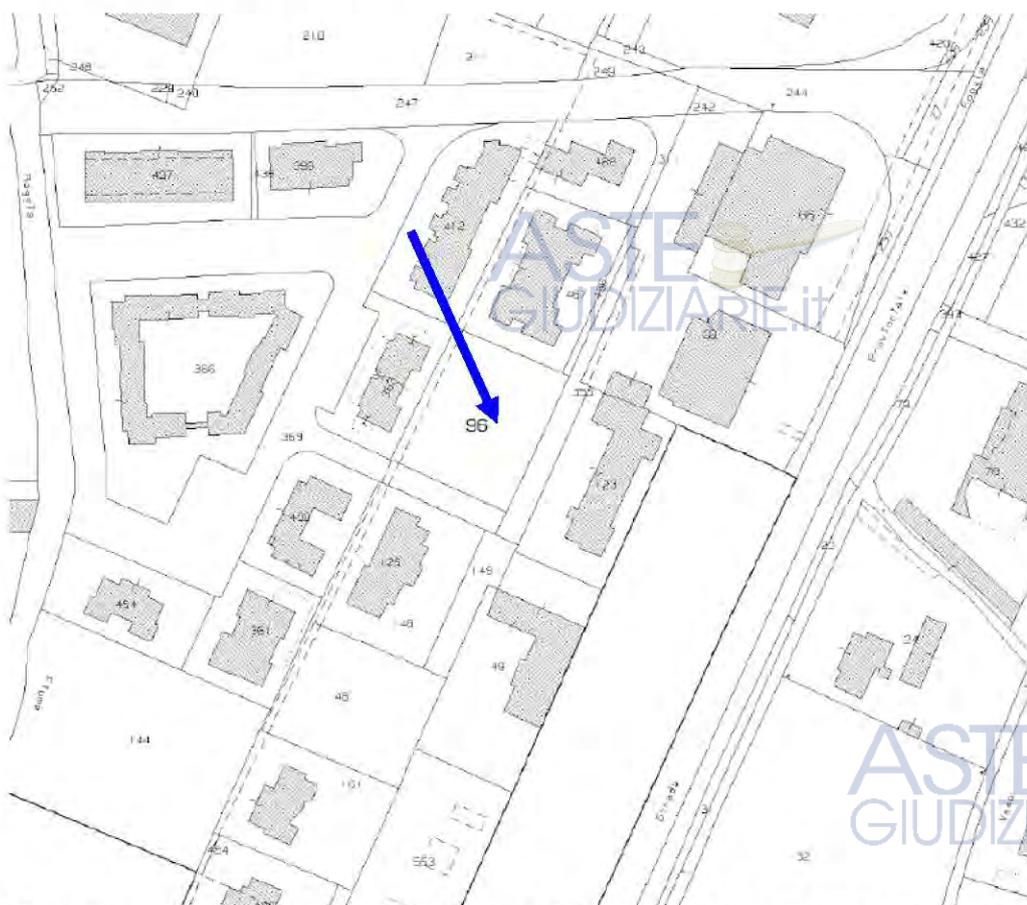
Confini

X Nord : PARTICELLE : 467-436

X Sud : Via San Antonio Abate

X Est : Via Don. G Tinti

X Ovest: PARTICELLA 363



Estratto mappa catastale del Comune di Dello : Foglio n.8 Particella n.96

Vedi estratto Mappa di Dello originale allegato n. 13

Rilievo di verifica: strumentale e metrico

vedi allegato n. 14

Data del sopralluogo : 27/03/2019 e 03/04/2019

Criterio di misurazione : Primo rilievo metrico, successivamente rilievo strumentale con stazioni GPS

L'area oggetto di esecuzione è stata rilevata in una prima fase con strumentazione manuale (rotella metrica in acciaio da mt.50,00) . Ma rilevata una differenza sostanziale fra la superficie catastale riportata in Visura (mq. 1.440,00) e la superficie misurata sul posto manualmente (mq. 1.297,59), ho effettuato successivamente una rilevazione con strumentazione GPS anche nell'intorno dell'appezzamento di terreno, rilevando una superficie dell'area mq. 1.291,85.

Le ipotesi di questa differenza metrica (come riportato negli allegati grafici sono):

- 1) un allargamento della carreggiata di Via Don G. Tinti (lato est) , con una perdita (rispetto al dato catastale) di mq.67,85 senza che gli autori di tale operazione abbiano effettuato un frazionamento per stralcio.
- 2) il frazionamento del mappale originario (particella n.22) da cui è stato ottenuto l'attuale mappale (particella 96) è stato effettuato, come riporta visura catastale il 5-10-1978 nel 1978, ed è probabile ,come consuetudine lavorativa di 40 anni, che il frazionamento sia stato realizzato "a tavolino" senza verifiche strumentali esterne.

Per la valutazione prendo in considerazione la superficie rilevata strumentalmente , e cioè mq. 1.291,85

STATO DI FATTO URBANISTICO ATTUALE DELL'AREA

Con la pubblicazione al BURL n. 22 del 29 maggio 2013 è divenuto esecutivo il PGT approvato con delibera C.C. n. 3 del 8 gennaio 2013.

Il P.G.T. vigente identifica l'area di terreno in esame quale " EDILIZIA B1 – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO " (vedi allegato n. 15 Certificato di Destinazione Urbanistica) e a stralcio le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole Art. 20.1.e Art. 4 e stralcio Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi TITOLO 2° - Art.11 e Art.12

L'area è quindi edificabile , secondo alcune prescrizioni particolari. (vedi allegato n. 16)

Nel caso si opti per una edificazione residenziale, con lo sfruttamento massimo delle possibilità edificatorie sul lotto (caso dal sottoscritto preso in esame , anche per poter calcolare il Valore economico reale dell'area per mezzo della Stima a Trasformazione - vedi capitolo riguardante la Valutazione del Bene) il dato metrico base è che la Superficie Lorda di Pavimento (SLP) massima realizzabile è il 50 % della superficie del lotto. **Per cui mq. 645,92 di SLP** .(La superficie del lotto è mq. 1.291,85)- . L'art. 4 delle NTA del Piano delle regole pone in questo caso alcune regole che al comma C recitano :

Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse nonché quando riguardino lotti la cui potenzialità edificatoria, espressa in termini di SLP, sia compresa entro i seguenti limiti:

SLP residenziale da mq 351 a mq. 1.200

SLP produttiva da mq. 1.000 a mq. 1.500

SLP commerciale - direzionale da mq. 150 a mq. 500

SLP a destinazione mista da mq. 200 a mq. 500.

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo deve prevedere comunque la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il reperimento dei parcheggi nella quantità minima di 9 mq/ab. esterni alla recinzione che possono essere pubblici, di uso pubblico o privati secondo le situazioni urbanistiche della zona.

Questo dato , cioè la necessità di redigere un Piano attuativo, rimanda a sua volta , alle Norme tecniche di Attuazione contenute al Piano dei Servizi << Titolo 2 – Disposizioni specifiche per i Piani Attuativi e gli ambiti di possibile trasformazione --- art 11 Dotazione di servizi nei Piani Attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione --- art 12- Monetizzazione di aree a standard nei Piani Attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione.

In poche parole, ciò che verrà realizzato sull'area oggetto di esecuzione sarà sottoposto alla corresponsione al Comune di Dello , oltre agli Oneri Ordinari per un intervento di edificazione di dimensioni inferiori ai mq.351 di SLP di cui sopra (Urbanizzazioni Primarie , Urbanizzazioni Secondarie, Percentuale sul Costo di Costruzione) anche alla corresponsione economica riguardante gli Standard di Qualità, e gli Standard Urbanistici e la monetizzazione delle aree destinate a parcheggio. .

A seguire :

- estratto della Tavola 2/a Rappresentazione del Suolo PGT Vigente - Piano delle Regole
- Certificato di Destinazione Urbanistica
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione Piano delle Regole
- Stralcio Norme Tecniche di Attuazione Piano dei Servizi

P.S.

Il mio consiglio professionale è il seguente :il soggetto che partecipa all'asta **è quasi d'obbligo che , prima di formulare l'offerta,** definisca presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Dello gli esborsi economici relativi agli Standard di Qualità, Standard Urbanistici e Parcheggi ,in quanto NON SEMPRE gli Standard di Qualità sono dovuti, così come la monetizzazione dei parcheggi decade se sul lotto si creano spazi all'uopo.

REGIONE LOMBARDIA PROVINCIA DI BRESCIA



COMUNE DI DELLO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

APPROVATO CON DELIBERA C.C. n° 3 del 8 GENNAIO 2013

PIANO DELLE REGOLE

TAVOLA 2a

RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA

USO DEL SUOLO

DELLO

SCALA 1 : 2000

DATA GIUGNO 2012

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

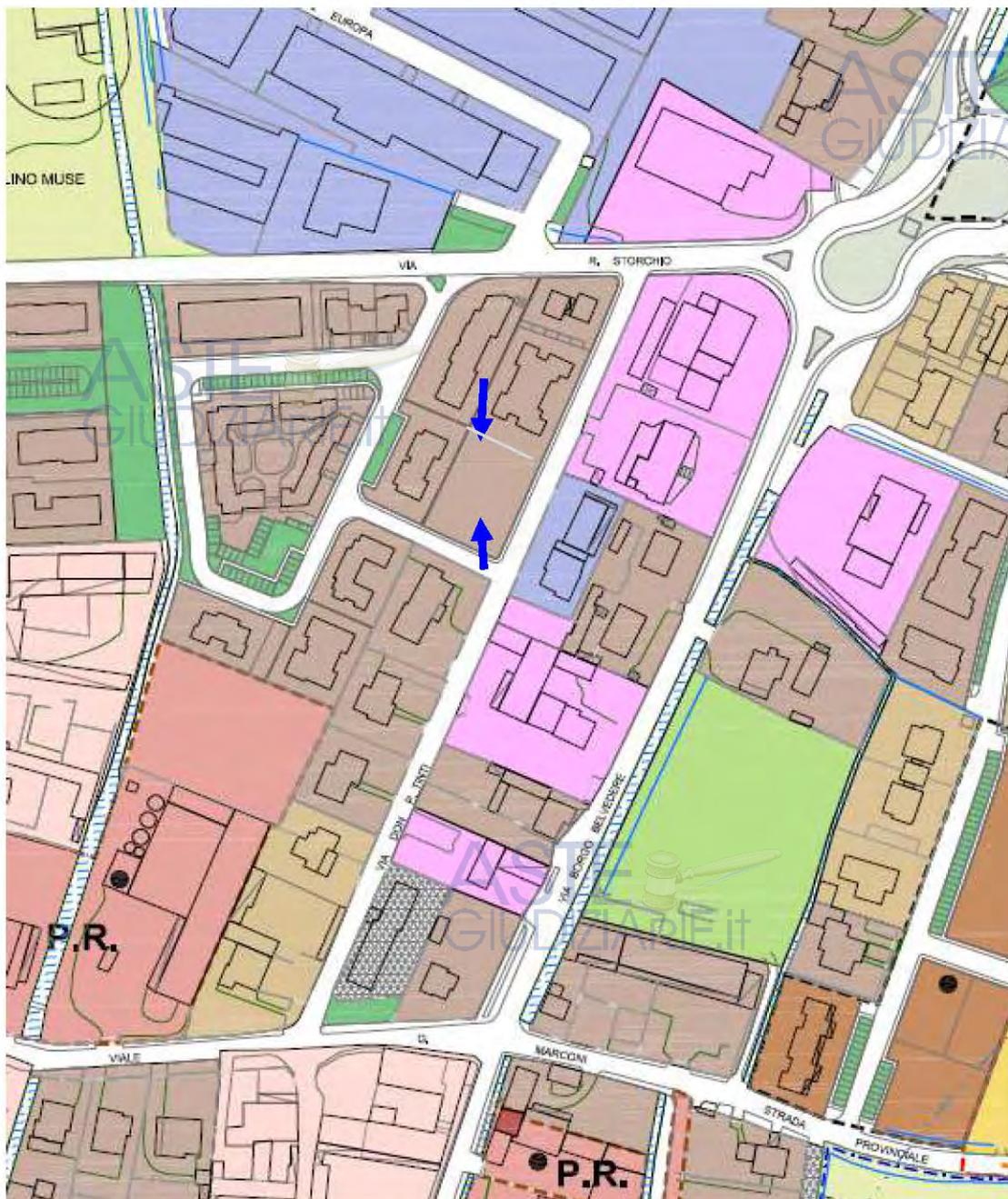
GRUPPO DI LAVORO

- | | |
|---|---|
| - Dott. Arch. Pierfranco Rossetti | (aspetti territoriali e urbanistici) - coordinatore |
| - Angelo Straolzin & Partners S.r.l. | (aspetti socio-economici) |
| - Dott. Ing. Vincenzo Bonometti | (aspetti della mobilità) |
| - Dott. Geol. Guldo Cadeo | (aspetti geologici idrogeologici e sismici) |
| - Professione Ambiente Studio Associato | (aspetti agronomici e ambientali) |

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Estratto dalla Tavola 2/a Rappresentazione del Suolo PGT Vigente



 **B1** EDILIZIA RESIDENZIALE CONSOLIDATA DI COMPLETAMENTO





COMUNE DI DELLO

PROVINCIA DI BRESCIA
Via Roma, 65 - CAP 25020 DELLO
TEL. 0309718012 int. 4 - 0309718593 int. 4
FAX 0309718728
www.comune.dello.bs.it
protocollo@pec.comune.dello.bs.it
UFFICIO TECNICO COMUNALE

ASTE
GIUDIZIARIE.it

GA/FF/AT
Prot. n. 3447 tit. 6 cl.2
Rif. Prot. n. 3446 tit. 6 cl.2
Pratica numero URB/2019/00006/CDU

Dello li 04 aprile 2019

Marca da bollo id. n.
01170808440746

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Vista la domanda presentata dall'arch. Gilberti Alberto (C.F. GLBLRT55M11G170L) in data 03/04/2019 con prot. n° 3421 intesa ad ottenere la destinazione urbanistica alla data odierna/del 04 aprile 2019 dell'area censita al Catasto di questo Comune dell'area qui sotto riportata :

foglio n. 8, mappale n. 96 intero;

Viste le prescrizioni urbanistiche di cui al vigente Piano di governo del territorio approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 del 08 gennaio 2013;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380;

CERTIFICA

che il mappale n. 96 del foglio n. 8 è soggetto alle seguenti prescrizioni urbanistiche:

- **zona B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento** di cui all'art. 20.1 delle N.T.A. allegate al Documento di Piano.

