

3

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 393/2012

La Banca BVG CREDIT FINANCE S.R.L. con sede in Conegliano (Treviso), C.F. 03753970262 rappresentata dal legale rappresentante pro tempore Avv. Roberto Peracin di Treviso e Avv. Aristide Zampiglione di Brescia **CREDITRICE**

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

CONTRO

nella persona dell'amministratore unico, legale rappresentante pro tempore della società debitrice : **DEBITORE**

Giudice Istruttore Dott. Gianni Sabbadini

C.T.U. Arch. Guido Martinazzoli, Via Roma n. 6 - 25050 Paspardo e uffici in
Via San. Francesco n.16 . 25050 PASSIRANO (BS) Tel. 030/6850907 cell. 3386278095

RELAZIONE PERITALE

PREMESSE

In data **11/10/2012** l'arch. Guido Martinazzoli veniva nominato Esperto per la valutazione degli immobili pignorati nell'esecuzione di cui all'oggetto dal Giudice dott. Gianni Sabbadini del Tribunale di Brescia, il 15/11/2012 avveniva il giuramento con obbligo di risposta ai quesiti e deposito della relazione peritale quarantacinque giorni prima dell'udienza fissata per il **13/03/2013** pertanto entro **28/01/2013**.

Il Giudice delle esecuzioni immobiliari pone all'esperto i seguenti quesiti di cui all'art.173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare :

- 1) *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dai dati catastali;*
- 2) *una sommaria descrizione del bene;*
- 3) *lo stato del possesso del bene, con l'indicazione, se occupati da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) *l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il carattere storico - artistico;*
- 5) *l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ;*
- 6) *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione e aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente ;*

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Letti ed esaminati gli atti di causa ,il sottoscritto ha eseguito presso l'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia , presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia , presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontevedico (BS) le indispensabili visure ed accertamenti, oltre a rendersi edotto sulla scorta della mappa ,circa la posizione degli immobili pignorati , al fine della loro identificazione in loco .

Il giorno 15/01/2012 e il 17/01/2012 si recava presso l'immobile sito a Pontevedico in via Palazzina n. 13/b , per dare inizio alle operazioni peritali, come comunicato alle parti in causa con lettera raccomandata A.R. di cui ai numeri n. 1454201499-2 / 14542014676-5 del 09/01/2013.

Nel corso del sopralluogo ,dopo aver verificato l'esatta ubicazione dell'immobile oggetto di pignoramento già in una prima visione (12/12/2012) , nel successivo sopralluogo 21/01/2013 si procedeva a fare delle misurazioni , indagini di carattere tecnico , prime valutazioni di carattere strutturale e di manutenzione del fabbricato ;veniva data la possibilità di visita dei vari locali , inoltre non vi era preclusione per effettuare il rilievo fotografico e planimetrico delle parti interne dell'immobile.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE, CONFINI, DATI CATASTALI

IMMOBILE : L'immobile da valutare è situato nel paese di Pontevedico (zona della bassa bresciana) in Via Palazzina n.° 13/b.

Trattasi di un complesso immobiliare disposto su tre piani più interrato composto da 22 appartamenti e 23 autorimesse ; **in valutazione 20 autorimesse e 18 appartamenti .**

Il fabbricato risulta edificato sul mappale 556 del foglio di mappa n. 22 e tale mappale deriva dall'unione dei mappali 556 ,580, 581

CONFINI : l'immobile confina a Nord con proprietà n. 465 ; ad Est con fabbricato a corte proprietà [REDACTED] ; a sud proprietà [REDACTED] n. 458 -557 ; a Ovest n. 538, 547, 552

DATI CATASTALI :

Comune di Pontevedico

N.C.E.U. - Catasto Fabbricati foglio 22 via Palazzina 13/b

GARAGES :

Mapp. 556 sub 2	categoria C/6	classe 4	mq. 17	piano S 1.	RC € 27,22
Mapp. 556 sub 5	categoria C/6	classe 4	mq. 17	piano S 1.	RC € 27,22
Mapp. 556 sub 6	categoria C/6	classe 4	mq. 13	piano S 1.	RC € 20,81
Mapp. 556 sub 7	categoria C/6	classe 4	mq. 13	piano S 1.	RC € 20,81
Mapp. 556 sub 8	categoria C/6	classe 4	mq. 12	piano S 1.	RC € 19,21

