

Geom. ARMIDO BELLOTTI
Albo Collegio Geometri di Brescia n. 1638
Tribunale di Brescia Cat. VII Industriale n. 219/8
Via Rocca D'Anfo, 7 - 25128 Brescia - Tel. 030/3702488 - Fax: 030/396377
E-mail: armido.bellotti@gmail.com – Pec: armido.bellotti@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1379/2017

CREDITORE PROCEDENTE:

- OMISSIS -

CONTRO:

- OMISSIS -

Giudice:

Dott. Alessandro Pernigotto

Udienza incarico e giuramento: 09/10/2018

Richiesta proroghe

Determinazione modalità di vendita udienza del: 15/01/2021

Descrizione del bene:

Serie di unità immobiliari, terreni, aree urbane, appartamenti, box autorimesse, ecc. nei comuni Amministrativi e censuari di:

- A) Comune di Lozio (BS);
- B) Comune di Pian Camuno (BS);
- C) Comune di Darfo –Boario Terme (BS);
- D) Comune di Sale Marasino (BS);
- E) Comune di Berzo Inferiore (BS).

Beni di proprietà

- OMISSIS -

Sono stati individuati n. 37 Lotti di vendita



PREMESSA

Con ordinanza del 09/10/2018 il Giudice dell'esecuzione nomina consulente Tecnico d'Ufficio il Geom. Armido Bellotti con studio in Brescia Via Rocca d'Anfo, 7.

- In data 18/11/2018 viene fatta prima richiesta di proroga dei termini di consegna della relazione di stima visto che, nonostante i ripetuti contatti con il Legale rappresentante pro-tempore della - OMISSIS - , indicato nella relazione di notifica dell'Ufficiale Giudiziario, non è stato possibile definire la data di un incontro, necessario per definire le modalità di accesso ai vari immobili siti in cinque diversi Comuni della Provincia di Brescia.

- In data 11/12/2019 vengono nominati dal G.E. i Custodi Giudiziari della SO.C.CO.V. sr. Con sede in Brescia, via Fura n. 26.

Anche dopo la nomina dei Custodi sono emerse difficoltà ad accedere agli immobili (abitazioni e box autorimesse) siti nei Comuni di Lozio, Darfo – Boario Terme, Sale Marasino, occupati da affittuari, ed ai terreni nei Comuni di Pian Camuno e Berzo Inferiore.

- Venivano così presentate nuove richieste di proroga dei tempi di consegna della relazione di stima in data 10/06/2019, in data 14/11/2019 ed in data 30/01/2020.

Delle necessità viene data notizia sia al geom. Moreschi indicato dalla SO.C.Co.V. srl, che al dott. Giovanni Malara, Amministratore della Diemme Costruzioni srl.

QUESITO

Il Giudice Istruttore sottopone al C.T.U. il seguente quesito:

l'esperto provveda alla relazione di stima dell'immobile, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo: dalla relazione dovrà inoltre risultare:

- A -

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

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

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

3) Acquisisca sempre, se non già agli atti e ove necessario :

a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore, attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;

b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

- B1 -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

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



- 2) Acquisisca per i terreni pignorati e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art.591 bis c.p.c.

- B2 -

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra con :

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio, emergente dalla documentazione ex art. 565 cpc;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Al fine di cui sopra allegghi :

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modifiche urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010 n. 78, conv, in L. 30 luglio 2010 n. 122 ed i relativi costi presuntivi.

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

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene



evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

- 2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione – acquisendone copia – e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

- 3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c.

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

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

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione, nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo, se prevista.

- 2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale, all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico, ecc.) e di vincoli di destinazione, ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.



3) Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dell'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente, l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria, eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute, eventuali cause in corso passive ed attive.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima del 1 settembre 1967 (ove necessario prima del 1942), in caso di costruzioni successive a tale data indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati allegandone copia.

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

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al D.L. 42/04 e s.m.i.;

precisi inoltre se l'illecito sia sanabile ed in particolare dica se sia sanabile a seguito di accertamento di conformità ai artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01 o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, giusta gli artt. 40 della Legge 47/85 e 46 comma 5 del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003 n. 269, conv. Con mod. in L. 24 novembre 2003 n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

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

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la



demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

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

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

Determini altresì in presenza di abusi edilizi non demolibili realizzati in difformità del permesso di costruire, l'oblazione e/o la sanzione pari al doppio del costo di produzione stabilito in base alla L. 392/78 per immobili residenziali e pari al doppio del valore venale per le opere adibite ad uso diverso da quello residenziale (art. 34 DPR 380/2001).

4) Nel caso di terreni verificati la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al DPR 6.6.2001 n. 380.

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

- F -

Formazione dei lotti

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

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

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

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il più probabile valore di mercato (valore che costituirà il prezzo a base d'asta) corrispondente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista



delegato alla vendita possa distintamente porle come base al prezzo ex art. 591bis n. 1, relative a :

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto, uso, abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento della modalità di calcolo di cui all'imposta di registro DPR 131/1986;
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;
- stato di conservazione dell'immobile;
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile;

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:

- il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale);
- l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi;
- il valore d'uso dell'edificio.

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

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

DISPONE

- che il deposito della perizia venga effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'esperto, con allegazione della scheda sintetica da redigere secondo il modello in uso presso l'ufficio;
- che l'esperto allegghi alla relazione :
 - a) documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni, ed eventuali pertinenze comprese);
 - b) la planimetria dello stato dei luoghi oltre tutta la documentazione catastale di cui sopra;
 - c) copia del permesso di costruire, della concessione o delle licenze edilizie e degli eventuali atti di sanatoria;
 - d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione;
 - e) copia del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
 - f) nonché tutta la documentazione già innanzi richiesta e quella ritenuta di necessario supporto alla vendita.



TERMINE ASSEGNATO

Il Giudice assegna al C.T.U. il termine per la consegna della relazione di stima alla Cancelleria del Tribunale ed alle parti 30 giorni prima dell'udienza. Copia della relazione viene inviata alle parti e cioè - OMISSIS - per conto procedente.

L'udienza di comparizione, dopo le richieste di proroga e' fissata per il giorno 15/01/2021.

ACCERTAMENTI ED INDAGINI

Il C.T.U., presa visione degli atti e documenti, effettua accertamento presso Agenzia delle Entrate di Brescia e di Breno, presso l'Agenzia del Territorio di Brescia (Catasto fabbricati e Terreni), Ufficio tecnico dei Comuni di Lozio (BS), Darfo – Boario Terme (BS), Sale Marasino (BS), Pian Camuno (BS), Berzo Inferiore (BS), Conservatori Registri Immobiliari di Breno.

Si sono anche fatte richieste per il recupero degli atti di provenienza al Notaio dott.ssa Alessandra Ghiroldi in Bergamo ed All' Archivio Noratile di Brescia.

Si sono svolti più sopralluoghi agli immobili oggetto del presente procedimento, nei Comuni sopra specificati, alla presenza del Sig. - OMISSIS - , Amministratore Unico della - OMISSIS - e del Custode - OMISSIS -

Gli accertamenti si sono prolungati per l'impossibilità ad accedere a n. 3 appartamenti siti in Darfo – Boario Terme locati ad extracomunitari difficilmente reperibili.

Le difficoltà sono poi seguite a causa dell'inammissibilità ad accedere agli Uffici Tecnici Comunali dei Comuni interessati a causa della pandemia in corso e quindi con maggiore necessità di tempo per la reperibilità degli atti richiesti.

RELAZIONE DI STIMA

-A-

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 667cpc

- 1) Si è preso atto della presenza, in allegato al ricorso per la procedura esecutiva immobiliare in oggetto , della “Certificazione Notarile” attestante le risultanze delle visure catastali ed ipotecarie (art. 567 secondo comma c.p.c.) a firma del dott. - OMISSIS - sino a tutto il 05/01/2018, degli immobili siti nei Comuni di Berzo Inferiore, Darfo - Boario Terme, Lozio, Pian Camuno, Sale Marasino, della Provincia di Brescia.
- 2) Nella storia catastale – ipotecaria ventennale, vengono elencati i vari passaggi di proprietà, in virtù di atti di compravendita della - OMISSIS -

Per ultimo, con atto di fusione ed incorporazione a rogito Notaio - OMISSIS - del 18/04/2013 rep. n. 3325, racc. n. 2134, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 09/05/2013 ai numeri 2688 R.G e n. 2133 R.P., e



Registrato a Bergamo il 07/05/2013 al n. 4869, serie IT, la società- OMISSIS - viene incorporata nella società Diemme Costruzioni srl con sede in Pian Camuno (BS) – C.F.: 02796490981.

Pertanto gli immobili oggetto della presente procedura entrano nella piena disponibilità della esecutata- OMISSIS - (v. Allegato n. 1).

3) E' presente agli atti la visura Camerale storica della - OMISSIS - , società a responsabilità limitata, costituita in data 01/08/2006, data ultimo protocollo 01/11/2008, con Amministratore unico - OMISSIS - (v. Visura – Allegato n. 2).

-B1-

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Trattasi di immobili (fabbricati e terreni) posti in Comuni differenti e così individuati :

A) COMUNE DI LOZIO (BS)

I beni pignorati sono rappresentati da un fabbricato residenziale posto in Località Camerata, articolato su tre piani fuori terra, insistente su un ampio lotto di terreno con accesso pedonale e carraio da una striscia di terreno identificata con il mapp. 3462, avente origine dalla strada Provinciale, di altra proprietà, gravato da servitù di passaggio a favore del fabbricato in oggetto (v. Estratto di mappa – Allegato n. 4).

Il compendio immobiliare è composto da n. 11 appartamenti con n. 5 posti auto scoperti insistenti sulla particella 3973 del Fg. 19 e n. 8 posti auto scoperti insistenti sul mapp. 3967 del Fg. 19.

A completare la consistenza i tre terreni sopra elencati (v. visure – Allegato n. 3).

Il complesso risulta disabitato ad eccezione di un appartamento dato in locazione al signor - OMISSIS - , il quale funge anche da custode dell'intero edificio.

Gli appartamenti e le parti comuni necessitano di opere di completamento di tutta la componente impiantistica con relativi allacci.

- Società Acque Bresciana;

- Enel;

Impianto gas metano;

- Fognatura.

Sono invece esistenti i contatori delle varie Società fornitrici.

Recentemente (2015) il complesso è stato oggetto di alcune opere di manutenzione che hanno interessato i tre appartamenti al piano terra, e più precisamente sono stati completati gli impianti elettrico ed idro,- sanitario, con parziale rifacimento degli intonaci sulle murature interessate da fenomeni di umidità (v. SCIA presentata da Diemme Costruzioni al Comune di Lozio in data 10 marzo 2015).



Gli altri alloggi dovranno essere oggetto di completamento, sia dal punto di vista costruttivo che relativamente alla componente documentale, con richiesta di abitabilità, soggetta a dichiarazione di esecuzione a regola d'arte.