Il presente certificato conserva validità per un anno dalla data di rilascio se, per dichiarazione dell'alienante o di uno dei condividenti rilasciata negli atti tra vivi, non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o gestori di pubblici servizi.

Il Responsabile del Procedimento
Geom. GANDELLI ATTILIO

Documento firmato digitalmente

ASTE
GIUDIZIARIE.it

A seguire estratto delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole

TITOLO II – EDILIZIA RESIDENZIALE CONTEMPORANEA

ART. 20 – ZONE “B”

Il P.G.T. ed in particolare il Piano delle Regole identifica con le zone B il tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico

Si articolano in zona “B1” e “B2” esistenti e di completamento residenziale e comprendono le aree prevalentemente sature, in cui sono individuabili nuove potenzialità edificatorie di minima entità. Le zone B sono articolate per ambiti differenziati identificabili nelle tavole di Piano delle Regole.

Questa zona si caratterizza per la presenza di varie tipologie edilizie contemporanee. Tali tipologie di norma devono essere mantenute anche in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione o di nuova costruzione in lotti liberi.

1 – Destinazioni d'uso

a) Salvo esplicite esclusioni disposte per le zone, al fine di garantire un'adeguata articolazione funzionale del tessuto urbano, con riferimento al precedente art. 8, sono di norma ammesse per aree ed edifici le seguenti destinazioni d'uso:

1 - Residenziale

2 - Artigianato di servizio alla residenza

3 – Commerciale: (vedi art. 13)

a) Esercizi di vicinato

b) Medie strutture di vendita

d) Attività di deposito, di esposizione

e) Attività di ristorazione, bar

6 - Terziaria

7 - Ricettiva - alberghiera

8) Attività private di servizio sociale, culturale, sanitario, assistenziale e sportivo:

b) associazioni politiche, sportive, ricreative;

c) poliambulatori, centri di analisi e diagnosi, centri di assistenza specialistica, cliniche veterinarie;

d) centri e comunità assistenziali, case di cura o di riposo;

e) scuole private;

f) biblioteche, musei, locali per esposizioni e convegni;

g) attività scientifiche di ricerca;

n) palestre, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico;

o) scuole da ballo, senza spazi organizzati per l'accesso e la permanenza del pubblico.

Onde garantire la preminente caratteristica residenziale, le destinazioni d'uso 2 - 3 - 6 - 8 sono ammissibili nella misura massima del 30% della Slp prevista per ogni singolo lotto o immobile di proprietà all'atto di adozione del P.G.T.

Le destinazioni non contemplate tra quelle ammissibili sono da intendersi come non ammissibili.

2 – Modalità di intervento

Nella zona “B” qualora gli edifici siano oggetto di interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione o nuova costruzione in lotti liberi, questi sono ammessi con le modalità previste all'art. 4 delle presenti norme.

È consentito nei lotti saturi, alla data di adozione del PGT, un incremento pari al 15% della slp esistente purché sviluppabile nel rispetto delle DS – DC e DF prescritte per la zona.

In tal caso l'edificazione è consentita con permesso di costruire convenzionato.

Nel caso di nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni e/o demolizione e ricostruzione di edifici residenziali relativi a interventi che comportino un incremento o prevedano un numero di unità abitative superiore a quattro, deve essere reperito un posto macchina per ogni alloggio all' esterno della recinzione accessibile da via pubblica, oltre quanto previsto dalla L. 122/1989 in merito ai parcheggi pertinenziali da reperire all'interno del lotto.

Tali parcheggi possono essere secondo le diverse situazioni urbanistiche, pubblici, di uso pubblico o privati. Tali parcheggi nel caso del permesso di costruire convenzionato o di atto unilaterale d' obbligo, sono inclusi nei 9 mq/abitante richiesti e non sono monetizzabili

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

I corpi di fabbrica dei vari lotti non possono superare in lunghezza mt. 30,00.

E' possibile realizzare costruzioni a confine con il permesso del confinante da formalizzare con atto notarile trascritto e registrato

Accessori: per questi manufatti sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di ristrutturazione o demolizione e ricostruzione, il progetto dovrà offrire una maggior coerenza con il contesto nel limite dei volumi esistenti.

I fabbricati per attività produttive o i magazzini sono soggetti all'ordinaria e straordinaria manutenzione. La loro riconversione in residenza è ammessa solo con Piano Attuativo e nei limiti della Slp di zona.

ART. 20.1 – ZONA “B1” – RESIDENZIALE CONSOLIDATA E DI COMPLETAMENTO

Nei limiti delle prescrizioni e degli indici di seguito specificati, sono ammessi edifici con destinazione residenziale: sempre nei limiti di seguito specificati possono essere ammessi anche edifici complessi con destinazione parzialmente commerciale, a servizi ed attrezzature di uso collettivo.

Gli ampliamenti di edifici esistenti e le nuove costruzioni in lotti inedificati sono ammessi nel limite massimo di:

UF – Indice di utilizzazione fondiaria: 0,50 mq/mq.. è comunque possibile utilizzare l'U.F. esistente, se superiore.

RC – Rapporto di copertura: max 0,60 mq/mq. del lotto edificabile all'adozione del P.G.T.

H – Altezza: mt. 9,00 nel rispetto dei disposti di cui all'art. 8 del D.M. 2/4/68 n. 1444.

DS – Distanza dalle strade: arretramento minimo dovrà essere uguale a H/2 e mai inferiore a mt. 5,00 – potrà tuttavia essere consentito il mantenimento di allineamenti di edifici preesistenti nei lotti adiacenti.

DC – Distanza dai confini: è ammessa la costruzione a confine con accordo registrato e trascritto con il confinante o nel caso di edifici a cortina continua. Negli altri casi $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00.

DF – Distacco fra edifici: è ammessa la costruzione in aderenza fra pareti a testata cieca in caso di edificio preesistente o per nuovi edifici da realizzarsi a cortina continua. In tutti gli altri casi, il distacco non può essere inferiore a mt. 10,00. Tra pareti fronteggianti, il distacco

non può essere inferiore all'altezza della parete più alta, qualora uno degli edifici superi i mt. 10,00 di altezza.

La sopraelevazione degli edifici esistenti alla data di adozione del P.G.T. è ammessa nel rispetto dell'indice massimo di densità fondiaria di 0,50 mq./mq. purché l'edificio sopraelevato non superi i due piani fuori terra (piano terra e primo piano, oppure piano rialzato e primo piano) anche in deroga alle distanze dai confini, ferma però restando, per tale distanza, la misura minima prevista dal Codice Civile con il mantenimento della massima superficie coperta del fabbricato interessato alla sopraelevazione. Il distacco fra pareti fronteggianti non può comunque essere inferiore a mt. 10,00,

E' sempre consentita anche in deroga agli indici urbanistici, presentando accordo registrato con i confinanti, la costruzione di autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m.2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, per un massimo di mq. 25,00 per ogni alloggio e entro i limiti della legge 122/89.

E' ammessa la deroga nel rispetto delle seguenti indicazioni:

1. l'alloggio sia sprovvisto, di autorimessa alla data di adozione del PGT (prova catastale) ovvero presenti autorimesse di dimensione inferiore. In tale caso la deroga è consentita per raggiungere i limiti dimensionali indicati;
2. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
3. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà.

Negli altri casi (non in deroga agli indici urbanistici) è possibile costruire autorimesse a confine, con altezza all'intradosso della soletta di m.2,40 ed altezza massima esterna di m. 3,00, presentando accordo registrato con i confinanti, nel rispetto degli indici di zona e delle seguenti indicazioni:

1. venga rispettata la DF minima prevista da edifici di altra proprietà;
2. venga rispettata la DF minima da Codice Civile tra gli edifici di proprietà

TITOLO III - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 4 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE

Le previsioni del P.G.T. per il territorio urbano consolidato si attuano attraverso interventi edilizi diretti, permessi di costruire convenzionati e piani attuativi, dove, per intervento diretto, ai sensi della legislazione vigente, si intende:

- permesso di costruire,
- denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), per tutti gli interventi previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale,
- segnalazione certificata inizio attività edilizia (S.C.I.A.),
- comunicazione di inizio lavori ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del D.p.r. 380/2001 e s.m.i.

Trasformazione del tessuto consolidato

a) La trasformazione e il completamento del tessuto consolidato vengono attuati mediante i seguenti strumenti:

- Comunicazione di inizio lavori ai sensi del comma 2 dell'art. 6 del D.p.r. 380/2001 e s.m.i.
- D.I.A.
- S.C.I.A.
- Permesso di costruire
- Permesso di costruire convenzionato o con atto unilaterale d'obbligo
- Piano di Recupero
- Piano attuativo (di iniziativa pubblica o privata).

Per la dotazione di servizi nei piani attuativi si fa riferimento agli artt. 11 e 12 del Titolo 2 delle NTA del Piano Servizi.

b) Qualora gli aventi diritto, entro cinque anni dall'entrata in vigore del P.G.T. non presentassero i piani attuativi di iniziativa privata, l'Amministrazione potrà, previa diffida, procedere alla redazione di detti piani nei modi e nelle forme di legge.

c) Sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e/o ricostruzione quando prevedano il cambio di destinazione d'uso e/o rivestano carattere di pubblico interesse nonché quando riguardino lotti la cui potenzialità edificatoria, espressa in termini di SLP, sia compresa entro i seguenti limiti:

- | | |
|---------------------------------|--------------------------|
| - SLP residenziale | da mq. 351 a mq. 1.200 |
| - SLP produttiva | da mq. 1.000 a mq. 1.500 |
| - SLP commerciale - direzionale | da mq. 150 a mq. 500 |
| - SLP a destinazione mista | da mq. 200 a mq. 500. |

Gli interventi che superano nelle varie destinazioni la Slp sopraindicata anche se non espressamente previsto dalle tavole del P.d.R. sono soggetti a Piano attuativo.

Ai fini dell'applicazione della presente normativa, sono considerati irrilevanti i frazionamenti successivi alla data di adozione del P.G.T.

Il permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo deve prevedere comunque la realizzazione delle opere di urbanizzazione e il reperimento dei parcheggi nella quantità minima di 9 mq/ab. esterni alla recinzione che possono essere pubblici, di uso pubblico o privati secondo le situazioni urbanistiche della zona.

Nel caso di parcheggi di uso pubblico o privati la manutenzione degli stessi è a carico dei privati.

d) La possibilità di variazione dei piani attuativi è assoggettata a quanto previsto dall'art. 14 della L.R. 12/2005 e successive modifiche.

e) La trasformazione e riconversione di edifici industriali-artigianali, di capannoni e di edifici produttivi agricoli con una Slp oltre mq. 1.000 ad una diversa destinazione d'uso, ove sia ammissibile per il Piano delle Regole, potrà avvenire solo attraverso piano attuativo, fatte salve comunque le disposizioni dell'art. 7 della L.R. 1/2007 (Recupero delle aree industriali dismesse).

Art. 10 - Costruzioni nelle aree a servizi

I limiti di edificabilità delle aree del Piano dei Servizi sono definiti in sede di approvazione del progetto esecutivo, tenendo conto della necessità di garantire, soprattutto per quanto riguarda l'altezza degli edifici, un coerente rapporto col contesto edilizio ed ambientale

Indicativamente si ritiene opportuno non superare l'altezza di m. 9,00 ed un rapporto di copertura RC del 50%.

Sono in ogni caso fatti salvi i diritti dei terzi: in particolare dovrà sempre essere rispettata la distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà pari a mt. 5,00 e la distanza minima tra fabbricati con pareti finestrate pari a mt. 10,00.

Qualora, per comprovate ragioni, non fosse possibile rispettare i succitati parametri, per la realizzazione di edifici o di impianti pubblici o di interesse pubblico l'Amministrazione potrà ricorrere all'istituto del permesso di costruire in deroga di cui all'art. 40 della legge regionale n. 12/05 e nel rispetto della disciplina ivi contenuta, valutando motivatamente e comparativamente gli interessi pubblici e privati coinvolti dalla "deroga", incluso l'affidamento dei privati circa l'assetto urbanistico derivante dalle prescrizioni urbanistiche.