Mapp. 556 sub 9	categoria C/6	classe 4	mq. 12	piano S 1.	RC € 19,21
Mapp. 556 sub 10	categoria C/6	classe 4	mq. 26	piano S 1.	RC € 41,63
Mapp. 556 sub 11	categoria C/6	classe 4	mq. 30	piano S 1.	RC € 48,03
Mapp. 556 sub 12	categoria C/6	classe 4	mq. 30	piano S 1.	RC € 48,03
Mapp. 556 sub 13	categoria C/6	classe 4	mq. 26	piano S 1.	RC € 41,63
Mapp. 556 sub 14	categoria C/6	classe 4	mq. 13	piano S 1.	RC € 20,81
Mapp. 556 sub 15	categoria C/6	classe 4	mq. 13	piano S 1.	RC € 20,81
Mapp. 556 sub 16	categoria C/6	classe 4	mq. 13	piano S 1.	RC € 20,81
Mapp. 556 sub 17	categoria C/6	classe 4	mq. 13	piano S 1.	RC € 20,81
Mapp. 556 sub 18	categoria C/6	classe 4	mq. 17	piano S 1.	RC € 27,22
Mapp. 556 sub 19	categoria C/6	classe 4	mq. 19	piano S 1.	RC € 30,42
Mapp. 556 sub 20	categoria C/6	classe 4	mq. 19	piano S 1.	RC € 30,42
Mapp. 556 sub 2 1	categoria C/6	classe 4	mq. 17	piano S 1.	RC € 27,22
Mapp. 556 sub 2 2	categoria C/6	classe 4	mq. 23	piano S 1.	RC € 36,8
Mapp. 556 sub 2 3	categoria C/6	classe 4	mq. 24	piano S 1.	RC € 38,42

COMUNE DI PONTEVICO

N.C.E.U. CATASTO FABBRICATI FOGLIO N. 22 VIA PALAZZINA N. 13/B

APPARTAMENTI :

Mapp. 556 sub 26	categoria A/2	classe 5	vani 3	piano terra	RC € 185,92
Mapp. 556 sub 27	categoria A/2	classe 5	vani 4	piano terra	RC € 247,90
Mapp. 556 sub 29	categoria A/2	classe 5	vani 5	piano terra	RC € 309,87
Mapp. 556 sub 31	categoria A/2	classe 5	vani 3	piano terra	RC € 185,92
Mapp. 556 sub 33	categoria A/2	classe 5	vani 4	piano terra	RC € 247,90
Mapp. 556 sub 34	categoria A/2	classe 5	vani 3	piano primo	RC € 185,92
Mapp. 556 sub 35	categoria A/2	classe 5	vani 4	piano primo	RC € 247,90

Mapp. 556 sub 36	categoria	A/2	classe	5	vani	4	piano	primo	RC € 247,90
Mapp. 556 sub 37	categoria	A/2	classe	5	vani	3	piano	primo	RC € 185,92
Mapp. 556 sub 38	categoria	A/2	classe	5	vani	4	piano	primo	RC € 247,90
Mapp. 556 sub 39	categoria	A/2	classe	5	vani	4,5	piano	secondo	RC € 278,89
Mapp. 556 sub 40	categoria	A/2	classe	5	vani	3,5	piano	secondo	RC € 216,91
Mapp. 556 sub 41	categoria	A/2	classe	5	vani	4,5	piano	secondo	RC € 278,89
Mapp. 556 sub 42	categoria	A/2	classe	5	vani	4	piano	secondo	RC € 247,90
Mapp. 556 sub 43	categoria	A/2	classe	5	vani	4	piano	secondo	RC € 247,90
Mapp. 556 sub 44	categoria	A/2	classe	5	vani	4,5	piano	secondo	RC € 278,89
Mapp. 556 sub 45	categoria	A/2	classe	5	vani	3,5	piano	secondo	RC € 216,91
Mapp. 556 sub 46	categoria	A/2	classe	5	vani	4,5	piano	secondo	RC € 278,89

Con ogni accessione , costruzione e pertinenza delle parti comuni .

INTESTAZIONE : [REDACTED] proprietà.
1000/1000.