A.1 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	5	A/2	3	2 vani	45 mq	€ 88,83

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilita'

NO

Quota di proprieta'

1/1

Regolarità Edilizia: No

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - Vano scala comune
Est - Altra unità sub. 6
Sud - passaggio esterno comune
Ovest - passaggio esterno comune

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 5).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento e' composto da:

Piano terra:

Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, monolocale con cottura che affaccia su portico e corte esclusiva, bagno.

Pavimenti:

in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Pareti e soffitti:

finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza..

Serramenti:

Portoncino di ingresso rinforzato, interni in legno tamburato cieco ed esterni, finestre e portefinestre in legno con vetrocamera e ante di scuro esterne, in legno a due battenti.

Impianto idrico/sanitario/gas:

Nei vari locali, da allacciare alla rete comunale.

Impianto elettrico:

A norma con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete e privata.



Impianto di riscaldamento: con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas.

Altezza locali: 2,55 mt.

Consistenza

<i>Lotto 1</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano terra composto da ingresso, monolocale con cottura e bagno Di complessivi circa	38,72 mq	100%	38,72 mq
Portico Di complessivi circa	10,50 mq	30%	3,15 mq
Corte esclusiva Di complessivi circa	33,65 mq	10%	3,37 mq
Totale <i>Che si arrotondano in</i>			45,24 mq 45,00 mq

A.2 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	6	A/2	3	2 vani	43 mq	€ 88,83

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilita'

NO

Quota di proprieta'

1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - con vano scala comune

Est - Altra unità sub. 8

Sud - passaggio comune

Ovest - passaggio comune

E' come da planimetria catastale (v., planimetria catastale – Allegato n. 6).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.



Piano terra: Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, monolocale con cottura che affaccia su portico e corte esclusiva, bagno.

Pavimenti: in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Pareti e soffitti: finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza..

Serramenti: Portoncino di ingresso rinforzato, interni in legno tamburato cieco ed esterni, finestre e portefinestre in legno con vetrocamera e ante di scuro esterne, in legno a due battenti.

Impianto idrico/sanitario/gas: Nei vari locali, da allacciare alla rete comunale.

Impianto elettrico: A norma con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete e privata.

Impianto di riscaldamento: con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas

Altezza locali: 2,55 mt.

Consistenza

<i>Lotto 2</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano terra composto da ingresso, monolocale con cottura e bagno Di complessivi circa	38,72 mq	100%	38,72 mq
Portico Di complessivi circa	10,50 mq	30%	3,15 mq
Corte esclusiva Di complessivi circa	20,50 mq 3,15	10% 10%	2,05 mq 0,31 mq
Totale			43,92 mq
Che si arrotondano in			44,00 mq

A.3 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	7	A/2	3	2 vani	43 mq	€ 88,83



Indirizzo

Località Camerata snc – piano 1

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilità

NO

Quota di proprietà

1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - Vano scala comune

Est - Altra unità sub. 6

Sud - cielo aperto

Ovest - cielo aperto

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 7).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da:

Piano primo:

Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, monolocale con cottura che affaccia su portico e corte esclusiva, bagno.

Pavimenti:

in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Pareti e soffitti:

finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza..

Serramenti:

interni in legno tamburato cieco, portoncino rinforzato all'ingresso

esterni in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno, due porte finestre per accesso ai balconi prospicienti i lati sud ed ovest.

Impianto idrico/sanitario/gas:

Presente nei vari locali, da completare con allaccio alle reti comunali.

Impianto elettrico:

A norma con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete e privata.

Impianto di riscaldamento:

con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas su muro perimetrale

Altezza locali:

2,55 mt.



Consistenza

<i>Lotto 3</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano terra composto da ingresso, monolocale con cottura e bagno Di complessivi circa	38,72 mq	100%	38,72 mq
Balcone lato ovest Di complessivi circa	4,07 mq	30%	1,22 mq
Balcone lato sud Di complessivi circa	8,10 mq	30%	2,43 mq
Totale			42,37 mq
Che si arrotondano in			42,00 mq

A.4 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	8	A/2	3	2 vani	40 mq	€ 88,83

Indirizzo

Località Camerata snc – piano 1

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilità

NO

Quota di proprietà

1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - Vano scala comune
Est - Altra unità sub. 12
Sud - cielo aperto
Ovest - Altra unità sub. 7

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 8).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da:



Piano primo:	Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, monolocale con cottura che affaccia su portico e corte esclusiva, bagno.
Pavimenti:	in mattonelle in monocottura in tutti i locali.
Pareti e soffitti:	finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza..
Serramenti:	interni in legno tamburato cieco, portoncino rinforzato all'ingresso, esterni in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno, porta finestra per accesso al balcone prospiciente il lato sud.
Impianto idrico/sanitario/gas:	Presente nei vari locali, da completare con allaccio alle reti comunali.
Impianto elettrico:	A norma con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete e privata.
Impianto di riscaldamento:	con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas su muro perimetrale
Altezza locali:	2,55 mt.

Consistenza

<i>Lotto 4</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano primo composto da ingresso, monolocale con cottura e bagno Di complessivi circa	38,72 mq	100%	38,72 mq
Balcone lato sud Di complessivi circa	7,56 mq	30%	2.27 mq
Totale Che si arrotondano in			40,99 mq 41,00 mq

A.5 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	9	A/2	3	3,5 vani	83 mq	€ 155,45



Indirizzo

Località Camerata snc – piano 2

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilità

NO

Quota di proprietà

1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - Vano scala comune

Est - Altra unità sub. 14

Sud - cielo aperto

Ovest - cielo aperto

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 9).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da:

Piano secondo:

Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, soggiorno con cottura, disbrigo, camere da letto e bagno, con affaccio sui balconi in lato sud e ovest.

Pavimenti:

in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Pareti e soffitti:

finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza..

Serramenti:

interni in legno tamburato cieco, portoncino rinforzato all'ingresso,
esterni in legno con vetrocamere e ante di scuro esterne a due battenti, in legno, porta finestra per accesso al balcone prospiciente il lato sud e due per quello in lato ovest.

Impianto idrico/sanitario/gas:

Presente nei vari locali, da completare con allaccio alle reti comunali.

Nel servizio igienico è presente solo il piano doccia.

Impianto elettrico:

A norma con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete e privata.

Impianto di riscaldamento:

con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas su muro perimetrale

Altezza locali:

2,55 mt.



Consistenza

<i>Lotto 5</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano secondo composto da ingresso soggiorno / cottura bagno camera ripostiglio Di complessivi circa	77,60 mq	100%	77,60 mq
Balcone lato sud Di complessivi circa	7,70 mq	30%	2,31 mq
Balcone in lato ovest Di complessivi	4,20 mq	30%	1,26 mq
Totale			81,17 mq
<i>Che si arrotondano in</i>			81,00 mq

A.6 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	10	A/2	3	3 vani	78 mq	€ 133,25

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

- OMISSIS -

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord	-	Altra unità sub. 4
Est	-	Altre unità Sub. 4 e sub. 15
Sud	-	Altra unità sub. 2
Ovest	-	Altre unità Sub.3 e sub. 6

E' come da elaborato planimetrico (v. planimetria catastale – Allegato n. 10).



Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da :

Piano terra:	Locali adibiti ad abitazione con ingresso da corte esclusiva in lato nord, monolocale con cottura con 2 affacci su portico e corte esclusiva, bagno.
Pavimenti:	in mattonelle in monocottura in tutti i locali.
Pareti e soffitti:	finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza.
Serramenti:	Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, porte finestre per serramenti esterni, in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno.
Impianto idrico/sanitario/gas:	Nei vari locali, da completare con allaccio alle reti pubbliche.
Impianto elettrico:	A norma con prese e punti luce ancora da completare e successivamente da allacciare alla rete ENEL.
Impianto di riscaldamento:	con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas fissata su parete esterna.
Altezza locali:	2,55 mt.

Consistenza

<i>Lotto 6</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano terra composto da ingresso, monolocale con cottura, bagno Di complessivi circa	67,35 mq	100%	67,35 mq
Portico Di complessivi circa	16,00 mq	30%	4,80 mq
Corte esclusiva Di complessivi circa	22,94 mq	10%	2,29 mq
Corte esclusiva Di complessivi circa	20,14 mq.	10%	2,01 mq.
Totale			76,45 mq
Che si arrotondano in			76,00 mq



A.7 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	11	A/2	3	3,5 vani	78 mq	€ 155,45

Indirizzo

Località Camerata snc – piano 1

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO *Regolarità catastale:* SI

Confini

Nord - Vano scala comune
Est - a cielo aperto
Sud - Altra unità sub. 12
Ovest - a cielo aperto

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 11).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da :

Piano Primo: Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, soggiorno con cottura con affaccio su balcone in lato nord e sud, bagno, camera con affaccio su balcone in lato est.

Pavimenti: in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Soffitti : in legno in tutti i locali.

Pareti : finite ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, finestre e porte finestre per serramenti esterni, in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno.

Impianto idrico/sanitario/gas: Nei vari locali, da completare con allaccio alle reti pubbliche.

Impianto elettrico: A norma con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete ENEL.



Impianto di riscaldamento: con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas fissata su parete esterna.

Altezza locali: 2,55 mt.

Consistenza

<i>Lotto 7</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno, camera Di complessivi circa	73,92 mq	100%	73,92 mq
Balcone lato nord Di complessivi circa	3,20 mq	30%	0,96 mq
Balcone lato est Di complessivi circa	3,80 mq	30%	1,14 mq
Balcone lato sud Di complessivi circa	4,20 mq.	30%	1,26 mq.
Totale <i>Che si arrotondano in</i>			77,28 mq 77,00 mq

A.8 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	12	A/2	3	3 vani	74 mq	€ 133,25

Indirizzo

Località Camerata snc – piano 1

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO *Regolarità catastale:* SI

Confini

Nord	-	Vano scala comune
Est	-	Altre unità sub. 11
Sud	-	a cielo aperto
Ovest	-	Altre unità sub. 8



E' come da planimetria catastale. (v. planimetria catastale – Allegato n. 12).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da :

Piano Primo: Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, soggiorno con cottura con 2 affacci su balcone, bagno, camera con balcone in lato nord.

Pavimenti: in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Pareti e soffitti: finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, finestre e porte finestre per serramenti esterni, in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno.

Impianto idrico/sanitario/gas: Nei vari locali, da completare con allaccio alle reti pubbliche.

Impianto elettrico: A norma con prese e punti luce in tutti i locali, ancora da completare con allaccio alla rete ENEL.

Impianto di riscaldamento: con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas fissata su parete esterna.

Altezza locali: 2,55 mt.

Consistenza

<i>Lotto 8</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno, camera Di complessivi circa	72,00mq	100%	72,00 mq
Balcone lato nord Di complessivi circa	4,00 mq	30%	1,20 mq
Balcone lato sud Di complessivi circa	8,40 mq	30%	2,52 mq
Totale			<i>75,72 mq</i>
<i>Che si arrotondano in</i>			76,00 mq



A.9 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	13	A/2	3	4 vani	96 mq	€ 177,66

Indirizzo

Località Camerata snc – piano 2-3

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord	-	Vano scala comune
Est	-	Cielo aperto
Sud	-	Cielo aperto
Ovest	-	Altra unità sub. 14

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 13).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da :

Piano secondo/terzo:

Locali adibiti ad abitazione con ingresso da scala comune in lato nord, soggiorno con cottura con 2 affacci su balcone in lato sud, bagno, camera con affaccio su balcone in lato est.