Nelle aree per attrezzature sportive è ammessa anche la costruzione dell'alloggio del custode

Parcheggi in zone "S.P.": all'interno delle zone per attrezzature scolastiche ed attrezzature di interesse comune, ma in posizione perimetrale, sono da prevedersi adeguati parcheggi. Per le zone a verde sarà destinata al parcheggio una quantità necessaria, in posizione perimetrale, tale da essere raggiungibile dalle strade di accesso senza attraversamento dell'area.

Tutti i parcheggi saranno alberati con piante d'alto fusto nella misura di almeno una pianta ogni mq. 30.

Titolo 2 - Disposizioni specifiche per i piani attuativi e gli ambiti di possibile trasformazione

Art. 11 - Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione

Le previsioni attuative nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la quantità complessiva dei servizi comunali.

11.1 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per la residenza

Lo standard minimo comunale per la residenza, tenuto conto della previsione della popolazione teorica (abitanti teorici pari a stanze realizzabili) insediabile con il P.G.T. non può essere inferiore a 33 mq/ab. teorico per tutte le zone residenziali, considerato 1 abitante teorico pari a mq. 37 di SIp (100 mc), in modo da non incidere negativamente sulla qualità di vita già presente sul territorio.

La predetta dotazione di 33 mq/ab. teorico è stata prevista allo scopo di assicurare una quantità di servizi in linea con le attuali dotazioni del P.R.G. in relazione agli abitanti esistenti, confermando in tal modo le aspettative di servizi in atto.

Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione devono essere sempre reperiti gli standard per parcheggi in una quantità minima pari a 9 mq/ab.

I rimanenti standard minimi devono essere ceduti gratuitamente o monetizzati.

Le aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale eccedenti il predetto standard minimo che siano previste nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione e, indicate nel sistema del Piano Servizi, debbono essere cedute all'Amministrazione Comunale e indennizzate, secondo il valore proprio dell'indennità di esproprio.

11.2 - Quantificazione dei servizi quale standard minimo comunale per le destinazioni non residenziali

- Commerciale: 1,00 mq/mq. di SIp* – per esercizi di vicinato
1,50 mq/mq. di SIp* – per medie strutture di vendita
*salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici sul comparto del traffico indotto
- Produttivo: 10% della S.T. quale parcheggio e verde salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto
- Terziario-espositivo: 1,00 mq/mq di SIp salvo maggiori quantità derivanti dagli studi specifici del traffico indotto sul comparto

I depositi commerciali vengono considerati magazzini e per questi immobili si applicano gli standard minimi comunali o la monetizzazione prevista per la zona produttiva

11.3 - Quantificazione dei parcheggi pubblici o di uso pubblico nelle varie zone urbanistiche

- Negli interventi regolati da piani attuativi, da permessi di costruire convenzionati o da atti unilaterali d'obbligo e negli ambiti di trasformazione a funzione residenziale è necessario assicurare la disponibilità di posti auto per una quota di parcheggi di accoglienza a disposizione dei visitatori occasionali pari ad un minimo di 9 mq/ab.
- Negli interventi nei luoghi centrali, è necessario incentivare la tipologia di parcheggi "a rotazione" con funzione dissuasiva delle soste di lungo periodo.
- Nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione riguardanti gli interventi non di tipo residenziale è necessario prevedere parcheggi pertinenziali "di destinazione" mirando all'ottimizzazione dell'uso in funzione di attività diversificate.

11.4 – Oneri e standard nei piani attuativi, e negli ambiti di possibile trasformazione

11.4 – Oneri e standard nei piani attuativi, e negli ambiti di possibile trasformazione

Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi anche posti negli ambiti di possibile trasformazione P.I.I. – P.L. o P.P.:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria,
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale previste dalle presenti norme,
- la monetizzazione dove prevista e consentita ai sensi dell'art. 12,
- la realizzazione a cura dei proprietari di tutte le opere di urbanizzazione primaria e di una quota parte delle opere di urbanizzazione secondaria o di quelle che siano necessarie per allacciare la zona ai pubblici servizi, le cui caratteristiche tecniche devono essere esattamente definite; è fatta salva la facoltà del Comune di richiedere, in luogo della realizzazione diretta delle predette opere, il pagamento di una somma commisurata al costo effettivo delle opere di urbanizzazione inerenti al piano attuativo, anche esterne al comparto, nonché all'entità ed alle caratteristiche dell'insediamento e comunque non inferiori agli oneri stabiliti nell'apposita deliberazione comunale.
- le ulteriori previsioni di cui alle presenti norme, in particolare indicate in riferimento

agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e agli ambiti di possibile trasformazione.

Il Piano dei Servizi prevede per i piani attuativi anche posti negli ambiti di trasformazione da considerare ambiti soggetti a P.I.I. – P.L. o P.P. anche la corresponsione all'atto della convenzione della monetizzazione di aree a standard e degli oneri secondari di qualità che consente all'Amministrazione Comunale di acquisire aree e/o di realizzare opere, attrezzature e infrastrutture necessarie ad offrire una migliore qualità di vita alla comunità nel prossimo futuro. Con il consenso dei proprietari delle aree incluse nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione è possibile reperire parte delle aree a standard anche al di fuori del comparto.

Le opere e le infrastrutture necessarie ad una Comunità vengono così realizzate e finanziate oltre che attraverso l'alienazione del patrimonio, gli oneri di urbanizzazione che vengono acquisiti dagli interventi sul tessuto consolidato, e da tassazioni comunali previste dalle leggi anche dalla possibilità di monetizzare aree a standard non reperite e da oneri secondari di qualità derivanti da piani attuativi anche posti negli Ambiti di possibile trasformazione.

La monetizzazione delle aree a standard e gli oneri secondari di qualità possono essere riconosciuti all'Amministrazione Comunale anche attraverso la cessione di aree edificabili poste nei piani attuativi.

Gli oneri secondari di qualità sono quantificati considerando una quota dei costi per migliorare quali-quantitativamente le opere e le infrastrutture da realizzare in un quinquennio (periodo di validità del DdP). Tali oneri comprendono oltre alle opere pubbliche da realizzare, le spese per la manutenzione delle strutture pubbliche e degli impianti anche sotterranei e per migliorare i vari servizi.

In tutti i piani attuativi anche degli ambiti di trasformazione, gli oneri secondari di qualità al fine di offrire un parametro di perequazione fra tutti gli ambiti viene stabilito con un range in €/mq. di SIp (superficie lorda di pavimento) che consente all'Amministrazione Comunale una valutazione specifica delle diverse situazioni territoriali. Tale quota è attualmente stimabile da €/mq. 50,00 a €/mq. 80,00 di SIp, per la residenza; da €/mq. 80,00 a €/mq. 110,00 di SIp, comprese anche le aree per servizi e le parti di magazzino, per il commerciale-terziario-espositivo e direzionale-terziario; da €/mq. 10,00 a €/mq. 30,00 di SC, per le destinazioni produttive.

Nei piani di recupero esterni ai nuclei antichi, non di ristrutturazione urbanistica, sia residenziali che produttivi o commerciali l'onere secondario viene ridotto del 30%.

Tale riduzione non si applica nel caso di destinazioni commerciali per medie strutture di vendita.

Nei piani di recupero dei nuclei antichi non di ristrutturazione urbanistica l'onere secondario viene ridotto del 50%.

Per i piani attuativi in atto e/o approvati si fa riferimento alle relative convenzioni.

Tale quota va determinata e può essere aggiornata dal Consiglio Comunale ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

Nei piani attuativi anche posti negli ambiti di trasformazione l'onere secondario se in euro viene versato all'atto della convenzione, se in aree viene ceduto sempre all'atto della convenzione oppure viene fornita idonea fidejussione a garanzia delle opere considerate standard di qualità da realizzare.

Art. 12 - Monetizzazione di aree a standard nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione

Qualora, dove espressamente consentito dalle norme del Piano delle Regole, dai piani attuativi e dalle schede degli ambiti di possibile trasformazione del DdP, l'acquisizione delle aree per servizi come definite nel presente Piano non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna dal Comune in relazione alla loro estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, si potrà prevedere in alternativa della cessione totale o parziale delle predette aree, la corresponsione al Comune di una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree di analoghe caratteristiche.

La utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione di aree viene indicata nel P.G.T. fra €/mq. 80,00 e 100,00 per la residenza; fra €/mq. 100,00 e 120,00 per il commerciale-terziario e il direttivo-terziario tenendo conto delle diverse situazioni urbanistiche, e fra €/mq. 30,00 e 50,00 per la zona produttiva.

Nei P.R. dei nuclei di antica formazione al fine di incentivare il risparmio del consumo di suolo, tale valore di monetizzazione è abbattuto del 40%.

La monetizzazione di aree a standard va determinata dal Consiglio Comunale e il relativo valore può essere aggiornato ogni anno contestualmente agli oneri di urbanizzazione e in sede di programma pluriennale delle opere pubbliche.

Nei piani attuativi e negli ambiti di possibile trasformazione la somma corrispondente alla monetizzazione dello standard, se ammessa, è versata all'atto della stipula della convenzione.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4 Audit documentale e Due Diligence

NB. I DATI SUCCESSIVI RIGUARDANO ESCLUSIVAMENTE I LOTTI PREDISPOSTI ALLA VENDITA ALL'ASTA , DAL N. 1 AL N. 14 , IN COMUNE DI VEROLAVECCHIA

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato successivo 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

EDIFICAZIONE DEI BENI

- Il Complesso Residenziale è stato edificato con Concessione Edilizia n. 2158, prot.6074 in data 16 dicembre 2000 rilasciato alla Società OMISSISLEGALE rappresentante OMISSIS (vedi allegato n.17)
- In data 16 dicembre 2000 con Prot.9063 il Comune di Verolavecchia Autorizza la Voltura della Concessione Edilizia n. 2158 dalla Società OMISSIS alla OMISSIS(vedi allegato n.17)
- In data 4 gennaio 2001 con Prot. n.64 è stato comunicato dalla proprietà la data di Inizio Lavori a partire dal medesimo giorno della comunicazione (vedi allegato n.17)
- In data 20 settembre 2002 con Prot. N. 6628 (vedi allegato n.18) viene presentata dal legale rappresentante della OMISSIS , D.I.A. n. 80 (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) quale Variante a Concessione Edilizia N.2158 del 16 dicembre 2000.- La Variante in oggetto consiste nella trasformazione dell'Unità Immobiliare N.8 (posta all'estremo Nord-Est del Complesso Immobiliare) disposta su tre piani in n. 2 Unità Immobiliari : una al Piano Terra a cui rimane il numero di attribuzione originale riferito al numero progressivo di Progetto quale Unità Immobiliare (n. 8) e una al Piano Primo e Piano Secondo contraddistinta dal nuovo numero progressivo 21 (catastalmente identificato con il mappale 250 sub. 25 oggetto di esecuzione immobiliare); i lavori eseguiti , da quanto contenuto nella relazione del Tecnico Incaricato, <<.....viene demolita la scala interna di collegamento tra il piano terra ed il piano primo e verrà realizzata una scala esterna di accesso al Piano Primo.(rif. Unità n. 8) Al secondo Piano delle unità immobiliari n. 10-11-12-13-14 si realizzerà una tramezza per la creazione di un ripostiglio /guardaroba.(la trasformazione riguarda anche il Piano Secondo della Nuova Unità venutasi a creare (

Unità n. 21) con la realizzazione di nuove tramezze divisorie come riportato correttamente sulle Tavole grafiche))

- ◆ In data 9 marzo 2006 con Prot.2162 (vedi allegato n.19) viene presentata D.I.A.n.13 (Denuncia di Inizio Attività Edilizia) quale Variante a Concessione Edilizia N.2158 del 16 dicembre 2000- Tratto dalla Relazione del Tecnico<<..... La Variante in oggetto consiste nella trasformazione della Unità Immobiliare n. 1 disposta su tre piani in due unità immobiliari una al Piano Terra alla quale rimane il numero di attribuzione originale, e una al Piano Primo e Secondo Piano contraddistinta dal numero 1 bis. incaricato ...Viene realizzata una nuova apertura in sottoportico esistente che immette in un corridoio ingressivo di collegamento alla scala interna invariata. Al secondo Piano Sottotetto verrà ricavato un locale guardaroba con apertura di nuova finestra Velux nel tetto esistente (la trasformazione /fusione dell'originale Unità Immobiliare n. 1 a cui corrispondeva il mappale 250 subalterno 11, ha dato origine ai subalterni n.69 (Piano Terra) , n.70 (Piano Primo e Secondo), n.71 (posto auto all'aperto) e n.72. (posto auto all'aperto) oggetto di esecuzione immobiliare ed il subalterno numero 73 , passaggio comune ai subalterni n. 69 e n. 70 non oggetto di esecuzione. (vedi allegato n.19)

◆ 1^ AGIBILITA'(vedi allegato n.20)

In data 20 maggio 2003 Prot. N. 3535 viene presentata dalla Proprietà Richiesta di Agibilità relativa all'immobile sito in Verolavecchia , Vicolo San Pietro n.13 edificato con Concessione Edilizia N. 2158 del 2000 e successiva Variante con Dia n. 80 del 2002.