INQUADRAMENTO :

Ponteveco è attualmente uno dei maggiori centri della Bassa Bresciana , centro di 7.500 abitanti . Dista 32 chilometri da Brescia , confina con la provincia di Cremona ed è raggiungibile con l' autostrada per Cremona – Piacenza . E' considerato un centro con massiccia presenza di unità locali attive nel commercio ; ben sviluppata è anche l'industria manifatturiera e il settore delle costruzioni .

2.) DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE DELL'IMMOBILE :

Trattasi come già accennato della costruzione di un complesso edilizio che si sviluppa su tre piani fuori terra , più piano interrato . Una scala e relativo ascensore posti vicino all'ingresso dell'immobile e al centro di esso riescono a servire tutte le unità immobiliari . Come si può notare dai disegni delle piante (allegate) e dalle fotografie il complesso ha la forma di una C rovesciata , con all'interno uno spazio aperto , dove sono alloggiati la scala l'ascensore e terrazze di collegamento ai vari appartamenti . La costruzione del fabbricato risale al 2000 -2001 , infatti la Concessione Edilizia è stata rilasciata in data 29/07/1999 e ritirata il 16/09/1999 . Il contesto in cui il complesso immobiliare sorge non è degradato anche se attorno esiste qualche unità produttiva. La distanza del complesso dal centro del paese è di circa 300 metri ,infatti i principali servizi : municipio , farmacia , banche , edicola , tabaccaio , bar sono per lo più situati in centro a Ponteveco .

La struttura scheletrica del fabbricato è costituita da parti portanti in calcestruzzo ,pilastri e travi , e muratura di laterizio cm. 30 . Gli appartamenti al piano terra di vario taglio sono otto ed hanno tutti due facciate libere e sono muniti di due terrazze

ciascuno. I due appartamenti centrali (situati di fronte alla scala) hanno collocato la zona giorno a piano terra e la zona notte al piano primo .

Al piano primo troviamo sei appartamenti e la zona notte dei due centrali .

Al piano secondo viene ripetuto lo schema con otto appartamenti , sempre con i due centrali con la sola zona giorno , la zona notte viene ricavata al piano mansarda , come anche per i due appartamenti d'angolo che aumentano la superficie (si confronti le tavole dei disegni allegati) .

La taglia degli appartamenti di non elevate dimensioni è varia : 3 locali , 4 locali , 5 locali oltre a 3,5 locali e 4,5 locali .

Al piano interrato mediante rampa posta nella vicinanza dell'ingresso si accede alle autorimesse anche queste con varie dimensioni , il tunnel è pavimentato con piastrelle e così pure i box . (confronta tavola n. 4 e allegati fotografici)

Gli appartamenti hanno la cucina e il bagno rivestiti con normali piastrelle di ceramica .

Le pareti di tutti i locali sono intonacate e tinteggiate ; i pavimenti dei vari locali sono stati realizzati con normali piastrelle di ceramica 30 x 30 ; le camere hanno un parquet di carattere scuro probabilmente un jatoba brasiliano . I serramenti esterni in legno di discreto spessore sono forniti anche di ante cieche . Anche la parte vetrata (finestre e porta-finestre) hanno i vetri con camera d'aria . Ogni appartamento è munito di caldaia autonoma che alimenta i termosifoni . L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia con normali frutti . Tutti gli impianti a suo tempo forniti (2001) : riscaldamento, igienico sanitario e gas , impianti elettrici , ascensore sono stati collaudati dalle varie ditte fornitrici . Gli appartamenti in perizia ad eccezione di altri quattro che costituiscono l'intero complesso sono liberi e probabilmente non sono mai stati abitati e questo suscita un'impressione di poca manutenzione dello stabile .

Il tutto comunque risulta meglio illustrato da planimetrie catastali , dai disegni , da rilievi , da fotografie e vari documenti allegati.

STIMA DELL'IMMOBILE :

Lo scopo della presente stima è la ricerca del più probabile valore di mercato dell'immobile da valutare al momento attuale. Il giudizio dovrà essere quindi di ordine economico, tecnico ed urbanistico. Va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni. In quanto tale è sempre basato su una previsione ed è fondamentalmente soggettivo seppur riferito ad una certa situazione di mercato, onde ottenere il più probabile prezzo che potrà venire attribuito su quel mercato al bene economico oggetto di stima.