Una scala interna in legno osta a ridosso del muro perimetrale in lato ovest porta al terzo piano , parte adibito a sottotetto, parte vuoto su piano secondo.

Pavimenti: in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Pareti e soffitti: finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza.

Il sottotetto presenta soffitto in legno a vista.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, finestra e porte finestre per serramenti esterni, in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno.



Impianto idrico/sanitario/gas: Nei vari locali, da completare e successivo allaccio alle reti pubbliche.
Nel Bagno è presente il solo piatto doccia.

Impianto elettrico: con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete ENEL.

Impianto di riscaldamento: con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas fissata su parete esterna.

Altezza locali: secondo piano 2,55 mt. / piano terzo 2,26 mt. – 2,51

Consistenza

<i>Lotto 9</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano secondo e terzo composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno camera Di complessivi circa	72,80 mq	100%	72,80 mq
Balcone nord Di complessivi circa	3,00 mq	30%	0,90 mq
Balcone est Di complessivi circa	4,00 mq	30%	1,20 mq
Balcone sud Di complessivi circa	400 mq.	30%	1,20 mq.
Sottotetto Di complessivi circa	40,70 mq	50%	20,35
Totale <i>Che si arrotondano in</i>			96,45 mq 96,00 mq

A.10 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	14	A/2	3	3 vani	72 mq	€ 133,25

Indirizzo

Località Camerata snc – piano 2

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilità

NO

Quota di proprietà

1/1



Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - Vano scala comune

Est - Altra unità sub. 13

Sud - Cielo aperto

Ovest - Altra unità sub. 9

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 14).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.

L'appartamento è composto da :

Piano secondo: Locali adibiti ad abitazione con ingresso da scala comune in lato nord, soggiorno con cottura, bagno, camera con balcone in lato nord.

Pavimenti: in mattonelle in monocottura in tutti i locali.

Soffitti: In legno a vista

Pareti : finite ad intonaco civile tinte, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, finestra e porte finestre per serramenti esterni in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno.

Impianto idrico/sanitario/gas: Nei vari locali, da completare con allaccio alle reti pubbliche.
Nel Bagno è presente il solo piatto doccia.

Impianto elettrico: con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete ENEL.

Impianto di riscaldamento: con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas fissata su parete esterna.

Altezza locali: 2,55 mt.



Consistenza

<i>Lotto 10</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano secondo composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno, camera Di complessivi circa	67,50 mq	100%	67,50 mq
Balcone lato nord Di complessivi circa	4,40 mq	30%	1,32 mq
Balcone lato sud Di complessivi circa	6.00 mq	30%	1.80 mq
Totale <i>Che si arrotondano in</i>			70.62 mq 71,00 mq

A.11 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Seq. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	15	A/2	3	3,5 vani	81 mq	€ 155,45

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO Regolarità catastale: SI

Confini

Nord	-	Terrapieno – sub. 4
Est	-	sub. 1 – corte esterna
Sud	-	sub. 1 – corte esterna
Ovest	-	Altra unità sub. 10

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 15).

Stato di conservazione/manutenzione: Si ritiene buono, in relazione all'anno di costruzione.



L'appartamento è composto da :

Piano terra:	Locali adibiti ad abitazione con ingresso da corte esclusiva ne ancora prima da camminata comune a tutti i subalterni, soggiorno con cottura, bagno, camera.
Pavimenti:	in mattonelle in monocottura in tutti i locali.
Pareti e soffitti :	finiti ad intonaco civile tinteggiato, le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle di ceramica sino a 2,00 mt. di altezza.
Serramenti:	Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, finestra e porte finestre per serramenti esterni in legno con vetrocamere e con ante di scuro esterne, in legno.
Impianto idrico/sanitario/gas:	Nei vari locali, da completare con allaccio alle reti pubbliche. nel Bagno è presente il solo piatto doccia.
Impianto elettrico:	con prese e punti luce in tutti i locali, da completare con allaccio alla rete ENEL.
Impianto di riscaldamento:	con elementi radianti in acciaio in tutti i locali, caldaia murale a gas fissata su parete esterna.
Altezza locali:	2,55 mt.

Consistenza

<i>Lotto 11</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno, camera Di complessivi circa	75,10 mq	100%	75,10 mq
Corte esclusiva Di complessivi circa	89,58 mq	6%	5,37 mq
Totale			80,47 mq
Che si arrotondano in			80,00 mq

* * * * *



Il compendio immobiliare comprende anche 5 posti auto scoperti, non fisicamente evidenziati sul posto con strisce o altro materiale.

Sul posto si evidenzia una striscia di terreno delle dimensioni di mt. 5,00 x 13,00 circa, con fondo realizzato con elementi di erbablok in cemento prefabbricato.

Sono delimitati a nord ed a ovest da muretto di cinta in cemento che contiene il passaggio pedonale di accesso ai vari appartamenti del complesso residenziale, mentre a sud è presente il tratto di percorso carraio utilizzato anche dagli altri confinanti.

L'accesso ai posti auto avviene dalla strada mapp. 3462, di altra proprietà, su cui grava servitù di passaggio a favore del mapp. 3972.

Questi sono meglio identificati nell'elaborato planimetrico allegato n. 16.

A.12 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	16	C/6	1	15 mq.	15 mq	€ 23,24

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

<i>Regolarità Edilizia: SI</i>	<i>Regolarità catastale: SI</i>
--------------------------------	---------------------------------

Confini

Nord	-	Altra unità sub. 2
Est	-	Altra unità sub. 2
Sud	-	Strada mapp. 3462 di altra proprietà
Ovest	-	Altra unità sub. 17

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 17).

Consistenza

Lotto 12

Posto auto scoperto
al piano terra

mt. (5,00 x 3,00) =	Totale	15,00 mq
---------------------	---------------	-----------------



A.13 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	17	C/6	1	14 mq.	14 mq	€ 21,69

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

<i>Regolarità Edilizia:</i> NO	<i>Regolarità catastale:</i> SI
--------------------------------	---------------------------------

Confini

Nord	-	Altra unità sub. 2
Est	-	Altra unità sub. 16
Sud	-	Strada mapp. 3462 di altra proprietà
Ovest	-	Altra unità sub. 18

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 18).

Consistenza

Lotto 13

Posto auto scoperto
al piano terra

mt. (5,00 x 2,80) =	Totale	14,00 mq
---------------------	---------------	-----------------

A.14 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	18	C/6	1	12 mq.	12 mq	€ 18,59

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

<i>Regolarità Edilizia:</i> NO	<i>Regolarità catastale:</i> SI
--------------------------------	---------------------------------



Confini

Nord - Altra unità sub. 2
Est - Altra unità sub. 17
Sud - Strada mapp. 3462 di altra proprietà
Ovest - Altra unità sub. 19

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 19).

Consistenza

Lotto 14

Posto auto scoperto
al piano terra

mt. (5,00 x 2,40) = **Totale** **12,00 mq**

A.15 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	19	C/6	1	12 mq.	12 mq	€ 18,59

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO *Regolarità catastale:* SI

Confini

Nord - Altra unità sub. 2
Est - Altra unità sub. 18
Sud - Strada mapp. 3462 di altra proprietà
Ovest - Altra unità sub. 20

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 20).

Consistenza

Lotto 15

Posto auto scoperto
al piano terra

mt. (5,00 x 2,40) = **Totale** **12,00 mq**



A.16 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3973	20	C/6	1	13 mq.	13 mq	€ 20,14

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO *Regolarità catastale:* SI

Confini

Nord - Altra unità sub. 6
Est - Altra unità sub. 19
Sud - Strada mapp. 3462 di altra proprietà
Ovest - Altra unità sub. 1

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 21).

Consistenza

Lotto 16

Posto auto scoperto
al piano terra

mt. (5,00 x 2,60) = **Totale 13,00 mq.**

La serie di posti auto che segue è meglio identificata nell'elaborato planimetrico allegato in quanto non individuati fisicamente sul posto da strisce bianche o altro materiale.

Anche in questo caso si evidenzia in loco un tratto di terreno di forma rettangolare delle dimensioni di ml. 5,00 x 27,00 circa, che comprende 8 posti auto scoperti e che si sviluppa lungo il confine dei mapp. 3968 e 3970 con andamento curvilineo.

Realizzati sul terreno mapp. 3967 presentano fondo in elementi autobloccanti di cemento prefabbricato tipo erbablok.

La zona destinata al parcheggio è delimitata ad ovest da un muretto di cinta in cemento, posto a confine con i mapp. 968 e 3970, mentre a nord è delimitata dalla strada privata mapp. 3462, gravata da servitù di passaggio a favore anche della particella mapp. 3967 di che trattasi.



L'accesso ai posti auto avviene quindi dalla sopra citata strada mapp. 3462. (v. elaborato planimetrico – Allegato n. 22).

A.17 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3967	1	C/6	1	22 mq.	22 mq	€ 34,09

Indirizzo

Località Camerata scn – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - strada mapp. 3462 altra proprietà

Est - altra unità sub.2

Sud - mapp. 3968 altra proprietà

Ovest - mapp. 3852 altra proprietà

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 23).

Consistenza

Lotto 17

Posto auto scoperto
al piano terra

mt. $(2,20+6,40) \times 0,5 \times 5,00 =$

<i>Totale</i>	21,50 mq
<i>Che si arrotondano in</i>	22,00 mq.

A.18 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3967	2	C/6	1	12 mq.	12 mq	€ 18,59

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T



<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

<i>Regolarità Edilizia</i> : NO	<i>Regolarità catastale</i> : SI
---------------------------------	----------------------------------

Confini

Nord - strada mapp. 3462 altra proprietà

Est - altra unità sub.3

Sud - mapp. 3968 altra proprietà

Ovest - mapp. 3852 altra proprietà

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 24).

Consistenza

Lotto 18

Posto auto scoperto
al piano terra

mt. (5,00 x 2,30) =	Totale	11,50 mq
---------------------	---------------	-----------------

Che si arrotondano in **12,00 mq**

A.19 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3967	3	C/6	1	12 mq.	12 mq	€ 18,59

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

<i>Regolarità Edilizia</i> : NO	<i>Regolarità catastale</i> : SI
---------------------------------	----------------------------------

Confini

Nord - strada mapp. 3462 altra proprietà

Est - altra unità sub.4

Sud - mapp. 3968 altra proprietà

Ovest - mapp. 3852 altra proprietà e altra unità sub.2

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 25).



Consistenza

Lotto 19

Posto auto scoperto

al piano terra

mt. (5,00 x 2,30) =

Totale 11,50 mq

Che si arrotondano in 12,00 mq

A.20 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3967	4	C/6	1	12 mq.	12 mq	€ 18,59

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

Intestato

Divisibilita'

Quota di proprieta'

- OMISSIS -

NO

1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - strada mapp. 3462 altra proprietà

Est - altra unità sub.5

Sud - mapp. 3968 altra proprietà

Ovest - mapp. 3852 altra proprietà e altra unità sub.3

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 26).