Il 21 giugno 2006 , con n. Prot.4947 il Comune di Verolavecchia comunica che << essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza si intende attestata la licenza di AGIBILITA'>> che riguarda :

- Appartamenti fg. 7.Mapp.250 sub. nn. 11(successiva trasformazione in NN. 69-70-71-72-73)-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25
- Autorimesse: fg. 7 Mapp. 250 sub.nn. 26-27-28-29-30-32-32-33-34-35-36-37-38-39-40-42-42-43-44-45-46-48-49-50-52-53-54-55-56-57
- Appartamento n.18 fg.7.Mapp.250 sub.62

NB. In grassetto sono contrassegnati i numeri dei subalterni oggetto di esecuzione

◆ 2 ^ AGIBILITA'(vedi allegato n.21)

In data 25 febbraio 2010 Prot. N. 1251 viene presentata dalla Proprietà Richiesta di Agibilità relativa all'immobile sito in Verolavecchia , Vicolo San Pietro n.13 edificato con Concessione

Edilizia N. 2158 del 2000 e successiva Variante con Dia n. 13 del 2006 (riguardante appartamenti fg.7 mappale 250 sub.n. 69 e N. 70)

Il 1 aprile 2015 , con Prot. 20150001217 il Comune di Verolavecchia comunica che << dal 25 -04-2010 essendo trascorsi più di sessanta giorni dalla presentazione dell'istanza si intende attestata la licenza di AGIBILITA'>>

NB. Non sono espressamente citati i subalterni 71 e 72 (attuali posti auto all'aperto oggetto di esecuzione), in quanto il richiedente l'Agibilità ed il Tecnico Comunale hanno applicato l'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016 *il quale non contempla l'agibilità per un posto Auto all'aperto.*

NB. In grassetto i numeri dei subalterni oggetto di esecuzione)

Le date della verifica Urbanistica sono :

-il giorno 10/01/2019 mi sono recato presso il Comune di Verolavecchia per l'accesso agli Atti

-il giorno 11/01/2019 mi sono recato presso il Comune di Verolavecchia per l'accesso agli Atti

-il giorno 27/02/2019 mi sono recato sul posto per iniziare le rilevazioni catastali ed edilizie per accertare le conformità ai documenti depositati (Ufficio Tecnico e Agenzia Territorio)dei beni eseguiti

-il giorno 05/03/2019 mi sono recato sul posto per iniziare le rilevazioni catastali ed edilizie per accertare le conformità ai documenti depositati (Ufficio Tecnico e Agenzia Territorio)dei beni eseguiti

-il giorno 08/03/2019 mi sono recato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Verolavecchia per consulto tecnico sulle procedure da seguire per le difformità riscontrate.

- il giorno 15/03/2019 su mia specifica richiesta , ho avuto risposte più dettagliate dall'Ufficio Tecnico su procedure da eseguire per difformità edilizie tramite e-mail

Limitazioni urbanistiche

Nessuna in particolare.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Ordine degli Architetti al nr. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di VEROLAVECCHIA e DELLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica di alcune Unità eseguite per difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

LOTTO N. 1 Unità abitativa al Piano Primo e Secondo.
VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 - SUBALTERNO 25

Costi di regolarizzazione edilizia per difformità

Sono state realizzate piccole difformità rispetto a quanto presentato in Comune ed approvato.

Diversa realizzazione del locale ripostiglio al Secondo Piano, diverso posizionamento della porta disimpegno al Secondo Piano , mancata realizzazione porta sottoscala Piano Primo

Applico il DPR 380/2001 ART 6BIS COMMA 5 . La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Spese tecniche per la realizzazione della Sanatoria Euro 1.000,00

Complessivamente per la regolarizzazione delle difformità Euro 2.000,00

LOTTO N. 12 Unità abitativa al Piano Primo e Secondo
VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 - SUBALTERNO 70

Diversa realizzazione della tramezzatura al Piano Secondo che separa la camera con terrazzo dal disimpegno; creazione di antibagno con nuova tramezza; variazione del giardino esclusivo di proprietà al Piano Terra .Applico il DPR 380/2001 ART 6BIS COMMA 5 . La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro. Tale sanzione è ridotta di due terzi se la comunicazione è effettuata spontaneamente quando l'intervento è in corso di esecuzione.

Spese tecniche per la realizzazione della Sanatoria Euro 1.000,00

Complessivamente per la regolarizzazione delle difformità Euro 2.000,00

4.2 Rispondenza catastale

1) IMMOBILE IDENTIFICATO IN MAPPA COME :

COMUNE DI VEROLAVECCHIA – VICOLO SAN PIETRO

CATASTO FABBRICATI – SEZ. NCT

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NUMERO	FOGLIO	MAPPALE	SUBALTERNO	CATEGORIA	VANI	MQ
1	7	250	25	A/2	5,5	
2	7	250	26	C/6		12
3	7	250	32	C/6		12
4	7	250	33	C/6		12
5	7	250	34	C/6		12
6	7	250	37	C/6		14
7	7	250	38	C/6		16
8	7	250	46	C/6		15
9	7	250	55	C/6		12
10	7	250	57	C/6		14
11	7	250	69 ex mapp 11	A/2	3	
12	7	250	70 ex mapp 11	A/2	7	
13	7	250	71 ex mapp 11	C/6		11
14	7	250	72 ex mapp 11	C/6		12

2) IMMOBILE IDENTIFICATO IN MAPPA COME :

COMUNE DI DELLO

CATASTO TERRENI

FOGLIO 8 MAPPALE 96 SEMINATIVO IRRIGUO HA 00. 14.40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Data verifica catastale

- il giorno 18-12-2018 mi sono recato presso l'Agencia del Territorio di Brescia per effettuare visure e copie delle schede catastali dei beni esegutati

- il giorno 18-03-2019 mi sono recato presso l'Agencia del Territorio di Brescia per effettuare ricerche storiche riguardo le operazioni tecniche catastali effettuate sui beni esegutati(frazionamenti, inserimenti in mappa,etc.)

- il giorno 19-03-2019 mi sono recato presso l'Agencia del Territorio di Brescia per effettuare ricerche storiche riguardo le operazioni tecniche catastali effettuate sui beni esegutati(frazionamenti, inserimenti in mappa,etc.)

- il giorno 19-03-2019 mi sono recato presso l' Archivio Notarile per la richiesta di Atti di Compravendita riguardanti i beni esegutati

Ricostruzione catastale Antecedente l'origine dell' Attuale Mappale 250 Fg.7 ed i relativi subalterni in Verolavecchia:

della denuncia di nuova costituzione n.ro 3327.1/2000 registrata all'UTE di Brescia in data 19 luglio 2000 ; - della denuncia di cambiamento n.ro 4146/2000 registrata all'UTE di Brescia in data 21 luglio 2000, che fondeva le aree di cui ai mappali 250, 370, 827 e 250 sub. 2 nell'unico mappale 250(**vedi allegato n.22**) ; - della tabella di variazione n.ro 6171.1/2002 registrata all'UTE di Brescia in data 7 agosto 2002, che variava l'area di cui al mappale 250 mantenendo la stessa identificazione mappalica, (**vedi allegato n.23**) ; - della denuncia di variazione per divisione, fusione, ampliamento e ristrutturazione n.ro 474.1/2003 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 13 gennaio 2003, che sopprimeva le unità di cui al mappale 250 subalterni 1, 2, 3, 4 e 5 originando le unità di cui al mappale 250 subalterni da 7 a 58, ; - della denuncia di cambiamento n.ro 168766.1/2003 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 25 luglio 2003, che fondeva le aree di cui ai mappali 250 e 615 nell'unico mappale 250,(**vedi allegato n.24**); - della denuncia di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni 43065.1/2009 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 16 settembre 2009, che variava l'unità di cui al mappale 250 sub. 25 mantenendo la stessa identificazione mappalica, ; della denuncia: di variazione per divisione n.ro 45102.1/2009 registrata all'Agenzia del Territorio di Brescia in data 24 settembre 2009, che sopprimeva l'unità di cui al mappale 250 sub. 11 originando le unità di cui al mappale 250 subalterni 69;70;71;72;73

Ricostruzione catastale Antecedente l'origine dell' Attuale Mappale 96 Fg.8 in Dello:

Porzione di area sita in Comune di Dello (BS), attualmente distinta :nel Catasto Terreni del Comune di Dello (BS) - foglio 8 mapp. n.ro 96, Ha 0.14.40, semin irrig, cl. 1, R.D. euro 13,76, RA. euro 15,62 – originata da Frazionamento del 27/12/1972 in Atti dal 05/10/1978- n.2275.

ALLEGATO N. 25—Catasto Origini Visure Storiche Verolavecchia Mappale 250

ALLEGATO N. 26—Catasto : Ultimo Elaborato Planimetrico Verolavecchia del mappale n. 250

ALLEGATO N. 27 –Catasto : Schede delle singole Unità Esecutate

ALLEGATO N. 28—Catasto : Visure Catastali Storiche singole unità Esecutate in Verolavecchia

ALLEGATO N. 29 –Catasto: Visura Catastale storica Area di Terreno in Dello

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti, iscritto all'Ordine degli Architetti al N.1173, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

LOTTO N. 1 Unità abitativa al Piano Primo e Secondo.

VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 - SUBALTERNO 25

Sono state realizzate piccole difformità rispetto a quanto presentato in Comune ed approvato.

Diversa realizzazione del locale ripostiglio al Secondo Piano, diverso posizionamento della porta disimpegno al Secondo Piano, mancata realizzazione porta sottoscala Piano Primo

Costi di regolarizzazione catastale per difformità

La variazione nel sottotetto è già esistente sulla scheda catastale. Per le rimanenti piccole difformità non necessitano variazione alcuna sulla attuale scheda

LOTTO N. 6 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 37

Le dimensioni tracciate sul posto a delimitare il posto auto non corrispondono graficamente alla rappresentazione riportata su scheda catastale così come non corrisponde la dimensione riportata in metri quadrati sulla visura catastale

Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 4,94 e mt.5,04, lato corto circa mq.3,48 e circa mt.3,47.

Catastalmente la superficie è di mq.14,00, misurata è di circa mq.17,34

E' necessario il rifacimento scheda catastale ed il rifacimento elaborato planimetrico.

Complessivamente per la regolarizzazione catastale, comprensivo di spese del tecnico incaricato e di tassa per la presentazione elaborati all' Agenzia del Territorio (catasto) : euro **1.500,00**

LOTTO N. 12 Unità abitativa al Piano Primo e Secondo

VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 - SUBALTERNO 70

Diversa realizzazione della tramezzatura al Piano Secondo che separa la camera con terrazzo dal disimpegno; creazione di antibagno con nuova tramezza; variazione nelle dimensioni del giardino esclusivo di proprietà al Piano Terra.

E' necessario il rifacimento scheda catastale ed il rifacimento elaborato planimetrico.

Complessivamente per la regolarizzazione catastale ,comprensivo di spese del tecnico incaricato e di tassa per la presentazione elaborati all' Agenzia del Territorio (catasto) : euro 1.500,00

LOTTO N. 13 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 71

Le dimensioni tracciate sul posto a delimitare il posto auto non corrispondono graficamente alla rappresentazione riportata su scheda catastale così come non corrisponde la dimensione riportata in metri quadrati sulla visura catastale

Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 5,75 e circa mt. 5,75 ; lato corto circa mq.2,70 e circa mq.2,70.

Catastalmente la superficie è di mq.11,00 , misurata è di circa mq.14,38

E' necessario il rifacimento scheda catastale ed il rifacimento elaborato planimetrico.

Complessivamente per la regolarizzazione catastale ,comprensivo di spese del tecnico incaricato e di tassa per la presentazione elaborati all' Agenzia del Territorio (catasto) : euro 1.500,00

LOTTO N. 14 POSTO AUTO all'aperto

VEROLAVECCHIA –FOGLIO 7 - PARTICELLA 250 -SUBALTERNO 72

Le dimensioni tracciate sul posto a delimitare il posto auto non corrispondono graficamente alla rappresentazione riportata su scheda catastale così come non corrisponde la dimensione riportata in metri quadrati sulla visura catastale

Dimensioni circa :lato lungo circa mt. 5,75 e circa mt. 5,75 ; lato corto circa mq.2,70 e circa mq.2,70.

Catastalmente la superficie è di mq.11,00 , misurata è di circa mq.14,38

E' necessario il rifacimento scheda catastale ed il rifacimento elaborato planimetrico.

Complessivamente per la regolarizzazione catastale ,comprensivo di spese del tecnico incaricato e di tassa per la presentazione elaborati all' Agenzia del Territorio (catasto) : euro 1.500,00

LOTTO N. 15 Area di Terreno

DELLO –FOGLIO 8 - PARTICELLA 96

Come già espresso nella descrizione del bene è stata riscontrata una differenza metrica fra quanto riportato sulla visura catastale (mq.1.440,00) e quanto invece riscontrato nelle misurazioni metriche e poi strumentali del lotto (mq.1.291,85)

E' necessario effettuare un frazionamento per stralcio.