Ritengo opportuno effettuare la valutazione dell'immobile con metodo di stima sintetico.

Il metodo è basato sul parametro del metro quadrato di superficie coperta, tenendo conto anche dei fattori intrinseci ed estrinseci del fabbricato .

Le principali condizioni **estrinseche** considerate sono : la posizione e il collegamento con il centro del paese ; la salubrità della zona in cui sorge il fabbricato; il rapporto con i servizi pubblici ; l'efficienza e la dotazione dei maggiori servizi: energia elettrica, acqua, gas , telefoni , è una zona leggermente esterna al paese , ma servita da comoda strada.

Per quanto riguarda le condizioni **intrinseche** si sono prese in considerazione l'orientamento, la rispondenza del fabbricato alla sua destinazione d'uso, il grado di finitura, lo stato di conservazione e di manutenzione ; le caratteristiche igieniche ed estetiche ; le dimensioni dei vani ; l'accesso al fabbricato ; la possibilità di intervento in base alla categoria in cui il fabbricato è inserito .

- Alla luce di quanto sopra descritto ,
- tenuto conto che è un edificio edificato nel 2001 , quindi classificato **come recente** ;
 - tenuto conto della struttura dal punto di vista statico , dal livello estetico e della qualità architettonica ;
 - dalla razionalità distributiva degli spazi interni ;
 - tenuto conto della situazione degli impianti idro-sanitari , di riscaldamento ed elettrici ;
 - tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione dell'immobile;
 - valutate le pertinenze (balconi, cantina , giardino ,.....) , servizi e proprietà condominiali ;
 - considerato che l'ascensore e le scale sono esterne al fabbricato stesso ;

si ritiene di valutare l'immobile disponibile (**18 appartamenti e 20 autorimesse**) prendendo si , come **unità di misura il mq. di superficie lorda di piano , ma valutando in modo analitico ogni singolo appartamento , in modo da permettere una valutazione singola ed agevolare una eventuale vendita frazionata** .La Stima viene quindi esposta per ogni appartamento , comprese le piccole zone situate nell'interrato con destinazione di cantine legate ai singoli appartamenti ; i balconi , le corti singole e il diritto alle parti comuni art. 1.117 C.C. : (ingresso , parcheggio, giardino comune , scivolo e tunnel dell'interrato , scale e ascensore ,). Le autorimesse non sono state assegnate ai singoli appartamenti e pertanto vengono valutate singolarmente in base alla loro superficie lorda . Considerato che il complesso è di solo tre piani fuori terra , che gli appartamenti hanno tutti due facciate libere , che prospettano tutti su giardino , che hanno tutti una buona esposizione, un buon affaccio e una buona luminosità , non si è ritenuto opportuno applicare coefficienti correttivi fra gli appartamenti . Considerato che nelle autorimesse vi sono tracce di forte umidità e tracce di acqua si assume un coefficiente arrotondato del 45 % rispetto al coefficiente degli appartamenti per cui **euro 500 a mq.**

Per la valutazione si assume :

Per i piani abitativi :	coefficiente = 1,00
Per la zona cantina :	coefficiente = 0,40
Per balconi :	coefficiente = 0,35
Per soffitte	coefficiente = 0,40
Per verde privato	coefficiente = 0,10
Per le parti comuni	€ . 100 a mq.
Per autorimesse	coefficiente = 0,45

L'esperto sottoscritto ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V. ILL. ma , dopo aver assunto varie informazioni dagli agenti immobiliari del territorio ed in base alle proprie conoscenze delle quotazioni di mercato immobiliare della zona ritiene di poter assegnare agli **APPARTAMENTI** : foglio 22 del Comune di Pontevico mappali: 556/26,556/27,556/29,556/31,556/33,556/34,556/35, 556/36 , 556/37 , 556/38 556/39,556/40,556/41,556/42,556/43,556/44,556/45,556/46 **un valore di € 1.655.815** (**UN MILIONESEICENTOCINQUANTACINQUE MILA OTTO CENTOQUINDICI EURO**) ; alle **AUTORIMESSE** , foglio 22 comune di Pontevico mappale 556/ 2 , 556/5 , 556/7,556 /8 ,556/9, 556/10, 556/11, 556/12, 556/13, 556/14, 556/15, 556/16 , 556/17, 556/18, 556/19, 556/20, 556/21 , 556/22, 556/23 **un valore di € . 222.500.** (**DUECENTOVENTDUEMILAECINQUECENTO EURO**) , per **una valutazione complessiva** dell'immobile situato nel comune di Pontevico di **euro 1.878.315 arrotondati a € . 1.870.000** (**UNMILIONEOTTOCENTOSETTANTMILA EURO**) ottenuta mediante la somma dei valori delle seguenti superfici riguardante i singoli appartamenti e le autorimesse :