Consistenza

Lotto 20

Posto auto scoperto

al piano terra

mt. (5,00 x 2,30) =

Totale 11,50 mq

Che si arrotondano in 12,00 mq



A.21 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3967	5	C/6	1	12 mq.	12 mq	€ 18,59

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - strada mapp. 3462 altra proprietà

Est - altra unità sub. 6

Sud - mapp. 3968 altra proprietà

Ovest - mapp. 3852 altra proprietà e altra unità sub. 4

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 27).

Consistenza

Lotto 21

Posto auto scoperto

al piano terra

mt. (5,00 x 2,30) = **Totale 11,50 mq**

Che si arrotondano in 12,00 mq

A.22 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3967	6	C/6	1	14 mq.	14 mq	€ 21,69

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1



Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - strada mapp. 3462 altra proprietà

Est - altra unità sub. 7

Sud - mapp. 3970 altra proprietà

Ovest - mapp. 3852 altra proprietà e altra unità sub. 5

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 28).

Consistenza

Lotto 22

Posto auto scoperto

al piano terra

mt. (5,00 x 2,80) =

Totale

14,000 mq

A.23 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
LOZ	19	3967	7	C/6	1	15 mq.	15 mq	€ 23,24

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

Intestato

Divisibilita'

Quota di proprieta'

- OMISSIS -

NO

1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - strada mapp. 3462 altra proprietà

Est - strada mapp. 3462 altra proprietà

Sud - altra unità sub. 8

Ovest - mapp. 3970 altra proprietà

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 29).



Consistenza

Lotto 23

Posto auto scoperto

al piano terra

mt. (5,00 x 3,00) =

Totale

15,00 mq

A.24 Posto auto scoperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Lozio (BS)

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
LOZ	19	3967	8	C/6	1	17 mq.	17 mq	€ 26,34

Indirizzo

Località Camerata snc – piano T

Intestato

Divisibilita'

Quota di proprieta'

- OMISSIS -

NO

1/1

Regolarità Edilizia: NO

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - altra unità sub. 7

Est - strada mapp. 3462 altra proprietà

Sud - mapp. 3972 altra proprietà

Ovest - mapp. 3970 altra proprietà

E' come da planimetria catastale (v. planimetria catastale – Allegato n. 30).

Consistenza

Lotto 24

Posto auto scoperto

al piano terra

mt. (5,00 x 3,40) =

Totale

17,00 mq

* * * * *



Nei pressi del fabbricato. Limitrofo ai posti auto mapp. 3967 sono presenti tre particelle di proprietà della società esecutata, che costituiscono, tra loro accorpate, un modesto appezzamento di terreno, a giacitura acclive.

Questo si estende in pendenza verso la strada comunale, in quel tratto denominata via Camerata.

Risulta protetto lungo il lato sud da muro di sostegno in pietra, con soprastante recinzione costituita da paletti e rete metallica.

A.25 - Terreni

Catasto Terreni Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	1	3968	Prato	3^	ha.0.00.37	€ 0.11	€ 0,09

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	1	3970	Prato	3^	ha.0.00.38	€ 0.16	€ 0,12

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	1	3972	Prato	3^	ha.0.00.30	€ 0.04	€ 0,04

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISISS -	NO	1/1

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - mappale 3967 stessa proprietà

Est - mappale 3462 altra proprietà

Sud - Strada comunale

Ovest - mappale 3852 altra proprietà

Stato di conservazione/manutenzione: Buono. (v. estratto mappa – Allegato n. 4).

Consistenza

Lotto 25

Complessivamente il lotto occupa una superficie catastale di **105,00 mq.**



I terreni tra loro accorpati sono posti nelle immediate vicinanze del compendio immobiliare sopra descritto.

L'area risulta prevalentemente boscata e, come risulta dalla documentazione fotografica allegata, si sviluppa su un versante con forte pendenza, con brevi tratti piani.

E' attraversato da un corso d'acqua soggetto a fenomeni erosivi collegati all'attività idrica e quindi con potenziale pericolosità di innesco frane e/o colate di terreno. (v. estratto mappa – Allegato n. 31).

A.26 - Terreni

Catasto Terreni Comune di Lozio (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	2	1906	bosco ceduo	3^	ha.0.17.70	€ 1,06	€ 0,21
<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	2	2098	Incolt. Ster.	3^	ha.0.58.20		
<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	2	2100	Prato	4^	ha.0.03.50	€ 0,81	€ 0,63
<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	2	2105	Prato	4^	ha.0.08.80	€ 2,05	€ 1,59
<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	2	2108	Bosco Ceduo	3^	ha.0.30.90	€ 2,39	€ 0,48
<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	2	2110	Bosco Ceduo	3^	ha.0.21.40	€ 1,66	€ 0,33

<i>Intestati</i>	<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità catastale: SI

Confini

Come da mappa

Consistenza

Lotto 26

Complessivamente il lotto occupa una superficie catastale di **13.650,00 mq.**



* * * * *

B) COMUNE DI PIAN CAMUNO (BS)

I beni oggetto della presente perizia di stima in Pian Camuno sono principalmente rappresentati da alcune aree residuali a lottizzazioni, e per lo più inglobate in corti o strade.

Questi risultano tra l'altro sparsi sul territorio comunale ed hanno una modesta consistenza.

Fa eccezione il terreno mapp. 4561 di 3100 mq. catastali che, ubicato a sud della via Provinciale, all'incrocio con la Strada Statale in quel tratto denominata via Galileo Galilei, è compreso tra le civiche vie Serati e Cefalonia e risulta inserito in un Piano di Attuazione ai fini residenziali, con volumetria definita.

B.27 Area Urbana

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Pian Camuno (BS)

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	6	406	22	Area Urbana		54 mq		

Indirizzo

Via Dei Mulini – piano T

Intestato	Divisibilita'	Quota di proprieta'
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: SI Regolarità catastale: NO

Confini

Nord	-	mapp. 3605 – altra proprietà
Est	-	mapp. 2037 – altra proprietà
Sud	-	sub. 3 e sub. 21 – spazio di manovra comune
Ovest	-	sub. 21 – spazio di manovra comune

E' come da elaborato planimetrico. (v. estratto mappa – Allegato n. 33).

Trattasi di piccolo terreno di forma allungata pressoché triangolare, posta lungo il confine nord di un più ampio complesso condominiale.

Ubicata al limite nord del corsello comune di manovra accessibile dalla civica via dei Mulini è destinata a verde comune, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.



Consistenza

Lotto 27

Complessivamente il lotto occupa una superficie catastale di **54,00 mq.**

B.28 Terreno

Catasto Terreni Comune di Pian Camuno (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	1	4561	Seminativo	2^	ha. 31.00	€ 11,21	€ 8,01
<i>Intestato</i>					<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>	
- OMISSIS -					NO	1/1	
<i>Regolarità Edilizia</i> : SI					<i>Regolarità catastale</i> : SI		
<i>Confini</i>							

Nord - Via Serati

Est - Via Cefalonia

Sud - mapp. 7870 e mapp.153 – altra proprietà

Ovest - Via Serati

E' come da estratto mappa. (v. estratto mappa – Allegato n. 32).

Terreno a giacitura pianeggiante ubicato a nord del paese risulta contornato su due lati, come detto, dalle vie Serati e Cefalonia ed è compreso in un Piano Attuativo a destinazione residenziale, a volumetria definita.

Consistenza

Lotto 28

Complessivamente il lotto occupa una superficie catastale di **3.100,00 mq.**

B.29 Terreno

Catasto Terreni Comune di Pian Camuno (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	1	7821	Prato Arb.	1^	ha. 00.10	€ 0,04	€ 0,03
<i>Intestato</i>					<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>	
- OMISSIS -					NO	1/1	
<i>Regolarità Edilizia</i> : SI					<i>Regolarità catastale</i> : SI		
<i>Confini</i>							

Nord - mapp. 7824 – altra proprietà



Est - Via
Sud - mapp. 2185 – altra proprietà
Ovest - mapp. 7927 – altra proprietà

E' come da estratto mappa. (v. estratto mappa – Allegato n. 34).

Trattasi di un piccolo reliquato di terreno posto all'ingresso di un complesso di fabbricati, ora compreso nella strada comunale, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Di fatto la porzione risulta quale prosecuzione del marciapiede pavimentato che si sviluppa al limite occidentale della civica via Razziche.

Consistenza

Lotto 29

Complessivamente il lotto occupa una superficie catastale di **10,00 mq.**

B.30 Terreno

Catasto Terreni Comune di Pian Camuno (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	1	8037	Prato Arb.	1^	ha. 01.16	€ 0,48	€ 0,36
<i>Intestato</i>					<i>Divisibilità'</i>	<i>Quota di proprietà'</i>	
- OMISSIS -					NO	1/1	
<i>Regolarità Edilizia: SI</i>					<i>Regolarità catastale: SI</i>		

Confini

Nord - mapp. 4645 – altra proprietà
Est - mapp. 5461 – altra proprietà
Sud - mapp. 8036 – altra proprietà
Ovest - mapp. 8038 – stessa proprietà

(v. estratto mappa – Allegato n. 35).

Individua una striscia di terreno corrente lungo il confine nord del più ampio complesso immobiliare e costituisce parte comune, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Consistenza

Lotto 30

Complessivamente il lotto occupa una superficie catastale di **116,00 mq.**



B.31 Terreno

Catasto Terreni Comune di Pian Camuno (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	1	8038	Prato Arb.	1^	ha. 00.56	€. 0,23	€ 0,17
<i>Intestato</i>					<i>Divisibilità</i>	<i>Quota di proprietà</i>	
- OMISSIS -					NO	1/1	
<i>Regolarità Edilizia</i> : SI					<i>Regolarità catastale</i> : SI		
<i>Confini</i>							

Nord - mapp. 4645 – altra proprietà

Est - mapp. 8037 – stessa proprietà e mapp. 6036 – altra proprietà

Sud - mapp. 5235 – altra proprietà

Ovest - mapp. 3602 e 4301 – altra proprietà

(v. estratto mappa – Allegato n. 35).

Individua una striscia di terreno corrente lungo il confine ovest del più ampio complesso immobiliare e costituisce l'accesso comune, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Consistenza

Lotto 31

Complessivamente il lotto occupa una superficie catastale di **56,00 mq.**

C) DARFO – BOARIO TERME (BS)

Trattasi di due appartamenti posti all'interno di un complesso residenziale a carattere condominiale, denominato "Condominio Reali", ubicato al civico n. 47 di Corso Italia.

Il fabbricato si articola in cinque piani fuori terra oltre ad uno interrato.

Questo risulta essere stato oggetto di ristrutturazione con ampliamento da circa 15 anni e presenta strutture portanti in c.a.

I vari livelli sono tra loro collegati mediante vano scale comune completo di impianto di ascensore. (v. elaborato planimetrico – Allegato n. 37).

L'edificio si presenta in buono stato di conservazione ed evidenzia piacevoli linee architettoniche.