Per la regolarizzazione catastale, comprese le spese del tecnico e telematiche per l'invio degli Elaborati all'Agenzia del Territorio (catasto) euro 1.500,00

4.3 Verifica della titolarità

x Quota di proprietà 100%

Condizioni limitanti

Servitù

Vincoli

X Oneri : spese condominiali arretrate (vedi capitolo specifico)

X Gravami : ipoteca giudiziale, ipoteca volontaria, trascrizione pregiudizievole (vedi capitolo specifico)



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Tutti i beni esegutati sono liberi ad ECCEZIONE dell'Unità Abitativa posta a Piano Terra identificata catastalmente al Foglio 7 Mappale 250 subalterno 69 (LOTTO DI VENDITA N. 11) (vedi allegato n.12)

Contratto stipulato in data 23-11-2016

Durata contratto anni 4 : dal 23-11-2016 al 22-11-2020 rinnovabile automaticamente salvo raccomandata 6 mesi prima della scadenza da parte del Locatore e del Conduttore

Canone annuo euro : 4.200,00

Aggiornamento : a partire dal terzo anno di locazione aggiornamento nella misura del 75% variazione indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati con riferimento all'indice relativo al mese di novembre di ciascuno anno

Registrazione Telematica : TMJ16T006647000SJ contratto locazione n.6647 serie 3T

Stipulato il 23/11/2016 e registrato il 25/11/2016 presso l'Ufficio DPBS UT BRESCIA1

Inquadramento della titolarità

BENI IN VEROLAVECCHIA(bs)

Anteriormente al ventennio le unità di cui al mappale 250 subalterni numero 25, 26, 32, 33, 34, 37,38, 46, 55, 57, 69, 70, 71, 72 erano di proprietà:

- 1) quanto alle aree 'di cui ai mappali numeri 833, 370, 251 e 250 della società "OMISSIS in forza del- l'atto di compravendita autenticato in data 18 maggio 1993 repertorio n.ro 9512 Notaio Giuseppe CAMADINI, trascritto a Brescia in data 15 giugno 1993 ai n.ri 15247/10995; (Vedi allegato n. 30)
- 2) quanto all'area di cui al mappale 615 dei signori [redacted] nato a [redacted] [redacted] in forza dell'atto di compravendita in data 16 ottobre 1966 repertorio n.ro 8519 Notaio Antonio CODIGNOLA, registrato a Verolanuova (BS) il 3 novembre 1966 al numero 1006, trascritto a Brescia in data 5 novembre 1966 ai numeri 18088/12901;

- 3) in data 9 aprile 1984 è deceduto a Verolavecchia (BS) il signor [REDACTED] senza lasciare disposizioni testamentarie (denuncia: di successione registrata a Verolanuova il 5 ottobre 1984 al n. 28 vol. 49, trascritta a Brescia in data 11 novembre 1986 ai numeri 24224 / 16540 e successiva denuncia di successione integrativa registrata a Verolanuova il 21 aprile 1995 al numero 39 volume 89, trascritta a Brescia in data 8 maggio 1995 ai numeri 12159 / 8672) e la sua eredità comprendente, tra l'altro, la quota di 1/2 (un mezzo) del diritto di proprietà sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Verolavecchia (bs) al foglio 7 col mappale 615, si è devoluta per legge a favore del coniuge signora [REDACTED] e dei figli signori [REDACTED] [REDACTED] per la quota di 1/6 (un sesto) ciascuno.
- 4) Con atto di compravendita autentificato in data 6 dicembre 2000 repertorio N. 71323 Notaio Mario Mistretta, trascritto a Brescia in data 3 gennaio 2001 ai numeri 310/204, la società OMISSIS ha venduto alla società OMISSIS il diritto di proprietà tra l'altro, sulle unità immobiliari all'epoca censite nel Catasto dei Fabbricati del Comune di Verolavecchia (Bs) al foglio 7, sezione NCT mappale 250 subalterni 1,2,3; (Vedi allegato n. 31)
- 5) Con atto di donazione in data 17 ottobre 2002 repertorio N.133967 Notaio Manuela Mondello , trascritto a Brescia in data 5 novembre 2002 ai numeri 48979 / 31570 le signore [REDACTED] hanno donato ai signori [REDACTED] a quota di 2/6 (due sest) e [REDACTED] [REDACTED] la quota di 3/6 (tre sest) del diritto di proprietà, tra l'altro, sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Verolavecchia (BS) al foglio 7 col mappale n.615; (Vedi allegato n.32)
- 6) Con atto di Compravendita in data 17 ottobre 2002 repertorio N. 133968 Notaio Manuela MONDELLO, trascritto a Brescia in data 5 novembre 2002 ai numeri 48980 / 31571 , i signori [REDACTED] hanno venduto alla società OMISSIS " il diritto di proprietà sull'area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Verolavecchia (Bs) al foglio 7 con il mappale n.615. (Vedi allegato n.33)

BENI IN DELLO (bs)

- 7) Anteriormente al ventennio l'area di cui al mappale n. 96 era di proprietà del OMISSIS , allo stesso pervenuto in forza de1l'atto di compravendita autentificato in data 27 dicembre 1972 repertorio numero 16038 / 7717 Notaio Antonio CODIGNOLA , registrato a Verolanuova (bs) il 9 gennaio 1973 al n.ro 410 volume 101 , trascritto a Brescia in data 12 gennaio 1973 ai numeri 1486 / 1344;
- 8) In data 7 dicembre 2014 è deceduto a Brescia il signor OMISSIS, lasciando disposizioni testamentarie (denuncia di successione registrata a Gardone Val Trompia il 1 dicembre 2015 al numero 439 volume 9990, trascritta a Brescia in

data 20 gennaio 2016 ai numeri 1939 / 1241, regolata da testamento olografo pubblicato con verbale in data 5 marzo 2015 repertorio n.ro 6482 / 5115 Notaio Felice PUGLIESE, registrato a Brescia il 5 marzo 2015 al numero 7848 serie 1T), e la sua eredità comprendente, tra l'altro, il diritto di proprietà sulla porzione di area distinta nel Catasto Terreni del Comune di Dello (BS) al foglio 8 col mappale 96 si devoluta a favore della società OMISSIS ." (Vedi allegato n.34)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

5 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Tabella millesimale con le sofferenze delle singole Unità anni 2017 e anno 2018 (vedi allegato n.35)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TABELLA MILLESIMI CONDOMINIO SAN PIETRO VEROLAVECCHIA				SOFFERENZE				SOFFERENZE					
				con millesimi uniti come da schema Dott.MATUOZZO				millesimi divisi per subalterno in modo proporzionale					
UNITA' IMMOBILIARE	COLLEGAMENTI FATTI DA DOTT. MATUOZZO	MILLESIMI UNITI MATUOZZO	2018		2017		MILLESIMI per subalterno	2018 spese con cons e liti	2018 cons e liti	2017 spese con cons e liti	2017 cons e liti	TOTALE	
			spese cond	cons e liti	spese cond	cons e liti							
APPARTAMENTO 1 piano primo e secondo all'ingresso del centro residenziale	subaltermi 25	abitazione	50,34	430,00	230,00	430,00	230,00	49,19	420,17	226,50	420,17	226,50	1.293,34
	26	posto auto aperto						1,15	9,83	3,50	9,83	3,50	26,66
	32	posto auto aperto	1,15	6,70	3,34	6,70	3,34	1,15	6,70	3,34	6,70	3,34	20,08
	38	box chiuso		35,00	20,00	35,00	20,00	6,23	35,00	20,00	35,00	20,00	110,00
	46	box chiuso		35,00	20,00	35,00	20,00	6,23	35,00	20,00	35,00	20,00	110,00
APPARTAMENTO 21 piano terra affittato lato ovest al termine della corte	subaltermi 69	abitazione	24,23	140,00	85,00	140,00	85,00	23,08	133,36	80,97	133,36	80,97	428,66
	71	posto auto aperto						1,15	6,64	4,03	6,64	4,03	21,34
APPARTAMENTO 22 piano primo e secondo lato ovest al termine della corte	subaltermi 70	abitazione	49,46	422,48	226,00	422,48	230,00	48,31	412,65	220,75	412,65	220,75	1.266,80
	72	posto auto aperto						1,15	9,83	5,25	9,83	5,25	30,16
POSTO AUTO APERTO	subaltermi 33	posto auto aperto		6,70	3,34	6,70	3,34	1,15	6,70	3,34	6,70	3,34	20,08
	34	posto auto aperto		6,70	3,34	6,70	3,34	1,15	6,70	3,34	6,70	3,34	20,08
	37	posto auto aperto		6,70	3,34	6,70	3,34	1,15	6,70	3,34	6,70	3,34	20,08
	55	posto auto aperto		6,70	3,34	6,70	3,34	1,15	6,70	3,34	6,70	3,34	20,08
	57	posto auto aperto		6,70	3,34	6,70	3,34	1,15	6,70	3,34	6,70	3,34	20,08

P.S.

Personalmente e professionalmente ritengo " rivedibile " l'insieme della Divisione Millesimale del Condominio così come è stata realizzata (vedi allegato n.36 la documentazione inviata dall'Amministratore del Condominio non sempre chiara ed esauriente) anche che se le nuove attribuzione millesimali non comporteranno stravolgimenti particolari.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

6 Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

(vedi allegato n.37)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ISCRIZIONE CONTRO del 30/01/2003 - Registro Particolare 1050 Registro Generale 5117

Pubblico ufficiale LESANDRELLI FRANCESCO Repertorio 72531 del 23/01/2003

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in VEROLAVECCHIA(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2883 del 17/04/2003 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)

Annotazione n. 7414 del 14/10/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 890 del 05/02/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)'

Annotazione n. 3236 del 09/04/2004 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 2529 del 03/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 3236 del 24/03/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 7541 del 31/07/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

Annotazione n. 11263 del 25/10/2006 (RESTRIZIONE DI BENI)

Comunicazione n. 5157 del 14/10/2015 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 30/01/2009.

Cancellazione parziale eseguita in data 16/10/2015 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art. 40 bis D. Lgs 385/1993)

ISCRIZIONE CONTRO del 30/07/2018 - Registro Particolare 5810 Registro Generale 33952 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 3941 del 27/07/2018 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Immobili siti in DELLO(BS), VEROLAVECCHIA(BS)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

TRASCRIZIONE CONTRO del 08/10/2018 - Registro Particolare 27767 Registro Generale 43411

Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 11369 del 02/10/2018

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a Immobili siti in DELLO(BS), VEROLAVECCHIA(BS)

Nota disponibile in formato elettronico

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7 Analisi estimativa

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore medio previsionale ordinario, può discostarsi dal prezzo offerto in Asta. La presente perizia di stima si fonda anche sui dati forniti da Enti Pubblici (.Amministrazioni Comunali, Agenzia delle Entrate etc.etc.) e da Enti e Società Private (Camera di Commercio, Agenzie Immobiliari).

Condizioni limitative

Le condizioni limitative da tenere in considerazione prima di effettuare l'offerta all'asta per alcuni beni sono:

- Eventuali vincoli a seconda il Tipo d'intervento Edilizio che si effettua , dovuti alla Classificazione del bene come definito nel PGT
- Contatto d'affitto in essere
- Oneri di Sanatoria Amministrativa e relative spese tecniche
- Oneri per Aggiornamenti Catastali e relative spese tecniche
- Sofferenze Condominiali
- * vedi descrizione particolare nei singolo Lotti predisposti per l'Asta

- Dato che non è possibile avere più riferimenti comparabili/parametrici di altri Atti di Compravendita in zone limitrofe e nemmeno all'interno dello stesso Complesso Immobiliare in quanto unità immobiliari diverse nella loro composizione architettonica, nella disposizione cardinale e soprattutto gli Atti di Compravendita in questo complesso residenziale sono stati effettuati per il maggior numero nell'anno 2003 , sino a giungere all'anno 2007, periodo ANTE CRISI del mercato Edilizio e visto il mercato di fatto stagnante,

è stato applicato il seguente criterio di valutazione (per le Unità in Verolavecchia) :

- ci si è rifatti alle valutazioni tabellari di due enti che tengono monitorato il mercato immobiliare : Il Borsino della Camera di Commercio di Brescia e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, entrambi riportanti Valori Commerciali , il primo riferito al secondo periodo temporale dell'anno 2018 (aprile /ottobre) il secondo riferito al periodo temporale dell'anno 2018
- indagine diretta presso Agenzie Immobiliare della zona

Per l'area di terreno in Dello, è stata effettuata una " Stima a costo di Trasformazione " data :

- l'impossibilità di trovare atti di compravendita per aree dalle stesse caratteristiche urbanistiche, tipologiche e di ubicazione ;
- dati parametrici certi ed univoci , considerato i dati in mio possesso (Tabelle IMU del Comune di Dello e Valutazione Camera di Commercio di Brescia) e le consultazioni effettuate presso Agenzie Immobiliari di Comuni limitrofi (Capriano del Colle ed Azzano Mella) ho n. 4 valutazioni differenti !!!!!

BENI NEL COMUNE DI VEROLAVECCHIA

LOTTE DA N. 1 A N. 14



ATTENZIONE

In questo capitolo sono espresse le valutazioni singole dei beni per il loro valore intrinseco. Nel Capitolo finale - RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA - sono pubblicate le stesse Tabelle dei Lotti da n. 1 a n. 14 con l'AGGIUNTA del Valore a BASE d'ASTA e gli oneri economici e le sofferenze che gravano sui singolo lotti.