PIANO TERRA :

Appartamento 556/26

superficie lorda Piano terra	mq.	50,00 x € 1.100,00 = €	55.000
superficie lorda cantina .	mq.	7,00 x € 440,00 = €	3.080
superficie lorda balconi	mq.	16,00 x € 385,00 = €	6.160
superficie corte esclusiva	mq.	76,00 x € 110,00 = €	8.360
area corile e parti comuni	mq.	44,00 x € 100,00 = €	4.400

			€. 77.000

Appartamento 557/27

superficie lorda Piano terra	mq.	68,00 x € 1.100,00 = €	74.800
superficie lorda cantina .	mq.	8,00 x € 440,00 = €	3.520
superficie lorda balconi	mq.	12,00 x € 385,00 = €	4.620
superficie corte esclusiva	mq.	7,00 x € 110,00 = €	7.700
area cortile e parti comuni	mq.	61,00 x € 100,00 = €	6.100

			€. 96.740

Appartamento 556/29

sup. lorda Piano terra	mq.	88,00 x € 1.100,00 = €	96.800
superficie lorda cantina .	mq.	5,00 x € 440,00 = €	2.200
superficie lorda balconi	mq.	13,00 x € 385,00 = €	5.005
area corte esclusiva	mq.	23,00 x € 110,00 = €	2.530
area cortile e parti comuni	mq.	79,00 x € 100,00 = €	7.900

			€. 114.435

Appartamento 556/31

superficie lorda Piano terra	mq.	50,00 x € 1.100,00 = €	55.000
superficie lorda cantina .	mq.	7,00 x € 440,00 = €	3.080
superficie lorda balconi	mq.	16,00 x € 385,00 = €	6.160
superficie corte esclusiva	mq.	76,00 x € 110,00 = €	8.360
area cortile e parti comuni	mq.	44,00 x € 100,00 = €	4.400

			€. 77.000

PIANO PRIMO**Appartamento 556/33**

superficie lorda Piano primo	mq.	69,00 x € 1.100,00 = €	75.900
superficie lorda cantina .	mq.	5,00 x € 440,00 = €	2.200
superficie lorda balconi	mq.	19,00 x € 385,00 = €	7.315
area cortile e parti comuni	mq.	63,00 x € 100,00 = €	6.300

			€. 91.715

Appartamento 556/34

superficie lorda Piano primo	mq.	50,00 x € 1.100,00 = €	55.000
superficie lorda cantina .	mq.	8,00 x € 440,00 = €	3.520
superficie lorda balconi	mq.	16,00 x € 385,00 = €	6.160
area cortile e parti comuni	mq.	44,00 x € 100,00 = €	4.400

€. 69.080

Appartamento 556/35

superficie. lorda Piano primo
superficie lorda cantina .
superficie lorda balconi
area cortile e parti comuni

mq. 68,00 x € 1.100,00 = € 74.800
mq. 8,00 x € 440,00 = € 3.520
mq. 12,00 x € 385,00 = € 4.620
mq. 61,00 x € 100,00 = € 6.100

€. 89.040

Appartamento 556/36

superficie. lorda Piano primo
superficie lorda cantina .
superficie lorda balconi
area cortile e parti comuni

mq. 68,00 x € 1.100,00 = € 74.800
mq. 8,00 x € 440,00 = € 3.520
mq. 12,00 x € 385,00 = € 4.620
mq. 61,00 x € 100,00 = € 6.100

€. 89.040

Appartamento 556/37

superficie. lorda Piano primo
superficie lorda cantina .
superficie lorda balconi
area cortile e parti comuni

mq. 50,00 x € 1.100,00 = € 55.000
mq. 5,00 x € 440,00 = € 2.200
mq. 16,00 x € 385,00 = € 6.160
mq. 44,00 x € 100,00 = € 4.400