La zona in cui è inserito il complesso è a carattere prevalentemente residenziale e risulta ben servita sia con riferimento alla viabilità che per i servizi presenti. (v. estratto mappa – Allegato n. 36).

(v. visure catastali – Allegato n. 38).



C.32 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
GOR	10	1791	34	A/2	4	2 vani	44 mq	€ 170,43

Indirizzo

Corso Italia n. 47 – piano 2

Intestato	Divisibilita'	Quota di proprieta'
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord	-	mapp. 1791 sub. 33 – altra proprietà
Est	-	mapp. 1791 sub. 21– altra proprietà
Sud	-	mapp. 1791 sub. 35 – stessa proprietà intestata
Ovest	-	cielo aperto.

E' come da planimetria catastale. (v. planimetria catastale – Allegato n. 39).

Stato di conservazione/manutenzione: Discreto, anche con riferimento agli spazi scoperti e comuni.

L'appartamento è composto da :

Piano Secondo :

Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, soggiorno con cucina, bagno e antibagno (monocale con servizi). L'unità abitativa si affaccia in lato ovest con un balcone.

Pavimenti:

in piastrelle in grès porcellanato da cm. 30x30 in tutti i locali.

Il balcone risulta pavimentato con elementi in grès antigelivo e protetto da ringhiera in metallo.

Pareti e soffitti:

finiti ad intonaco civile tinteggiato.

Serramenti:

Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, due finestre e una portafinestra in legno chiaro con vetro camera.

Impianto idrico/sanitario/gas:

Completi di accessori nella zona cucina e bagno, elementi in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio con relativi allacci alle reti pubbliche.



Impianto elettrico: A norma, con prese e punti luce in tutti i locali, impianto di videocitofono; con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto di riscaldamento: Caldaia autonoma a gas inserita in nicchia sulla muratura esterna, raggiungibile dal balcone; elementi radianti in acciaio in soggiorno e bagno, con relativi allacci alle reti pubbliche.

Altezza locali: 2,70 mt.

Consistenza

<i>Lotto 32</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al secondo piano monolocale composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno Di complessivi circa	40,93 mq	100%	40,93 mq
Balcone Di complessivi circa	8,70 mq	30%	2,61 mq
Totale			43,54 mq
Che si arrotondano in			44,00 mq

C.33 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
GOR	10	1791	35	A/2	4	2,5 vani	47 mq	€ 213,04

Indirizzo

Corso Italia n. 47 – piano 2

Intestato

- OMISISS -

Regolarità Edilizia: SI

Divisibilità

NO

Quota di proprietà

1/1

Regolarità catastale: SI



Confini

Nord	-	mapp. 1791 sub. 34 – stessa proprietà
Est	-	mapp. 1791 sub. 36– altra proprietà
Sud	-	cielo aperto
Ovest	-	cielo aperto.

E' come da planimetria catastale. (v. planimetria catastale – Allegato n. 40).

Stato di conservazione/manutenzione: Discreto , anche con riferimento agli spazi scoperti e comuni.

L'appartamento è composto da :

Piano Secondo : Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, soggiorno con cucina, bagno e antibagno (monolocale con servizi). L'unità abitativa si affaccia in lato ovest con un balcone in lato sud.

Pavimenti: in piastrelle in grès porcellanato, colorato, da cm. 30x30 in tutti i locali.
Il balcone risulta pavimentato con elementi in grès antigelivo e protetto da ringhiera in metallo.

Pareti e soffitti: finiti ad intonaco civile tinteggiato.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, tre finestre e una portafinestra verso il balcone, in legno chiaro con vetro camera.

Impianto idrico/sanitario/gas: Completi di accessori nella zona cucina e bagno, elementi in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto elettrico: A norma, con prese e punti luce in tutti i locali, impianto di videocitofono; con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto di riscaldamento: Caldaia autonoma a gas inserita in nicchia sulla muratura esterna, raggiungibile dal balcone; elementi radianti in acciaio in soggiorno e bagno, con relativi allacci alle reti pubbliche.

Altezza locali: 2,70 mt.



Consistenza

<i>Lotto 33</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al secondo piano monolocale composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno Di complessivi circa	44,75 mq	100%	44,75 mq
Balcone Di complessivi circa	8,25 mq	30%	2,47 mq
Totale			47,22 mq
<i>Che si arrotondano in</i>			47,00 mq

* * * * *

Nel complesso immobiliare posto in Darfo Boario Terme in via Fausto Cadeo, già via Alcide De Gasperi, sono comprese due unità immobiliari a carattere residenziale, distribuite al secondo piano e da un box autorimessa di proprietà dell'odierna esecutata.

Il fabbricato si articola in cinque piani fuori terra oltre ad uno interrato.

Questo risulta essere stato oggetto di lavori di ristrutturazione da circa 15 anni e presenta strutture portanti in c.a.

I vari livelli sono tra loro collegati mediante vano scale comune completo di impianto di ascensore.

Il condominio si presenta in buono stato di conservazione ed evidenzia piacevoli linee architettoniche.

La zona in cui è inserito il complesso è a carattere prevalentemente residenziale e risulta ben servita sia con riferimento alla viabilità che per i servizi presenti. (v. estratto mappa – Allegato n. 41).

(v. elaborato planimetrico – Allegato n. 42).

C.34 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

<i>Seq. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
ERB	9	10197	25	A/2	4	2,5 vani	43 mq	€ 213,04



Indirizzo

Via Fausto Cadeo snc – piano S1 – 2

Intestato

Divisibilità

Quota di proprietà

- OMISSIS -

NO

1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - mapp. 1791 sub. 65 – parte comune

Est - mapp. 1791 sub. 63 – vano scala comune

Sud - parti comuni

Ovest - mapp. 10197 sub. 26 - stessa proprietà

E come da planimetria catastale. (v. planimetria catastale – Allegato n. 43).

Stato di conservazione/manutenzione: Buono

L'appartamento è composto da :

Piano Secondo :

Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, soggiorno con cucina, bagno e antibagno (monolocale con servizi). Al piano interrato ha in pertinenza esclusiva un piccolo vano cantina

Pavimenti: in piastrelle monocottura da cm. 30x20 in tutti i locali.

Pareti : finite ad intonaco civile tinteggiate.

Soffitti : in legno a vista.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, tre finestre e una portafinestra in legno con vetrocamera, protette da ante esterne in legno.

Impianto idrico/sanitario/gas: Completi di accessori nella zona cucina e bagno, elementi in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto elettrico: A norma, con prese e punti luce in tutti i locali, impianto di videocitofono; con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto di riscaldamento: Caldaia autonoma a gas posta all'esterno; elementi radianti in acciaio in soggiorno e bagno, con relativi allacci alle reti pubbliche.

Altezza locali: variabile da 2,00 mt. a 2,80 al colmo, rispettando quella media di mt. 2,40.

Cantina h. 2,40 mt.



Consistenza

<i>Lotto 34</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al secondo piano monolocale composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno Di complessivi circa	39,00 mq	100%	39,00 mq
Cantina Di complessivi circa	6,00 mq	50%	3,00 mq
Totale			42,00 mq

C. 35 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
ERB	9	10197	26	A/2	4	3 vani	51 mq	€ 255,65

Indirizzo

Via Fausto Cadeo snc – piano S1 - 2

Intestato

- OMISIS -

Divisibilita'

NO

Quota di proprieta'

1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord	-	mapp. 1791 sub. 65 – parte comune
Est	-	mapp. 1791 sub. 25 – stessa proprietà
Sud	-	parti comuni
Ovest	-	mapp. 10197 sub. 27

E come da planimetria catastale. (v. planimetria catastale – Allegato n. 44).



Stato di conservazione/manutenzione: Buono

L'appartamento è composto da :

Piano Secondo : Locali adibiti ad abitazione con ingresso da vano scala comune, soggiorno con cucina, bagno e antibagno, camera. Al piano interrato ha in pertinenza esclusiva un piccolo vano cantina.

Pavimenti: in piastrelle monocottura da cm. 30x20 in tutti i locali.

Pareti : finite ad intonaco civile tinteggiate.

Soffitti : in legno a vista.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, quattro in legno con vetrocamera, protette da ante esterne in legno.

Impianto idrico/sanitario/gas: Completi di accessori nella zona cucina e bagno, elementi in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto elettrico: A norma, con prese e punti luce in tutti i locali, impianto di videocitofono; con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto di riscaldamento: Caldaia autonoma a gas posta all'esterno; elementi radianti in acciaio, con relativi allacci alle reti pubbliche.

Altezza locali: variabile da 2,00 mt. a 2,80 al colmo, rispettando quella media di mt. 2,40.

Cantina h. 2,40 mt.

Consistenza

<i>Lotto 35</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al secondo piano composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno e camera Di complessivi circa	48,60 mq	100%	48,60 mq
Cantina Di complessivi circa	6,00 mq	50%	3,00 mq
Totale <i>Che si arrotondano in</i>			51,60 mq 51,00 mq.



C.36 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
ERB	9	10197	48	C/6	4	14 mq.	16 mq	€ 49,17

Indirizzo

Via Fausto Cadeo snc – piano S1

Intestato	Divisibilita'	Quota di proprieta'
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord	-	Sub. 25
Est	-	corte comune sub. 60
Sud	-	Via Fausto Cadeo – Corte comune sub. 60
Ovest	-	sub. 49

E come da planimetria catastale. (v. planimetria catastale – Allegato n. 45).

Stato di conservazione/manutenzione: Buono

Consistenza : **LOTTO 36** **16,00 mq. catastali**

C. 37 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
ERB	9	10197	49	C/6	4	18 mq.	20 mq	€ 63,21

Indirizzo

Via Fausto Cadeo snc – piano S1

Intestato	Divisibilita'	Quota di proprieta'
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI



Confini

Nord - Sub. 11
Est - Sub. 48
Sud - Via Fausto Cadeo – Corte comune sub. 60
Ovest - sub. 50.

E come da planimetria catastale. (v. planimetria catastale – Allegato n. 46).

Stato di conservazione/manutenzione: Buono

Consistenza : **LOTTO 37** **20,00 mq. catastali**

* * * * *

Completano i beni siti in Darfo – Boario Terme un'area urbana prospiciente il complesso condominiale in via Gavia, denominato “Condominio Francesca” costituito da 10 appartamenti e da due villette, realizzato nel 2008 unitamente all'asfaltatura della strada di cui fa parte la particella 10103 oggetto della presente relazione. (v. estratto di mappa – Allegato n. 47).

I terreni mapp. 11080 – 11085 e 11090, sono invece posti a confine nord del “Condominio Arici” costituito da cinque palazzine.

I terreni, tra loro accorpati, aventi pianta allungata ed originariamente tenuti a prato, di fatto ora costituiscono la strada asfaltata, di circa 6,00 metri di larghezza, a servizio dei compendi immobiliari, mentre parte del mapp. 11090 è ora destinato a parcheggio. (v. estratto mappa – Allegato n. 48).

Per i mappali sopra elencati non è mai stato predisposto atto di cessione.