Il Borsino della Camera di Commercio riporta per Edifici residenziali nuovi **una valutazione media di euro 1.482,00 per metro quadrato** (min. 1.415,00 euro/mq. max 1.550,00/mq.) ; il secondo, Osservatorio Immobiliare per l'Agenzia delle Entrate per la Fascia/zona: Centrale Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale Nuovi , **una valutazione media di Euro 1.300,00 per metro quadrato.** (min. 1.150,00 euro/mq. max 1.450,00 euro/mq.).

Ad una mia richiesta specifica a due Agenzie Immobiliari rispettivamente di Capriano del Colle ed Azzano Mella ,Comuni limitrofi a Verolavecchia , che , operando in zona hanno una esatta situazione del mercato locale, con le relative valutazioni legati a domanda/offerta. Dopo aver descritto il Complesso Residenziale nel suo insieme , con le tipologie abitative, i box in muratura ed i posti auto all'aperto , il grado di finitura, la sua localizzazione, la data della Edificazione e la Classificazione Urbanistica, hanno espresso entrambi una valutazione di circa euro **1.300,00 per metro quadrato .**

Ritengo corretto, analizzati i dati in mio possesso , di esprimere una valutazione di EURO 1.300,00 per metro quadrato commerciale relativamente alle Unità Abitative.

Per quanto riguarda i **Box singoli in muratura** la valutazione si basa sull' Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per Verolavecchia esprime : Fascia/zona Centrale Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: BOX AUTO NUOVI , **una valutazione media di Euro 625,00 per metro quadrato.** (min. 560,00 euro/mq. max 690,00 euro/mq.).

Per quanto riguarda i **Posti Auto all'aperto** la valutazione si basa sull' Osservatorio Immobiliare della Agenzia delle Entrate che per Verolavecchia esprime : Fascia/zona Centrale Codice di zona: B1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: POSTI AUTO ALL'APERTO , **una valutazione media di Euro 320,00 per metro quadrato.** (min. 280,00 euro/mq. max 360,00 Euro/mq.).

METODOLOGIE APPLICAZIONI COEFFICIENTI

Coefficienti di omogeneizzazione(riferimenti Testo: Stima Agenzia Entrate)

Coefficiente di Piano :1,00 P.Terra , 0,95 Piano Primo,0,90 Piano Secondo

Locali non agibili : 0,30

Scale accesso esterne : 0,30

Balcone e terrazze : 0,30

Portico Esclusivo : 0,35

Camminamento pavimentato esterno: :0,30

Area verde privata :0,10

Metodologia applicazione vetusta' , qualita' e stato di conservazione dei beni Per questo argomento mi avvalgo delle tabelle riportate dalla pubblicazione tecnica < Il Consulente Immobiliare> edito dal Sole 24 ore nel quale l'età del bene è raggruppata in spazi temporali ben definiti a seconda l'anno di costruzione; per ogni periodo è inoltre definito il grado di finitura del bene , se di lusso , se signorile, se medio, etc.etc.(qualità differente dalla categoria catastale) e lo stato di conservazione del medesimo.



COEFFICIENTI DI ETA', QUALITA' E STATO DI MANUTENZIONE				
ETA' E QUALIFICA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
EDIFICIO DI 10/20 ANNI				
LUSO	0,90	0,85	0,80	-
SIGNORILE	0,85	0,80	0,75	-
MEDIO	0,80	0,75	0,70	-
POPOLARE	0,75	0,70	0,65	-
ULTRAPOPOLARE	-	-	-	-

VEDI IN CHIARO VALORI DI STIMA ALLEGATO N. 38



COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA										
LOTTO N.1	FG.7	PARTICELLA 250				SUBALTERNO 25		A/2	CIV.ABITAZIONE	
		SUPERFICI LORDE				Coeff.	Coeff.	Vestustà	Valore base	Valore
		comprehensive muri				di	di Piano		Mq/Euro	Parziale
		PERIMETRALI				destinaz				
AL PIANO PRIMO										
SOGGIORNO		5,91	3,87	22,85						
		2,52	2,82	7,11	29,96	1,00	0,95	0,80	1.300,00	29.599,25
VANO SCALA INTERNO		6,25	2,25	14,06	14,06	1,00	0,95	0,80	1.300,00	13.893,75
BAGNO		3,85	2,05	7,89	7,89	1,00	0,95	0,80	1.300,00	7.797,79
CUCINA-TINELLO		3,85	4,25	16,36	16,36	1,00	0,95	0,80	1.300,00	16.166,15
AL PIANO SECONDO										
GUARDAROBA		4,42	3,80	16,80	16,80	1,00	0,90	0,80	1.300,00	15.721,06
ATRIO		1,25	2,26	2,83	2,83	1,00	0,90	0,80	1.300,00	2.644,20
CORRIDOIO		1,54	3,62	5,57	5,57	1,00	0,90	0,80	1.300,00	5.218,01
BAGNO		4,50	1,70	7,65	7,65	1,00	0,90	0,80	1.300,00	7.160,40
CAMERA		4,50	3,30	14,85	14,85	1,00	0,90	0,80	1.300,00	13.899,60
RIPOSTIGLIO		3,00	0,48	4,48/2						
			3,48	2,24	7,80					
		1,45	1,54	2,23	2,23					
					10,03	0,30	0,90	0,80	1.300,00	2.815,92
Sup.commerciale Unità abitativa		mq		126,00						
Valore Unità abitativa parziale									euro	114.916,12
ACCESSORI										
SCALA ACCESSO		2,80	0,90	2,52						
		2,00	0,90	1,80						
		1,50	1,20	1,80	6,12	0,30	1,00	0,80	1.300,00	1.909,44
BALCONE		7,15	1,25	8,94	8,94	0,30	1,00	0,80	1.300,00	2.789,28
Sup.comm. accessori U.a.		mq		15,06						
Valore accessori Unità abitativa									euro	4.698,72
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA									EURO	119.614,84

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 2	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 26		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 3	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 32		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 4		PARTICELLA 250	SUBALTERNO 33		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 5	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 34		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 6	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 37		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		MISURATA	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
POSTO AUTO ALL'APERTO		17,34	1	0,80	320,00	4.439,04

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 7	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 38	C/6	BOX MURAT.SINGOLO	
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
BOX SINGOLO CHIUSO MURATURA		16	1	0,80	625,00	8.000,00

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 8	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 46	C/6	BOX MURAT.SINGOLO	
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
BOX SINGOLO CHIUSO MURATURA		15	1	0,80	625,00	7.500,00

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 9	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 55	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 10	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 57	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
		SUPERFICIE	Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore
		CATASTALE	di		Mq/Euro	mercato
			destinaz			
POSTO AUTO ALL'APERTO		14	1	0,80	320,00	3.584,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA										
LOTTO N.11	FG.7	PARTICELLA 250				SUBALTERNO 69		A/2	CIV.ABITAZIONE	
		SUPERFICI LORDE				Coeff.	Coeff.	Vestustà	Valore base	Valore
		comprehensive muri				di	di Piano		Mq/Euro	Parziale
		PERIMETRALI				destinaz				
AL PIANO TERRA										
SOGGIORNO COTTURA										
		3,77	6,45	24,32						
		3,74	1,30	4,86	29,18	1,00	1,00	0,80	1.300,00	30.345,64
DISIMPEGNO										
		1,72	1,56	2,68	2,68	1,00	1,00	0,80	1.300,00	2.790,53
CAMERA										
		4,27	4,47	19,09	19,09	1,00	1,00	0,80	1.300,00	19.850,38
BAGNO										
		1,63	0,38	0,62						
		2,98	1,00	2,98						
		3,08	1,30	4,00	7,60	1,00	1,00	0,80	1.300,00	7.907,54
Sup.commerciale Unità abitativa		mq		58,55						
Valore Unità abitativa parziale									euro	60.894,08
ACCESSORI										
PORTICO ESCLUSIVO PIANO TERRA										
					11,10	0,35	1,00	0,80	1.300,00	4.040,40
Sup.comm. accessori U.a.		mq		11,10						
Valore accessori Unità abitativa									euro	4.040,40
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA									EURO	64.934,48

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA										
LOTTO N.12	FG.7	PARTICELLA 250			SUBALTERNO 70		A/2	CIV.ABITAZIONE		
		SUPERFICI LORDE			Coeff.	Coeff.	Vestustà	Valore base	Valore	
		comprehensive muri			di	di Piano		Mq/Euro	Parziale	
		PERIMETRALI			destinaz					
AL PIANO TERRA										
INGRESSO AL PIANO		0,30	1,30	0,39						
VANO SCALA		1,80	1,50	2,70						
		1,30	3,30	4,29						
				7,38	7,38	1,00	1,00	0,80	1.300,00	7.675,20
AL PIANO PRIMO										
VANO SCALA INTERNO		2,70	1,10	2,97						
		0,90	1,10	0,99	3,96	1,00	0,95	0,80	1.300,00	3.912,48
ATRIO		2,20	2,40	5,28	5,28	1,00	0,95	0,80	1.300,00	5.216,64
SOGGIORNO		5,66	2,80	15,85						
		4,15	3,00	12,45						
		2,45	0,70	1,72						
				30,01	30,01	1,00	0,95	0,80	1.300,00	29.652,84
ANGOLO COTTURA CHIUSO		2,35	2,95	6,93	6,93	1,00	0,95	0,80	1.300,00	6.849,31
DISIMPEGNO		3,00	1,10	3,30						
		1,90	0,65	1,24	4,54	1,00	0,95	0,80	1.300,00	4.480,58
CAMERA		3,75	4,40	16,50	16,50	1,00	0,95	0,80	1.300,00	16.302,00
BAGNO		1,80	3,80	6,84	6,84	1,00	0,95	0,80	1.300,00	6.757,92
AL PIANO SECONDO										
VANO SCALA		2,30	2,50	5,75	5,75	1,00	0,90	0,80	1.300,00	5.382,00
ATRIO		3,00	1,30	3,90						
		1,70	2,40	4,08						
		1,30	2,60	3,38						
		2,40	2,30	0,50	11,86	1,00	0,90	0,80	1.300,00	11.100,96
CAMERA SUD CON LOGGIA		8,40	2,00	0,50	8,40					
		4,95	2,00	9,90						
		1,60	1,30	2,08						
		3,40	0,35	1,19	21,57	1,00	0,90	0,80	1.300,00	20.189,52
BAGNO		1,76	3,25	5,72	5,72	1,00	0,90	0,80	1.300,00	5.353,92
ANTI BAGNO		1,80	0,60	1,08						
		1,42	0,53	0,75	1,83	1,00	0,90	0,80	1.300,00	1.715,31
CAMERA NORD		3,85	4,45	17,13	17,13	1,00	0,90	0,80	1.300,00	16.036,02
										140.624,71
Sup.commerciale Unità abitativa		mq	145,31							
Valore Unità abitativa parziale								euro	140.624,71	
ACCESSORI										
AREA VERDE ESTERNA		4,35	7,05	30,67						
		3,40	1,40	0,50	2,38					
		7,80	0,55	4,29						
					37,34	0,10	1,00		1.300,00	4.853,88
INGRESSO ESTERNO		1,00	7,80		7,80					
		0,53	1,70		0,90					
		9,50	4,00	0,50	19,00					
					27,70	0,30	1,00	0,80	1.300,00	8.642,71
PORTICO ESCLUSIVO P.TERRA					8,40	0,35	1,00	0,80	1.300,00	3.057,60
LOGGIA PIANO PRIMO		6,20	2,60	16,12	16,12	0,35	0,95	0,80	1.300,00	5.574,30
TERRAZZA PIANO SECONDO		2,15	3,30	7,10	7,10	0,30	0,90	0,80	1.300,00	1.992,28
Sup.comm. accessori U.a.		mq	96,65							
Valore accessori Unità abitativa								euro	24.120,76	
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA								EURO	164.745,47	

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 13	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 71		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
	SUPERFICIE	Coeff. Vestustà		Valore bas	Valore	
	MISURATA	di		Mq/Euro	mercato	
		destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO	14,38	1	0,80	320,00	3.681,28	

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA						
LOTTO N. 14	FG.7 PARTICELLA 250	SUBALTERNO 72		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
	SUPERFICIE	Coeff. Vestustà		Valore bas	Valore	
	MISURATA	di		Mq/Euro	mercato	
		destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO	14,38	1	0,80	320,00	3.681,28	

BENI NEL COMUNE DI DELLO

LOTTO N. 15

Come anticipato nella parte iniziale di questo Capitolo " ANALISI ESTIMATIVA", per l'area di terreno in Dello, è stata effettuata una " **Stima a costo di Trasformazione** " dato :

- l'impossibilità di trovare atti di compravendita per aree dalla stesse caratteristiche urbanistiche, tipologiche e di ubicazione ;
- dati parametrici certi ed univoci . Considerato i dati in mio possesso : Tabelle IMU del Comune di Dello 150,00 euro /mq ,Valutazione Camera di Commercio di Brescia 100,00 euro/mq. e le consultazioni effettuate presso Agenzie Immobiliari di Comuni limitrofi (Capriano del Colle euro 75,00/mq ed Azzano Mella 110,00 euro/mq.) ho n. 4 valutazioni differenti !!!!!

Accertato il requisito di edificabilità del bene, il valore del terreno può essere calcolato con la metodologia della " **stima a costo di trasformazione**" che consente di stimare il valore del mercato assumendo i dati rilevati della edificabilità legale, con piano attuativo approvato.