€. 67.760

Appartamento 556/38

superficie. lorda Piano primo
superficie lorda cantina .
superficie lorda balconi
area cortile e parti comuni

mq. 69,00 x € 1.100,00 = € 75.900
mq. 5,00 x € 440,00 = € 2.200
mq. 19,00 x € 385,00 = € 7.315
mq. 63,00 x € 100,00 = € 6.300

€. 91.715

PIANO SECONDO

Appartamento 556/39

superficie. lorda Piano secondo
superficie lorda soffitta .
superficie lorda balconi
area cortile e parti comuni

mq. 69,00 x € 1.100,00 = € 75.900
mq. 69,00 x € 440,00 = € 30.360
mq. 19,00 x € 385,00 = € 7.315
mq. 63,00 x € 100,00 = € 6.300

€. 119.875

Appartamento 556/40

sup. lorda Piano secondo
superficie lorda soffitta .
superficie lorda balconi
area cortile e parti comuni

mq. 50,00 x € 1.100,00 = € 55.000
mq. 50,00 x € 440,00 = € 22.000
mq. 16,00 x € 385,00 = € 6.160
mq. 44,00 x € 100,00 = € 4.400

€ 87.560

Appartamento 556/41

superficie. lorda Piano secondo	mq.	68,00 x € 1.100,00 = €	74.800
superficie lorda soffitta .	mq.	68,00 x € 440,00 = €	29.920
superficie lorda balconi	mq.	12,00 x € 385,00 = €	4.620
area cortile e parti comuni	mq.	61,00 x € 100,00 = €	6.100

€ 115.440

Appartamento 556/42

superficie. lorda Piano secondo	mq.	44,00 x € 1.100,00 = €	48.400
superficie lorda soffitta .	mq.	44,00 x € 440,00 = €	19.360
superficie lorda balconi	mq.	6,00 x € 385,00 = €	2.310
area cortile e parti comuni	mq.	32,00 x € 100,00 = €	3.200

€ 73.270

Appartamento 556/43

superficie. lorda Piano secondo	mq.	44,00 x € 1.100,00 = €	48.400
superficie lorda soffitta .	mq.	44,00 x € 440,00 = €	19.360
superficie lorda balconi	mq.	6,00 x € 385,00 = €	2.310
area cortile e parti comuni	mq.	32,00 x € 100,00 = €	3.200

€ 73.270

Appartamento 556/44

superficie. lorda Piano secondo	mq.	68,00 x € 1.100,00 = €	74.800
superficie lorda soffitta .	mq.	68,00 x € 440,00 = €	29.920
superficie lorda balconi	mq.	12,00 x € 385,00 = €	4.620
area cortile e parti comuni	mq.	61,00 x € 100,00 = €	6.100

€ 115.440

Appartamento 556/45

superficie. lorda Piano secondo	mq.	50,00 x € 1.100,00 = €	55.000
superficie lorda soffitta .	mq.	50,00 x € 440,00 = €	22.000
superficie lorda balconi	mq.	16,00 x € 385,00 = €	6.160
area cortile e parti comuni	mq.	44,00 x € 100,00 = €	4.400

€ 87.560

Appartamento 556/46

superficie. lorda Piano secondo	mq.	69,00 x € 1.100,00 = €	75.900
superficie lorda soffitta .	mq.	69,00 x € 440,00 = €	30.360
superficie lorda balconi	mq.	19,00 x € 385,00 = €	7.315
area cortile e parti comuni	mq.	63,00 x € 100,00 = €	6.300

€ 119.875

TOTALE PER APPARTAMENTI € 1.655.815

AUTORIMESSE :