* * * * *

C. 38 Area Urbana

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
ERB	7	10103	31	Area Urbana		62 mq	senza redditi	

Indirizzo

Via Passo Gavia– piano T

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/1



Confini

Nord - Sub. 29 – 26 – 25 – 24 – 23 – 22 – 30.

Est - mapp- 4587

Sud - mapp. 4587

Ovest - mapp. 4653.

Consistenza : **LOTTO 38** **62,00 mq. catastali**

C. 39 Terreni

Catasto Terreni Comune di Darfo – Boario Terme (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	9	11080	Prato.	2^	ha. 10.50	€. 3,80	€ 2,44
	9	11085	Prato.	2^	ha. 01.80	€. 0,65	€ 0,42
	9	11090	Prato.	2^	ha. 04.65	€. 1,68	€ 1,08

Intestato *Divisibilita'* *Quota di proprieta'*

- OMISSIS - NO 1/1

Confini : come da estratto mappa – Allegato n. 48.

Consistenza : **LOTTO 39** **1.695,00 mq. catastali**

D) COMUNE DI SALE MARASINO (BS)

I beni in parola posti nel Comune di Sale Marasino comprendono un'area urbana ed un lastrico solare, due piccole porzioni di terreno, nonché un appartamento, un magazzino e due box autorimessa, facenti parte di un più ampio complesso condominiale, denominato “Residence La Meridiana” sito al civico n. 42 di via Conche.

Il fabbricato articolato su tre piani fuori terra e uno interrato, è ubicato ad est della strada provinciale che costeggia il lago, in una zona dolcemente acclive, destinata alla residenza, in cui sono presenti per lo più fabbricati simili.

La proprietà Diemme Costruzioni è completata da un reliquato di terreno di forma irregolare, posto a nord del complesso immobiliare sopra descritto e con esso confinante e di fatto incorporato nella corte dello stesso complesso “Residence La Meridiana” e da una striscia di terreno a forma rettangolare allungata, posta in prosecuzione del precedente terreno, di fatto individua la strada di accesso al compendio immobiliare sopra citato.

(v. visure catastali – Allegato n. 50).



D. 40 Terreno

Catasto Terreni Comune di Sale Marasino (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	9	3999	Sem. Arb.	1 [^]	ha. 00.60	€ 0,28	€ 0,17
<i>Intestato</i>					<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>	
- OMISSIS -					NO	8/27	

Confini

Nord - mapp. 1040;
Est - mapp. 5994;
Sud - corte mapp. 6336;
Ovest - corte mapp. 6336.

(v. estratto mappa – Allegato n. 51).

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: NO

Stato di conservazione/manutenzione: Discreto

Terreno incorporato nella corte del complesso immobiliare di cui alla particella 6336 e unitamente ad altri è destinato a giardino comune, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Consistenza : **LOTTO 40** **60,00 mq. catastali**

D. 41 Terreno

Catasto Terreni Comune di Sale Marasino (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Qualità</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>R.D.</i>	<i>R. A.</i>
	9	1040	Sem. Arb.	1 [^]	ha. 03.30	€ 1,53	€ 0,94
<i>Intestato</i>					<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>	
- OMISSIS -					NO	8/54	

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - Via Conche
Est - mapp. 5994
Sud - mapp. 3999
Ovest - mapp. 3187, mapp. 3099, mapp. 3999.

(v. estratto mappa – Allegato n. 51).



Porzione di terreno di forma rettangolare allungata che si estende da nord a sud ed avente origina dalla civica via Conche, risulta strada di accesso al complesso condominiale mapp. 6336, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Consistenza : **LOTTO 41** **330,00 mq. catastali**

D. 42 Area Urbana

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Sale Marasino (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	11	6336	34	Area Urbana		23 mq	senza redditi	

Indirizzo

Via Conche n. 42 – piano S1

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: SI *Regolarità catastale:* SI

Confini

Nord - sub. 21 – altra proprietà
Est - terrapieno
Sud - Sub. 33 – altra proprietà
Ovest - sub, 35 – corsello di manovra comune.

Come da elaborato planimetrico – Allegato n. 52.

Stato di conservazione/manutenzione: Sufficiente.

La porzione di che trattasi è posta al piano interrato del complesso condominiale ed individua un'area pavimentata con battuto cemento risultando così coperta, mentre è aperta su tre lati.

Di fatto individua un'area comune, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Consistenza : **LOTTO 42** **23,00 mq. catastali**

D. 43 Lastrico solare

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Sale Marasino (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	11	6336	36	Lastrico Solare		26 mq.	senza redditi	



Indirizzo

Via Conche n. 42 – piano T

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilita'

NO

Quota di proprieta'

8/27

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: NO

Confini

Nord - Sub. 30 - altra proprietà

Est - sub. 35 - corte comune

Sud - sub. 35 - corte comune

Ovest - sub. 35 - corte comune

E come da elaborato planimetrico. - Allegato n. 52.

La particella individua una porzione di terreno adibita a prato, unita al resto della corte a servizio del Condominio, in cui trova luogo la griglia di aerazione a favore del piano interrato, per cui non è mai stato predisposto atto di cessione.

Consistenza : **LOTTO 43**

26,00 mq. catastali

D. 44 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Sale Marasino (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	11	6336	41	C/6	4	24 mq.	28 mq	€ 26,03

Indirizzo

Via Conche n. 42 – piano S1

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilita'

NO

Quota di proprieta'

1/2

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

(v. visure catastali – Allegato n. 53).

Confini

Nord - sub. 42 - stessa proprietà e sub. 44 – disimpegno comune;

Est - sub. 43 - stessa proprietà;

Sud - sub. 48 – scala di servizio antincendio comune;

Ovest - sub. 42 - stessa proprietà e sub. 24 – altra proprietà.

Come da planimetria catastale



Stato di conservazione/manutenzione: Buono.

Le finiture dell'unità sono costituite da pavimenti in calcestruzzo industriale, chiusura con porta basculante in metallo, con apertura manuale, pareti e soffitto in cemento, non tinteggiati.

E' provvisto di impianto elettrico costituito da punto luce a soffitto e interruttore e a prete.

Altezza locali : H= 2,50 mt.

Ancorché elencato nell'atto di pignoramento, dalle indagini effettuate il bene risulta essere stato venduto con atto Notaio

- OMISSIS - rep. n. 5371, racc. n. 4032 del 5/12/2017, trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia al numero particolare 278 del 2018. (v. atto – Allegato n. 54).

Consistenza : **LOTTO 44** **28,00 mq. catastali**

D. 45 Locale Deposito

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Sale Marasino (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	11	6336	42	C/2	4	5 mq.	6 mq	€ 6,46

Indirizzo

Via Conche n. 42 – piano S1

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/2

Regolarità Edilizia: SI *Regolarità catastale:* SI

Confini

Nord - sub. 24 – altra proprietà e sub. 35 – corsello comune;

Est - sub. 44 – disimpegno comune;

Sud - sub. 41 - stessa proprietà

Ovest - sub. 24 – altra proprietà.

Come da elaborato planimetrico.

Stato di conservazione/manutenzione: Buono.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 55).

Il bene in parola individua un piccolo magazzino, a cui si acceda da parti comuni all'intero complesso.

Presenta pavimenti in calcestruzzo industriale, pareti e soffitti in cemento non tinteggiati.

E' provvisto di impianto elettrico costituito da punto luce a soffitto e pulsante a parete.



Altezza locali : H= 2,50 mt.

Consistenza : **LOTTO 45** **6,00 mq. catastali**

D. 46 Autorimessa

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Sale Marasino (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	11	6336	43	C/6	4	19 mq.	20 mq	€ 26,61

Indirizzo

Via Conche n. 42 – piano S1

<i>Intestato</i>	<i>Divisibilita'</i>	<i>Quota di proprieta'</i>
- OMISSIS -	NO	1/2

Regolarità Edilizia: SI *Regolarità catastale:* SI

Confini

Nord - sub. 44 – disimpegno comune;
Est - sub. 22 – altra proprietà;
Sud - sub. 48 - scala di servizio antincendio comune;
Ovest - sub. 41 – stessa proprietà.

Come da elaborato planimetrico.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 56).

Stato di conservazione/manutenzione: Buono.

L'autorimessa presenta altezza pari a mt. 2,50, mentre per quanto riguarda le finiture interne queste sono rappresentate da pavimento in battuto di cemento, chiusura con porta basculante in metallo con apertura manuale.

Le pareti ed il soffitto in cemento non sono tinteggiate.

E' presente il solo impianto elettrico con punti luce a soffitto ed interruttore a parete.

Consistenza : **LOTTO 46** **20,00 mq. catastali**



D. 47 Appartamento

Identificazione catastale

Catasto T Comune di Sale Marasino (BS)

Sez. Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
	11	6336	47	A/2	5	3,5 vani	75 mq	€ 325,37

Indirizzo

Via Conche n. 42 – piano T

Intestato	Divisibilita'	Quota di proprieta'
- OMISSIS -	NO	1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - sub. 9 – altra proprietà e sub. 35 corte comune;

Est - sub. 48 – corte comune

Sud - sub. 48 – corte comune e sub. 48 - scala di servizio antincendio comune;

Ovest - sub. 10 – altra proprietà.

Come da planimetria catastale - Allegato n. 57.

Stato di conservazione/manutenzione: Buono.

L'appartamento è composto da :

Piano Terra :

Locali adibiti ad abitazione con ingresso, soggiorno con cottura, bagno, disimpegno con camera.

L'accesso avviene da camminamento esterno, pavimentato, parte con piastrelle in gres antigelivo e parte a prato.

L'unità confina a sud con un vano scale comune, di accesso al piano interrato – zona autorimesse.

Pavimenti: in piastrelle monocottura da cm. 30x30 in tutti i locali.

Pareti e Soffitti: con intonaco civile in tutti i locali, tinteggiati; le pareti del bagno rivestite con piastrelle in ceramica sin ad un'altezza di 1,80 mt.

Bagno : Completo con tutti gli elementi sanitari e vasca da bagno in ceramica bianca, rubinetteria in acciaio.

Serramenti: Portoncino blindato all'ingresso, porte interne in legno tamburato cieco, serramenti esterni in legno con vetrocamera, protetti da ante esterne in legno.



Impianto idrico/sanitario/gas: Completi di accessori nella zona cucina e bagno, elementi in ceramica bianca e rubinetteria in acciaio con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto elettrico: A norma, con prese e punti luce in tutti i locali, con relativi allacci alle reti pubbliche.

Impianto di riscaldamento: a pavimento, con caldaia autonoma alimentata a gas posta all'esterno, completo di relativi allacci alle reti pubbliche.

Altezza locali: h. 2,70 mt.

Consistenza

<i>Lotto 47</i>	<i>Superficie</i>	<i>Coefficiente di ragguaglio</i>	<i>Superficie Commerciale</i>
Appartamento al piano terra composto da ingresso, soggiorno con cottura, bagno, disimpegno e camera Di complessivi circa	75,00 mq	100%	75,00 mq
Totale			75,00 mq

* * * * *

E) COMUNE DI BERZO INFERIORE (BS).