Questo metodo permette di calcolare, di stimare il Valore riconoscibile al terreno nel caso un qualsiasi operatore privato possa ricavare dalla vendita del terreno.

Ipotizzo la realizzazione di n. 6 unità abitative , da circa mq. 70,00 di superficie utile e di circa mq.42,00. di superficie accessori ,per cadauna unità.

Data la superficie realizzabile ,(mq. 645,92 di slp rapporto del 50% con la superficie del lotto) lo schema di calcolo dell'incidenza del valore dell'area sul prodotto ricavato dalla trasformazione edilizia realizzabile , da valori stimati in funzione dei tempi di attesa per la trasformazione stessa che prevede prima l' acquisto da parte del promotore immobiliare , poi la costruzione ed in ultimo la vendita del prodotto ricavato .

il valore dell'area , pari alla differenza tra ricavi e costi; deve essere anticipato in rapporto alla durata del ciclo (espressa la variabile " n ") numero di anni , poiché calcolato alla fine del ciclo.

Il valore del terreno (V) è dato dalla seguente formula

$$V = ((R_i \times (1-U) - (K_c + K_u)) : ((0,105 + (1+r) ^ n)$$

in cui :

R_i = Valore di mercato prezzo realizzabile

U = Profitto del promotore immobiliare

K_c = Costo per l'edificazione di numero n.6 Unità Abitative da circa mq.70,00 di superficie utile e di mq. 42,00 di superficie accessoria più oneri tecnici omni -comprensivi (tracciamento area ed edifici, progettazione, direzione lavori, Progettazione Sicurezza e Direzione lavori sicurezza, oneri catastali etc etc) sino all'ottenimento del Certificato di Agibilità.

K_u = Percentuale sul Costo di costruzione ,Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, oneri tecnici professionali, Monetizzazioni Standard Urbanistici , Standard di Qualità , Posti Auto per Piano Attuativo

$0,105$ = spesa di acquisto dell'area

r = tasso di remunerazione di investimenti ordinari

n = numero di anni necessari per la trasformazione e portare a realizzo i ricavi finanziari

SVILUPPO CALCOLI

1) Calcolo di : R_i = valore di mercato del prodotto realizzabile

Dati ricavabili dall'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) redatto dall'Agenzia del Territorio di Brescia con riferimento al secondo semestre dell'anno 2018 sono state rilevate le seguenti quotazioni :

Nuovo Residenziale da 1.465 euro/mq a 1.600,00 euro/mq.

Il dato medio ricavabile è il seguente :

euro (1.465,00 + 1.600,00)/2 = euro 1.532,50 euro/mq. che arrotondo ad euro. 1.500,00/mq

Alla luce di ciò i ricavi realizzabili sull'intera superficie lorda sono :

Ri= slp edificabile mq.649,52 x 1.500,00mq. = euro 968.880,00

2) Calcolo di : U = Profitto del promotore immobiliare

Il profitto lordo del promotore immobiliare , responsabile attivatore della trasformazione, lo assumo uguale al 10 % = 0,10 in quanto l'operatore finanziario assume i notevoli rischi dell'investimento ed i costi per raggiungere gli obiettivi da realizzare per un intervento di questa tipo (edificazione di dimensione .

3) Calcolo di : Kc = Costo di costruzione , oneri tecnici professionali

Per determinare il costo di costruzione degli interventi faccio riferimento al prezzo comunemente praticato da imprese e/o ditte locali per questo tipologia di costruzione , che assumo ad euro 1.000,00 per mq. di costruzione di slp.(quindi comprensivo anche di copertura ,scavi etc etc)

SCAVI	3,00%	3.000,00
FONDAZIONI	4,50%	4.500,00
STRUTTURE	19,00%	19.000,00
SOTTOFONDI	4,50%	4.500,00
TETTO	7,50%	7.500,00
COIB E ISOLA	4,00%	4.000,00
MURATURE	8,50%	8.500,00
INTONACI	6,50%	6.500,00
CANNE FUMA	2,00%	2.000,00
PAVIM RIV	7,50%	7.500,00
SERRAM	9,00%	9.000,00
OPERE IN PETRA	2,00%	2.000,00
FABBRO	2,00%	2.000,00
TINT	2,00%	2.000,00
IMP RISC RAFF	6,00%	6.000,00
IMP IDRO	3,00%	3.000,00
IMP ELETT	4,00%	4.000,00
imprevisti	5,00%	5.000,00
	100,00%	100.000,00

Slp realizzabile : mq. 645,92 x euro 1.000,00 mq.

Costo di Costruzione effettivo delle unità residenziali = euro 645.920,00

Spese tecniche omni comprensive (dal tracciamento iniziale all'ottenimento del Certificato di Agibilità le considero al 10% del costo di costruzione e quindi = euro 645.920,00 x 10% = euro 64.592 ,00 euro che sommati a costo di costruzione danno un risultato complessivo di : euro (645.920,00 + 64.592,00) = euro 710.512,00 (Valore Kc)

4) Calcolo di : Ku = Percentuale sul Costo di costruzione ,Oneri di Urbanizzazione Primaria e Secondaria, oneri tecnici professionali, Monetizzazioni Standard Urbanistici , Standard di Qualità , Posti Auto per Piano Attuativo da corrispondere al Comune di Dello

Per determinare la percentuale da applicare al Costo di costruzione degli interventi faccio riferimento al costo di costruzione dell'edilizia agevolata applicata dal Comune di Dello che è di Euro 416,00/mq.

euro 416,70 x 70euro/mq = 29.120,00 più euro 416,70x 42,00 euro/mq = euro 17.472,00

per un totale di euro 46.592,00 per un incidenza dell' 8% = euro 3.727,30 per ogni unità abitativa.

per complessivi euro 22.364,16(a)

Oneri di Urbanizzazione Primaria = euro 0,62/mc x h virtuale 3,00 x 645,92 slp totale = euro 1.201,41 – (b)

Oneri di Urbanizzazione Secondaria = euro 1,49mc x h virtuale 3,00 x 645,92 slp totale = euro 2.887,26 (c)

Standard Urbanistici (vedi Norme Tecniche di Attuazione Piano Servizi) 645,92 x 33 / 37 = 567,09 superficie virtuale per una media di euro 65,00/mq = euro 37.445,90 (d)

Standard di qualità non li applico perché solitamente vengono applicati dalle Amministrazione quando un area da diversa destinazione viene trasformata in area Edificabile (quindi riconoscimento di QUALITA') . Essendo quest'area già edificabile no applico questo onere.

Come non applico, sempre secondo le direttive delle Norme del Piano Servizi , la monetizzazione del reperimento area standard per parcheggi, in quanto la possibilità di reperirli sul lotto è possibile.

Calcolo quindi il valore di Ku che somma : euro 22.364,16 (a) + euro 1.201,41 (b) + euro 2.887,26 (c)+ euro 37.445,90 (d) = euro 63.898,74

5) Calcolo di : r = Tasso di remunerazione di investimenti ordinari

Il tasso di remunerazione di investimenti immobiliari mediamente garantiti risulta essere il 4% = r = 0,04

6) Spese di acquisto dell'area pari al 10,50% del valore dell'area medesima = 0,105

7) Calcolo di n = Definizione di tempi di trasformazione (n) ai fini dell'anticipazione del

valore del terreno stimato fine periodo , applicabile alla fattispecie, assunti come

riferimento ai seguenti elementi, accertati alla data dell'espropriazione:

n = anni 7
 per terreni con edificabilità legale subordinata alla approvazione di piano attuativo, mercato locale scarso debole, superficie di terreno appetibile così come l'ubicazione.

Sostituisco i dati ricavati e calcolati ed ottengo il valore venale del terreno (V) , :

$$V = ((Ri \times (1-U) - (Kc+Ku)) : ((0,105 + (1+r))^n)$$

$$V = ((968.880,00 \times (1 - 0,10) - (710.512,00 + 63.898,74) : ((0,105 +(1+0,04)^7$$

$$V = ((968.880,00 \times 0,90) - (774.410,74) : ((0,105 +(1,04)^7$$

$$V = (871.992,00 - 774.410,74) : (0,105 +1,31593178)$$

$$V = (161.480,00) : (1,4209318) = \text{euro } 113.643,74 \text{ diviso la superficie effettiva del lotto mq.}$$

1.291,85 = euro 87,96 per metro quadrato che arrotondo ad euro 85,00 mq.

Il valore individuato pertanto è riferito all'area attuale , mappale 96 del foglio 8 del Comune di Dello riferito alla superficie misurata strumentalmente.

COMUNE DI DELLO - BRESCIA							
LOTTO N. 15		FG. 8		PARTICELLA 96		TERRENO	
						Valore bas	Valore
				SUPERFICIE	SUPERFICIE	Mq/Euro	mercato
				CATASTALE	MISURATA		
TERRENO		0	14	40	1.291,85	85,00	109.807,25



8 Riepilogo dei valori di stima

VEDI ALL'ALLEGATO N. 39 VALORI DI STIMA , VALORE D'ASTA E ONERI AGGIUNTIVI (SANATORIE EDILIZIE , ADEGUAMENTI CATASTALI, SOFFERENZE CONDOMINIALI)

COMUNE DI VERDLAVECCHIA - BRESCIA									
LOTTO N.1	FG.7	PARTICELLA 250			SUBALTERNO 25		A/2	CIRCONSCRIZIONE	
		SUPERFICI LORDE			Coef.	Coef.	Verbasità	Valore base	Valore
		compressive muri			di	di Piano		Mq/Euro	Parziale
		PERIMETRALI			destinat				
AL PIANO PRIMO									
SOGGIORNO		3,91	3,87	22,83					
		2,32	2,82	7,11	29,96		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	29.349,25
VANO SCALA INTERNO		6,23	2,23	14,06	14,06		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	33.638,75
BAGNO		3,83	2,03	7,89	7,89		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	7.790,79
CUCHINA-TIVELLO		3,83	4,23	16,36	16,36		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	36.166,35
AL PIANO SECONDO									
GUARDAROBA		4,42	3,80	16,80	16,80		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	35.721,06
ATRID		1,23	2,26	2,83	2,83		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	2.644,20
CORRIDOIO		1,34	3,62	3,37	3,37		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	5.238,00
BAGNO		4,30	1,70	7,63	7,63		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	7.180,40
CAMERA		4,30	3,30	14,83	14,83		1,00	0,90	0,80
								1.300,00	33.639,60
RIPOSTIGLIO		3,80	0,48	4,48/2					
			3,48	2,24	7,80				
		1,43	1,34	2,23	2,23				
					10,03		0,30	0,90	0,80
								1.300,00	2.833,90
Sup.commerciale Unità abitativa				mq	126,00				
Valore Unità abitativa parziale								euro	304.906,02
ACCESSORI									
SCALA ACCESSO		2,80	0,90	2,32					
		2,00	0,90	1,80					
		1,30	1,20	1,80	6,12		0,30	1,00	0,80
								1.300,00	1.909,44
BALCONE		7,13	1,23	8,94	8,94		0,30	1,00	0,80
								1.300,00	2.789,26
Sup.comm. accessori U.a.				mq	15,06				
Valore accessori Unità abitativa								euro	4.688,72
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA								EURO:	309.594,74
VALORE A BASE D'ASTA								EURO:	303.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :									
IL BENE AL LOTTO 1 MAPPALE 250 SUB. 25									
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI									
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA	EURO	1.293,34					
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA	EURO	0,00					
3)	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	CIRCA	EURO	2.000,00					
4)	OPERE DI COMPLETAM.INTERNE	CIRCA	EURO	12.765,00					
	TOTALI		EURO	16.058,34					

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 2	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 26	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
		SUPERFICIE	Coeff. Vestustà	Valore bas	Valore	Valore d'asta	
		CATASTALE	di	Mq/Euro	mercato		
			destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 2		MAPPALE	250 SUB.	26			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA		EURO	26,66			
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 3	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 32	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
		SUPERFICIE	Coeff. Vestustà	Valore bas	Valore	Valore d'asta	
		CATASTALE	di	Mq/Euro	mercato		
			destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 3		MAPPALE	250 SUB.	32			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA		EURO	20,08			
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 4		PARTICELLA 250	SUBALTERNO 33	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
		SUPERFICIE	Coeff. Vestustà	Valore bas	Valore	Valore d'asta	
		CATASTALE	di	Mq/Euro	mercato		
			destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 4		MAPPALE	250 SUB.	33			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA		EURO	20,08			
COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 5	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 34	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
		SUPERFICIE	Coeff. Vestustà	Valore bas	Valore	Valore d'asta	
		CATASTALE	di	Mq/Euro	mercato		
			destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 5		MAPPALE	250 SUB.	34			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA		EURO	20,08			

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 6	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 37	C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO		
		SUPERFICIE MISURATA	Coeff. di Vestustà destinaz		Valore bas Mq/Euro	Valore mercato	Valore d'asta
		17,34	1	0,80	320,00	4.439,04	4.200,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 6		MAPPALE	250 SUB.	37			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE		CIRCA EURO	20,08			
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		CIRCA EURO	1.500,00			
	TOTALE EURO			1.520,08			