Autorimessa mapp. 556/ 2	superficie mq. 21 x € 500 ,00 =	€. 10.500
Autorimessa mapp. 556/ 5	superficie mq. 21 x € 500 ,00 =	€. 10.500
Autorimessa mapp. 556/ 6	superficie mq. 17 x € 500 ,00 =	€. 8.500
Autorimessa mapp. 556/ 7	superficie mq. 17 x € 500 ,00 =	€. 8.500
Autorimessa mapp. 556/ 8	superficie mq. 16 x € 500 ,00 =	€. 8.000
Autorimessa mapp. 556/ 9	superficie mq. 16 x € 500 ,00 =	€. 8.000
Autorimessa mapp. 556/ 10	superficie mq. 29 x € 500 ,00 =	€. 14.500
Autorimessa mapp. 556/ 11	superficie mq. 34 x € 500 ,00 =	€. 17.000
Autorimessa mapp. 556/ 12	superficie mq. 34 x € 500 ,00 =	€. 17.000
Autorimessa mapp. 556/ 13	superficie mq. 29 x € 500 ,00 =	€. 14.500
Autorimessa mapp. 556/ 14	superficie mq. 17 x € 500 ,00 =	€. 8.500
Autorimessa mapp. 556/ 15	superficie mq. 17 x € 500 ,00 =	€. 8.500
Autorimessa mapp. 556/ 16	superficie mq. 17 x € 500 ,00 =	€. 8.500
Autorimessa mapp. 556/ 17	superficie mq. 17 x € 500 ,00 =	€. 8.500
Autorimessa mapp. 556/ 18	superficie mq. 21 x € 500 ,00 =	€. 10.500
Autorimessa mapp. 556/19	superficie mq. 24 x € 500 ,00 =	€. 12.000
Autorimessa mapp. 556/20	superficie mq. 24 x € 500 ,00 =	€. 12.000
Autorimessa mapp. 556/ 21	superficie mq. 21 x € 500 ,00 =	€. 10.500
Autorimessa mapp. 556/ 22	superficie mq. 26 x € 500 ,00 =	€. 13.000
Autorimessa mapp. 556/ 23	superficie mq. 27 x € 500 ,00 =	€. 13.500

€. 222.500

TOTALE PER AUTORIMESSE €. 222.500

L'IMPORTO GLOBALE E' DI (€ . 1.655.815 + 222.500) = € . 1.878.315
ARROTONDATI A € . 1.870.000 (dicasi unmilioneottocentosestanta mila
euro)

3. Gli appartamenti oggetto di esecuzione risultano attualmente non occupati . Gli
altri appartamenti sono occupati dai legittimi proprietari .

4. L'immobile non è soggetto a particolari vincoli o attitudini edificatorie . Tuttavia
esiste una costituzione di diritti reali stipulata e trascritta il 28 gennaio 2003 ai n.
4681/3232 portante concessione di sopralzo a favore dei signori [REDACTED]

5. VERIFICA REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA :

Tra le concessioni rilasciate e l'immobile costruito non vi sono difformità , infatti la
Concessione in Sanatoria per variante n° 5000 del 29/07/1999 autorizza alcune piccole
modifiche effettuate rispetto alla Concessione Edilizia originaria n° 4810 del
24/04/1998 . (confronta tavole dei disegni allegati) .

La DIA n.° 96 del 2000 chiede di poter effettuare degli impianti tecnologici :
climatizzazione degli appartamenti , dopo richiesta di integrazioni viene regolarmente
autorizzata .

Il CERTIFICATO DI ABITABILITA' è n° 312 ed è stato rilasciato il 29/ 08/2002
(Vedi Documenti Allegati)

6. L'immobile descritto è libero da pesi, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali ad
eccezione di quelle recentemente iscritte dal creditore
(VEDI DOCUMENTO ALLEGATO N. 3)

CONCLUSIONI

La presente relazione è costituita da n° 11 facciate dattiloscritte e da 10 allegati.

Il sottoscritto ritiene di aver espletato completamente il mandato ricevuto, rassegna la
presente relazione tecnica ,restando a disposizione del G. Istruttore delle Esecuzioni
Immobiliari per qualsiasi chiarimento in merito , e ringrazia per la fiducia espressagli .

Passirano 25 /012013

Il consulente d'ufficio
Arch. Guido Martinazzoli

Seguono allegati :

- 1) Estratto di Mappa foglio n° 22 di Ponteviso
- 2) Visure Catastali fogli n. 8
- 3) Certificato della Conservatoria fogli n. 3
- 4) Planimetrie autorimesse n. 20
- 5) Planimetrie appartamenti n.18
- 6) Copia progetto (piante , prospetti , sezioni) tav. n.8
- 7) Copia progetto di variante tav . 8



- 8) Copie Concessioni Edilizie
- 9) Copia Certificato di Abitabilità
- 10) Documentazione fotografica n. 16

Guido Martinazzo



29-01-2013
[Signature]