E. 48 Area Urbana

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Berzo Inferiore (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	4	5644		area urbana		mq. 19,00.		

E. 49 Area Urbana

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Berzo Inferiore (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	4	5645		Area Urbana		15 mq	senza redditi	

Indirizzo

Via XXIV Maggio n. 19 – piano T



Le due aree urbane sono state soppresse ed unite alla particella mapp. 5783 (v. visure catastali – Allegati n. 58 e 59).

Più precisamente per i mapp. 5644 e 5645 veniva presentata presso il Catasto di Brescia pratica di frazionamento e fusione del 19/04/2006 prot. n. BS0107206 (v. visura catastale – Allegato n. 60).

I posti auto che seguono sono compresi in un più ampio complesso residenziale, costituito da palazzine per lo più tra loro adiacenti, articolate su due/tre piani fuori terra.

I fabbricati sono stati realizzati su un lotto di terreno a forma di “L” contornato su tre lati dalle civiche vie XXIV Maggio, Via Coniugi Cappellazzi e da una strada di accesso ai lotti confinanti posta ad est.

Da questa strada ha origine la rampa carraia di accesso al piano interrato del complesso di che trattasi.

Il complesso risulta completamente recintato su tutti i lati ed è ubicato in una zona di recente formazione a carattere prettamente residenziale nella parte meridionale del territorio comunale.

La zona in cui è inserito risulta ben servita sia dal punto di vista della viabilità che per la presenza di attività commerciali, negozi di prima necessità, uffici pubblici e servizi.

Il complesso in buono stato di conservazione e manutenzione, anche con riferimento agli spazi esterni (giardino, passaggi comuni ben curati), presenta gradevoli linee architettoniche.

I due posti auto in oggetto sono posizionati nella zona interrata destinata alle autorimesse, si presentano di forma rettangolare, delimitati da segnaletica orizzontale.

Fronteggiano il corsello carraio e di manovra, comune e sono accessibili dalla rampa in lato est e prima ancora dalla strada comunale denominata Via Coniugi Cappellazzi (v. estratto mappa – Allegato n. 61).

(v. elaborato planimetrico – Allegato n. 62).

E. 49 Posto auto coperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Berzo Inferiore (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	4	5783	25	C/6	1	12 mq.	13 mq	€ 19,21

Indirizzo

Via XXIV Maggio snc – piano S1

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilità

NO

Quota di proprietà

1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI



Confini

Nord - Terrapieno;
Est - Sub. 26 – atra ditta;
Sud - Sub. 49 – corsello comune;
Ovest - Sub. 24 – altra proprietà.

Come da elaborato planimetrico

Stato di conservazione/manutenzione: Sufficiente.

Altezza = mt. 2,40.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 63).

E. 50 Posto auto coperto

Identificazione catastale

Catasto Fabbricati Comune di Berzo Inferiore (BS)

<i>Sez. Urbana</i>	<i>Foglio</i>	<i>Particella</i>	<i>Sub.</i>	<i>Categoria</i>	<i>Classe</i>	<i>Consistenza</i>	<i>Sup. Catastale</i>	<i>Rendita</i>
	4	5783	27	C/6	1	12 mq.	13 mq	€ 19,21

Indirizzo

Via XXIV Maggio snc – piano S1

Intestato

- OMISSIS -

Divisibilita'

NO

Quota di proprieta'

1/1

Regolarità Edilizia: SI

Regolarità catastale: SI

Confini

Nord - Terrapieno;
Est - Sub. 28 – atra ditta;
Sud - Sub. 49 – corsello comune;
Ovest - Sub. 26 – altra proprietà.

Come da elaborato planimetrico

Stato di conservazione/manutenzione: Sufficiente.

Altezza = mt. 2,40.

(v. planimetria catastale – Allegato n. 64).



-B2-

Identificazione pregressa dei beni

Vedi atti di provenienza richiamati al Capitolo A1.2 e nella relazione ventennale Notaio Dr. - OMISSIS - presente nel fascicolo di causa.

In particolare si fa riferimento all'atto di fusione per incorporazione della società - OMISSIS - , atto Notaio - OMISSIS - n. rep. 3325, n. racc. 2134 del 18/04/2013, trascritto alla ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno in data 09/05/2013 ai numeri 2133, e Registrato a Bergamo il 07/05/2013 al n. 4869 serie IT.

Dal confronto dei beni pignorati e delle relative pertinenze con le descrizioni e la documentazione prodotta dal Creditore non sono emerse difformità.

Per quanto riguarda la storia catastale si riferisce che:

C) Comune di Darfo -Boario Terme

Le unità abitative inserite nel complesso condominiale di Corso Italia n. 47 derivano dalla denuncia di variazione per ampliamento e ristrutturazione registrata presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Brescia del 21/01/2005 n. 5761.1.2005 di protocollo e risultano censite come all'attualità.

Ai sub. 34 e 35 competono le quote delle parti comuni, ed in particolare i beni comuni non censibili distinti al mapp. 1791 sub. 19, sub. 19, sub. 20 e sub. 21.

Le unità inserite nel complesso in via Cadeo sono originate dalla denuncia di accatastamento del 04/07/2008 n. 58371/2008.

Con riferimento invece alla porzioni di terreno si evidenzia nuovamente che le stesse sono state assorbite da strade o da parcheggi a servizio delle lottizzazioni che sono state completate nel tempo.

D) Comune di Sale Marasino

Si segnala che i terreni mapp. 3999 e 1040 derivano da frazionamento in atti presso gli Uffici Catastali dal 03/09/1990 n. 67.

L'area urbana sub. 34 ed il lastrico solare derivano rispettivamente da denuncia di variazione per stralcio di BCNC del 27/06/2011 prot. n. BS0267889 e per variazione della destinazione da posto auto a lastrico del 27/06/2011 prot. n. BS0268311.

Per quanto riguarda i mapp. 6336 sub. 41 e 42 derivano dal frazionamento dell'originario sub. 23, variazione presentata in data 22/05/2017 prot. n. BS0099858.

E) Comuna di Berzo Inferiore

Come detto, le aree urbane identificate con i mapp. 5644 e 5645 sono state oggetto di variazione per frazionamento e fusione depositato presso il Catasto di Brescia con pratica prot. n. BS0107206 del 19/04/2006.



-C-

Stato di possesso

I beni immobili (appartamenti – posti auto – terreni) ubicati nei Comuni di Lozio – Sale Marasino – Berzo Inferiore – Darfo / Boario Terme – Pian Camuno, non risultano occupati, ad eccezione di

A) un appartamento in Comune di Lozio.

Più precisamente trattasi dell'unità residenziale posta nel complesso residenziale in Località Camerata, distinto al catasto fabbricati NCT fg. 19 mapp. 3973 sub. 15.

E' stato reperito presso i competenti uffici contratto di locazione ad uso abitazione con cui la Diemmegi Costruzioni srl concede in affitto l'unità immobiliare per la durata di quattro anni, con decorrenza dal 01/12/2015 e termine il 30/11/2019.

Nel contratto era indicato anche che lo stesso, alla scadenza, sarebbe stato rinnovato tacitamente per ugual periodo.

Il canone annuo era stabilito ed accettato dalle parti in €. 3.000,00 annue.

C) appartamento in Comune di Darfo Boario Terme

L'unità posta al secondo piano del complesso condominiale in Via Italia 47, denominato "Condominio Reali" Fg. 10 mapp. 1791 sub. 34, è stata locata con contratto sottoscritto in data 18 Aprile 2016, della durata di quattro anni e quindi il termine è fissato per il giorno 17 aprile 2020 con rinnovazione tacita alla scadenza per ugual periodo.

Nella stessa data veniva registrato presso l'Ufficio di Breno con registrazione n. 795 serie 1T.

Il canone era stabilito ed accettato dalle parti in €. 3.600,00 annue.

Anche l'appartamento identificato con il mapp. 10197 sub. 25 durante i sopralluoghi effettuati si è riscontrato essere occupato da una persona, senza contratto registrato.

D) appartamento in Comune di Sale Marasino

Appartamento al piano terra identificato con il mapp. 6336 sub. 47 del Fg. 11, durante gli accessi si è riscontrato essere occupato da una persona, senza contratto registrato.

E) posti auto coperti in Comune di Berzo Inferiore

Dalle indagini effettuate è emerso che la - OMISSIS - sottoscriveva in data 12/05/2014, contratto di locazione di una unità immobiliare ad uso abitativo a cui veniva associato il posto auto al sub. 25 della durata sino al 11/05/2018.

Di fatto i due posti auto vengono utilizzati dagli occupanti il condominio, senza contratto di locazione.

-D-

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- 1) Dalle ricerche presso Agenzia delle Entrate ex Conservatoria dei Registri Immobiliari di Breno emerge che per i beni pignorati sono state iscritte le seguenti formalità :



A) COMUNE DI LOZIO

- Ipoteca registro generale n. 7611 e registro particolare n. 967 del 19/12/2017, a favore A- OMISSIS - per l'importo di €. 1.452.097,86.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 84, registro particolare 96 del 05/01/2018 a favore di - OMISSIS - , sino alla concorrenza di €. 747.275,83.

B) COMUNE DI PIAN CAMUNO

- Ipoteca volontaria gravante sul terreno NCT fg, 1 mapp. 8037, registro generale n. 1194, registro particolare n. 170 del 26.02.2009, a favore di - OMISSIS -, per l'importo complessivo di €. 1.800.000,00, della durata di 5 anni.

- Ipoteca volontaria gravante sul terreno NCT fg, 1 mapp. 4561, registro generale n. 5557, registro particolare n. 591 del 06/09/2012, a favore di - OMISSIS - per l'importo complessivo di €. 396.000,00, della durata di 2 anni.

- Ipoteca registro generale n. 7311, registro particolare n. 967 del 19/12/2017, a favore - OMISSIS - per l'importo di €. 1.452.097,86.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 84, registro particolare 96 del 05/01/2018 a favore di Intesa San Paolo Spa con sede in Torino, sino alla concorrenza di €. 747.275,83.

C) COMUNE DI DARFO BOARIO TERME

- Ipoteca volontaria, registro generale n. 5060, registro particolare n. 792 del 30/07/2009, a favore di - OMISSIS -, per la somma complessiva di €. 513.000,00.

Seguivano poi tre annotamenti:

1) Annotamento per frazionamento n. 651 del 06/10/2011 per cui sul mapp. 1791 sub, 34 del Fg. 10 gravava la quota di mutuo pari ad €. 97.000,00 e sul mapp. 1791 sub. 35 Fg, 10 la quota di €. 103.400,00.

2) Annotamento surroga n. 210 del 02/05/2014 relativamente la mapp. 1791 sub. 34 Fg. 10 da - OMISSIS -.

3) Annotamento surroga n. 211 del 02/04/2014 relativo al solo mapp. 1791 sub. 35 Fg. 10 da - OMISSIS -.

I beni colpiti erano quelli siti in via Italia n. 47 e distinti al NCEU sez. GOR Fg, 10 mapp. 1791 sub. 34 e 35 .