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 7	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 38	C/6	BOX MURAT.SINGOLO		
		SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. di Vestustà destinaz		Valore bas Mq/Euro	Valore mercato	Valore d'asta
		16	1	0,80	625,00	8.000,00	7.500,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 7		MAPPALE	250 SUB.	38			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE		CIRCA EURO	110,00			

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 8	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 46	C/6	BOX MURAT.SINGOLO		
		SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. di Vestustà destinaz		Valore bas Mq/Euro	Valore mercato	Valore d'asta
		15	1	0,80	625,00	7.500,00	7.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 8		MAPPALE	250 SUB.	46			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE		CIRCA EURO	110,00			

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 9	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 55		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
		SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. di destinaz	Vestustà	Valore bas Mq/Euro	Valore mercato	Valore d'asta
POSTO AUTO ALL'APERTO		12	1	0,80	320,00	3.072,00	3.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 9 MAPPALE 250 SUB. 55							
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1) SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA EURO 20,08							

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 10	FG.7	PARTICELLA 250	SUBALTERNO 57		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
		SUPERFICIE CATASTALE	Coeff. di destinaz	Vestustà	Valore bas Mq/Euro	Valore mercato	Valore d'asta
POSTO AUTO ALL'APERTO		14	1	0,80	320,00	3.584,00	3.500,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 10 MAPPALE 250 SUB. 57							
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1) SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA EURO 20,08							

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA											
LOTTO N.11	FG.7	PARTICELLA 250			SUBALTERNO 69		A/2	CIV.ABITAZIONE			
		SUPERFICI LORDE comprensive muri PERIMETRALI			Coeff. di destinaz	Coeff. di Piano	Vestustà	Valore base Mq/Euro	Valore Parziale		
AL PIANO TERRA											
SOGGIORNO COTTURA		3,77	6,45	24,32							
		3,74	1,30	4,86	29,18	1,00	1,00	0,80	1.300,00	30.345,64	
DISIMPEGNO		1,72	1,56	2,68	2,68	1,00	1,00	0,80	1.300,00	2.790,53	
CAMERA		4,27	4,47	19,09	19,09	1,00	1,00	0,80	1.300,00	19.850,38	
BAGNO		1,63	0,38	0,62							
		2,98	1,00	2,98							
		3,08	1,30	4,00	7,60	1,00	1,00	0,80	1.300,00	7.907,54	
Sup.commerciale Unità abitativa		mq		58,55							
Valore Unità abitativa parziale										euro	60.894,08
ACCESSORI											
PORTICO ESCLUSIVO PIANO TERRA					11,10	0,35	1,00	0,80	1.300,00	4.040,40	
Sup.comm. accessori U.a.		mq		11,10							
Valore accessori Unità abitativa										euro	4.040,40
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA								EURO	64.934,48		
DEPREZZAMENTO LOCALE AFFITTATO						20%		EURO	51.974,58		
VALORE A BASE D'ASTA								EURO	50.000,00		
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :											
IL BENE AL LOTTO 11 MAPPALE 250 SUB. 69											
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI											
1) SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE CIRCA EURO 428,66											

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA									
LOTTO N.12	FG.7	PARTICELLA 250			SUBALTERNO 70		A/2	CIV.ABITAZIONE	
		SUPERFICI LORDE			Coeff.	Coeff.	Vestustà	Valore base	Valore
		comprehensive muri			di	di Piano		Mq/Euro	Parziale
		PERIMETRALI			destinaz				
AL PIANO TERRA									
INGRESSO AL PIANO		0,30	1,30	0,39					
VANO SCALA		1,80	1,50	2,70					
		1,30	3,30	4,29					
				7,38		1,00	1,00	0,80	1.300,00
AL PIANO PRIMO									
VANO SCALA INTERNO		2,70	1,10	2,97					
		0,90	1,10	0,99	3,96	1,00	0,95	0,80	1.300,00
									3.912,48
ATRIO		2,20	2,40	5,28	5,28	1,00	0,95	0,80	1.300,00
									5.216,64
SOGGIORNO		5,66	2,80	15,85					
		4,15	3,00	12,45					
		2,45	0,70	1,72	30,01	1,00	0,95	0,80	1.300,00
									29.652,84
ANGOLO COTTURA CHIUSO		2,35	2,95	6,93	6,93	1,00	0,95	0,80	1.300,00
									6.849,31
DISIMPEGNO		3,00	1,10	3,30					
		1,90	0,65	1,24	4,54	1,00	0,95	0,80	1.300,00
									4.480,58
CAMERA		3,75	4,40	16,50	16,50	1,00	0,95	0,80	1.300,00
									16.302,00
BAGNO		1,80	3,80	6,84	6,84	1,00	0,95	0,80	1.300,00
									6.757,92
AL PIANO SECONDO									
VANO SCALA		2,30	2,50	5,75	5,75	1,00	0,90	0,80	1.300,00
									5.382,00
ATRIO		3,00	1,30	3,90					
		1,70	2,40	4,08					
		1,30	2,60	3,38					
		2,40	2,30	0,50	11,86	1,00	0,90	0,80	1.300,00
									11.100,96
CAMERA SUD CON LOGGIA		8,40	2,00	0,50	8,40				
		4,95	2,00	9,90					
		1,60	1,30	2,08					
		3,40	0,35	1,19	21,57	1,00	0,90	0,80	1.300,00
									20.189,52
BAGNO		1,76	3,25	5,72	5,72	1,00	0,90	0,80	1.300,00
									5.353,92
ANTIBAGNO		1,80	0,60	1,08					
		1,42	0,53	0,75	1,83	1,00	0,90	0,80	1.300,00
									1.715,31
CAMERA NORD		3,85	4,45	17,13	17,13	1,00	0,90	0,80	1.300,00
									16.036,02
									140.624,71
Sup.commerciale Unità abitativa			mq	145,31					
Valore Unità abitativa parziale								euro	140.624,71
ACCESSORI									
AREA VERDE ESTERNA		4,35	7,05	30,67					
		3,40	1,40	0,50	2,38				
		7,80	0,55	4,29					
					37,34	0,10	1,00		1.300,00
									4.853,88
INGRESSO ESTERNO		1,00	7,80		7,80				
		0,53	1,70		0,90				
		9,50	4,00	0,50	19,00				
					27,70	0,30	1,00	0,80	1.300,00
									8.642,71
PORTICO ESCLUSIVO P.TERRA					8,40	0,35	1,00	0,80	1.300,00
									3.057,60
LOGGIA PIANO PRIMO		6,20	2,60	16,12	16,12	0,35	0,95	0,80	1.300,00
									5.574,30
TERRAZZA PIANO SECONDO		2,15	3,30	7,10	7,10	0,30	0,90	0,80	1.300,00
									1.992,28
Sup.comm. accessori U.a.			mq	96,65					
Valore accessori Unità abitativa								euro	24.120,76
VALORE COMPLESSIVO INTRINSECO UNITA' ABITATIVA								EURO	164.745,47
VALORE A BASE D'ASTA								EURO	140.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :									
IL BENE AL LOTTO 12		MAPPALE		250 SUB.		70			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI									
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA	EURO	1.266,80					
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA	EURO	1.500,00					
3)	REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA	CIRCA	EURO	2.000,00					
4)	OPERE DI COMPLETAM.INTERNE	CIRCA	EURO	20.000,00					
				TOTALE EURO	24.766,80				

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA							
LOTTO N. 13	PARTICELLA 250		SUBALTERNO 71		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
	SUPERFICIE		Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore	Valore d'asta
	MISURATA		di		Mq/Euro	mercato	
			destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO	14,38		1	0,80	320,00	3.681,28	3.600,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 13	MAPPALE	250 SUB.	71				
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO		21,34			
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA EURO		1.500,00			
		TOTALE EURO		1.521,34			

COMUNE DI VEROLAVECCHIA - BRESCIA								
LOTTO N. 14	FG.7	PARTICELLA 250		SUBALTERNO 72		C/6	POSTO AUTO ALL'APERTO	
		SUPERFICIE		Coeff.	Vestustà	Valore bas	Valore	Valore d'asta
		MISURATA		di		Mq/Euro	mercato	
				destinaz				
POSTO AUTO ALL'APERTO		14,38		1	0,80	320,00	3.681,28	3.600,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :								
IL BENE AL LOTTO 14	MAPPALE	250 SUB.	72					
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI								
1)	SPESE CONDOMINIALI ARRETRATE	CIRCA EURO		30,16				
2)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA EURO		1.500,00				
		TOTALE EURO		1.530,16				

COMUNE DI DELLO - BRESCIA							
LOTTO N. 15	FG. 8	PARTICELLA 96			TERRENO		
		SUPERFICIE		SUPERFICIE	Valore bas	Valore	Valore
		CATASTALE		MISURATA	Mq/Euro	mercato	d'asta
TERRENO EDIFICABILE	0	14	40	1.291,85	85,00	109.807,25	100.000,00
ATTENZIONE PER I SOGGETTI CHE PARTECIPANO ALL'ASTA :							
IL BENE AL LOTTO 15	MAPPALE	96 FOGLIC		8			
E' GRAVATO DAI SEGUENTI ONERI ECONOMICI							
1)	REGOLARIZZAZIONE CATASTALE	CIRCA EURO		1.500,00			
		TOTALE EURO		1.500,00			

9 Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALBERTO EUGENIO GILBERTI

Ordine ARCHITETTI DI Brescia n. 1173

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 08-04-/2019

ASTE
GIUDIZIARIE.it

10- ELENCO ALLEGATI

- ALLEGATO N. 1--- Richiesta accesso agli Atti Comune di Verolavecchia
- ALLEGATO N. 2 ---Richiesta accesso al bene tramite Raccomandata A.R.
- ALLEGATO N. 3---Autorizzazione agli Atti Comune di Verolavecchia
- ALLEGATO N. 4--- Nuova Richiesta accesso al bene tramite PEC.
- ALLEGATO N. 5--- Risposta a questione Tecnica Comune di Verolavecchia
- ALLEGATO N. 6---Consegna Atto Notaio Mistretta del 06-12-2000-rep 71323
- ALLEGATO N. 7---Consegna Atto Notaio Mondello del 17-10-2002 Rep-133967
- ALLEGATO N. 8--- Consegna Atto Notaio Mondello del 17-10-2002 Rep-133968
- ALLEGATO N. 9--- Corrispondenza con Amministratore Condominio
- ALLEGATO N. 10-- Mappa Catastale Fg.7 Particella 250 Comune di Verolavecchia
- ALLEGATO N. 11—Elaborazione Ultimo Elaborato Planimetrico con individuazione subalterni eseguiti
- ALLEGATO N. 12—Contratto d' Affitto per il solo subalterno n.69
- ALLEGATO N. 13-- Mappa Catastale Fg.8 Particella 96 Comune di Dello
- ALLEGATO N. 14—Rilievo Manuale e strumentale area di terreno in Dello
- ALLEGATO N. 15—Certificato di Destinazione Urbanistica area di terreno in Dello
- ALLEGATO N. 16—Norne tecniche di Attuazione Piano delle Regole e dei Servizi del PGT Comune di Dello
- ALLEGATO N. 17—Concessione Edilizia N. 2158 del 16-12-2000 Comune di Verolavecchia
- ALLEGATO N. 18—Comunicazione D.I.A. del 20-09-2002 prot.6628 interessante il Mappale n. 250 sub.25
- ALLEGATO N. 19-- Comunicazione D.I.A. del 9-03-2006 prot. 2126 interessante il Mappale n. 250 sub.69 e 70
- ALLEGATO N. 20—1^ Agibilità del 20-05-2003
- ALLEGATO N. 21—2^ Agibilità del 25-10-2010
- ALLEGATO N. 22—Catasto Origini Verolavecchia- Fusione in Unico Mappale 250
- ALLEGATO N. 23—Catasto Origini Verolavecchia – Pregeo 07-08-2002
- ALLEGATO N. 24 --Catasto Origini Verolavecchia- Fusione mappale 250 e 615 in unico 250
- ALLEGATO N. 25—Catasto Origini Visure Storiche Verolavecchia Mappale 250
- ALLEGATO N. 26—Catasto : Ultimo Elaborato Planimetrico Verolavecchia del mappale n. 250
- ALLEGATO N. 27—Catasto : Schede delle singole Unità Esecutate

ALLEGATO N. 28—Catasto : Visure Catastali Storiche singole unità Esecutate in Verolavecchia

ALLEGATO N. 29 –Catasto: Visura Catastale storica Area di Terreno in Dello

ALLEGATO N. 30—Atto Notaio Camadini del 18-05-1993 rep-9512

ALLEGATO N. 31—Atto Notaio Mistretta del 06-12-2000-rep 71323

ALLEGATO N. 32—Atto Notaio Mondello del 17-10-2002 Rep-133967

ALLEGATO N. 33-- Atto Notaio Mondello del 17-10-2002 Rep-133968

ALLEGATO N. 34—Successione per Area di Terreno in Dello

ALLEGATO N. 35—Riepilogo Spese Condominiali Arretrate

ALLEGATO N. 36—Conteggi Spese Condominiali trasmessi dall'Amministratore

ALLEGATO N. 37—Ispezioni Telematiche Ufficio del Territorio

ALLEGATO N. 38—Stima dei beni esegutati

ALLEGATO N. 39--Valori di Stima beni esegutati, valore base d'asta e oneri per chi partecipa all'Asta

ALLEGATO N. 40—Documentazione Fotografica