- Ipoteca registro generale n. 7311, registro particolare n. 967 del 19/12/2017, a favore - OMISSIS - per l'importo di €. 1.452.097,86.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 84, registro particolare 96 del 05/01/2018 a favore di - OMISSIS -, sino alla concorrenza di €. 747.275,83.

Per quanto riguarda le autorimesse comprese nel complesso Condominiale "Residence Cadeo" in Via Cadeo ed identificate con i sub. 48 e 49, si precisa che con atto Notaio - OMISSIS - rep. 684/392 del 02/08/2007, registrato a



Verolanuova (BS) in data 03/08/2007 n. 3371 serie 1T, trascritto a Breno il 16/08/2007 ai numeri 8394/6221, si costituiva vincolo di pertinenzialità legando le autorimesse, rispettivamente agli appartamenti sub. 25 e 26.

Nell'atto è specificato anche che detta pertinenzialità non potrà essere ceduta separatamente dall'unità immobiliare a cui risulta vincolata.

Durante i sopralluoghi e gli accertamenti effettuati presso l'amministratore si è preso atto che per il Condominio "Reali" in viale Italia la società esecutata ha un arretrato per la gestione 2019 – 2020 pari ad €. 4.946,00 al 31.12.2019.

D) COMUNE DI SALE MARASINO

Sugli immobili identificati al NCEU Fg. 11 mapp. 6336 sub. 47 e sub. 34 gravano le seguenti formalità :

- Ipoteca volontaria registro generale n. 38562, registro particolare n. 9097 del 07/08/2008, a favore di - OMISSIS -, per l'importo complessivo di €. 2.550.000,00, della durata di 18 anni.

Si rileva Annotamento di frazionamento n. 3464 del 29/04/2016 per cui l'immobile mapp. 6336 sub. 11 grava la quota di mutuo di complessivi €, 160.866,02.

- Ipoteca registro generale n. 56603, registro particolare n. 9113 del 19/12/2017, a favore - OMISSIS -, per l'importo complessivo di €. 1.452.097,86, sul solo sub. 47.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 332, registro particolare 255 del 03/01/2018 a favore di - OMISSIS -, sino alla concorrenza di €. 747.275,83.

Per quanto riguarda gli immobili distinti al NCEU Fg. 11 mapp. 6336 sub. 41 – 42 e 43 gravano :

- Ipoteca volontaria registro generale n. 38562, registro particolare n. 9097 del 07/08/2008, a favore di - OMISSIS -, per l'importo complessivo di €. 2.550.000,00, della durata di 18 anni.

Si rileva Annotamento per frazionamento n. 3464 del 29/04/2016 per cui l'immobile mapp. 6336 sub. 23 grava la quota di mutuo di complessivi €. 272.701,20.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 332, registro particolare 255 del 03/01/2018 a favore di I- OMISSIS -, sino alla concorrenza di €. 747.275,83.

Per gli altri beni si fa riferimento al solo pignoramento RG n. 332 – RP n. 255 del 03/01/2018.

Dai colloqui con l'amministratore del condominio "La Meridiana", - OMISSIS - ha un debito pari a €. 7.328,29 per il periodo 1/05/2019 – 30/04/2020.

E) COMUNE DI BERZO INFERIORE

- Ipoteca volontaria, registro generale n. 5898, registro particolare n. 924 del 20/07/2006, a favore di - OMISSIS - per la somma complessiva di €. 2.880.000,00, della durata di 12 anni.



. Ipoteca giudiziale, registro generale n. 1261, registro particolare n. 167 del 23/02/2017, a favore di - OMISSIS - – Decreto ingiuntivo Tribunale di Milano del 05/05/2016 per la somma complessiva di €. 15.000,00, per cui venivano colpiti gli immobili in via XXIV Maggio distinti al NCEU . Fig. 4 mapp. 5783 sub, 25 e 27.

- Ipoteca registro generale n. 7311, registro particolare n. 967 del 19/12/2017, a favore - OMISSIS - per l'importo di €. 1.452.097,86.

- Pignoramento immobiliare registro generale n. 84, registro particolare 96 del 05/01/2018 a favore di I- OMISSIS -, sino alla concorrenza di €. 747.275,83.

Non sono invece emersi diritti reali o personali a favore di terzi.

-E-

Regolarita' edilizia e urbanistica

A) COMUNE DI LOZIO

1) L'originario fabbricato in Comune di Lozio (BS) è stato realizzato anteriormente al 1 settembre 1967.

In seguito sono stati rilasciati i seguenti provvedimenti autorizzativi:

- 2) Permesso di costruire n. 17/2007 del 17/12/2007 per ristrutturazione ed ampliamento.
- 3) Permesso di costruire m. 23/2008 del 25/09/2008 e DIA in variante prot. n. 488 del 10/02/2010
- 4) Segnalazione certificata di inizio attività prot. 861 del 10/06/2015 per manutenzioni interne
- 5) In data 12/04/2010 prot. n. 82 veniva depositato il certificato di collaudo statico.
- 6) In data 03/08/2012 con prot. 2812 veniva chiesto il rilascio del certificato di agibilità.
- 7) Successivamente non sono state apportate modifiche, sia interne che esterne, all'immobile in oggetto che comportassero la necessità di autorizzazioni edilizie.
- 8) Se ne riscontra la conformità con quanto concesso e quindi non si rende necessario l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni.
- 9) Non esiste Attestato di Certificazione Energetica.
- 10) Per quanto riguarda i terreni è stato rilasciato dal Comune di Lozio Certificato destinazione urbanistica che inserisce gli stessi parte in zona E1 – Aree agricole e parte in zona E2 – Aree prevalentemente boscate.

Non sono state rilevate difformità edilizie (v. CDU – Allegato n. 65).

B) COMUNE DI PIAN CAMUNO

1) I beni pignorati consistono in porzioni di terreno, per i quali è stato chiesto il Certificato destinazione urbanistica che con riferimento alla variante adottata sono inseriti nel seguente modo:



- **Fg. 1 mapp. 7821** : Zone destinate alla viabilità – zona soggetta a vincolo Idrogeologico, Ambientale ed è classificata con riferimento alla pericolosità sismica in Zona Z4b.

Per quanto riguarda lo studio geologico la zona è classificata in Classe 2u – fattibilità con modeste limitazioni.

- **Fg. 1 mapp. 8037** : Zone per attrezzature comuni – attrezzature per l'istruzione; è classificata con riferimento alla pericolosità sismica in Zona Z4b.

Per quanto riguarda lo studio geologico la zona è classificata parte in Classe 3z – fattibilità con consistenti limitazioni e parte in Classe 2u – Fattibilità con modeste limitazioni.

- **Fg. 1 mapp. 8038**: parzialmente inserita in Zone destinate alla viabilità – zona soggetta a vincolo Ambientale ed è classificata con riferimento alla pericolosità sismica in Zona Z4b.

Per quanto riguarda lo studio geologico la zona è classificata in Classe 2u – fattibilità con modeste limitazioni.

Parzialmente inserita in zona destinata a Percorsi ciclo-pedonali – zona soggetta a vincolo Ambientale ed è classificata con riferimento alla pericolosità sismica in Zona Z4b.

Per quanto riguarda lo studio geologico il mappare ricade in parte in Classe 2u – fattibilità con modeste limitazione ed in parte in Classe 3z – fattibilità con consistenti limitazioni.

- **Fg. 1 mapp. 4561** : Parzialmente ricompresa in Ambiti residenziali a volumetria definita V.D.r. (P.A. n. 16)

Con riferimento alla pericolosità sismica è inserita in Zona Z4a.

Per quanto riguarda lo studio geologico la zona è classificata in Classe 2g, n, l – fattibilità con modeste limitazioni.

Parzialmente inserita in Zona destinata alla viabilità

Parzialmente è anche inserita in Zona a verde pubblico (v. CDU – Allegato n. 66).

In particolare per questo immobile la Diemme Costruzioni aveva presentato presso i competenti Uffici Tecnici comunali, unitamente ad altre proprietà domanda di adozione ed approvazione del P.A. in data 18 febbraio 2011 prot. n. 931 . PE n. 4835.

Con delibera di Giunta n. 100 del 9 giugno 2011 veniva adottato il Piano Attuativo.

Con delibera del Consiglio Comunale n. 30 del 15 settembre 2011 veniva approvato il Piano.

In data 12 febbraio 2012 con atto rep. 797 del Segretario Comunale veniva stipulata Convenzione Urbanistica per il Piano Attuativo di iniziativa privata P.A. n. 16 con cessione gratuita di aree al Comune per riordino e assegnazione.

I terreni interessati, che comprendono anche il mapp. 4561, oggetto della presente perizia di stima, si estendono su una superficie convenzionata di 9.942,30 mq.

Veniva anche specificato che sull'area non gravano vincoli di natura ambientale, paesistica, storico-architettonica, idrogeologica, sismica o altri vincoli da leggi speciali.



Nella Convenzione si precisava che i proprietari sono obbligati per se e per i loro aventi causa, o in caso di alienazione, al rispetto di quanto convenuto, e precisamente si conveniva che :

- le opere relative alla viabilità avrebbero dovuto essere completate nel termine massimo di 24 mesi dalla data di stipula della convenzione, ad eccezione della realizzazione del tappetino di usura che avrebbe potuto essere posato alla fine dei lavori;
- tutte le opere di urbanizzazione avrebbero dovuto essere terminate nel termine massimo di 48 mesi;
- il rilascio degli atti di assenso erano vincolati all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione.

Si stabiliva che per l'area a destinazione residenziale avente una Superficie Territoriale di mq. 9.942,30 si sarebbero dovute individuare le seguenti aree da cedere al Comune a titolo gratuito per :

- S1 = Aree per parcheggi pubblici mq. 474,37
- S2 = Aree per verde pubblico mq. 1.054,30
- S3 = Aree Urbanizzazione primaria - viabilità mq. 1.954,32.

L'area rimanente sarebbe potuta essere utilizzata per uso edificatorio.

In particolare si specificava che alla - OMISSIS - venivano assegnati :

- Lotto 1 = Sf mq. 1.948,87 che produceva una SLP pari a mq. 1.100,00.
- Lotto 2 = Sf mq. 455,65 che produceva una SLP pari a mq. 336,55.
- Lotto 3 = Sf mq. 20,65 che produceva una SLP pari a mq. 0.

Si conveniva che tutti gli adempimenti sarebbero dovuti essere ultimati nel termine massimo di 3 anni, con possibilità di proroga di 1 ulteriore anno.

Entro il termine di 10 anni i proprietari dovranno aver ottenuto tutti gli atti di assenso.

C) COMUNE DI DARFO – BOARIO TERME

Per quanto riguarda l'area costituita dai mapp. 11080 – 11085 – 11090 de3l Fg. 8 (foglio logico 9) in Darfo Boario Terme è stato chiesto certificato di destinazione urbanistica da cui risulta che questa è così compresa :

- mapp. 11080 parte in Zona E1 – Agricola, parte in Zona E6 demanio fluviale, Parte in Zona destinata a nuova viabilità ed allargamenti stradali e parte (circa 40,00 mq.) in Zona B2 - residenziale di completamento;
- mapp. 11085 è in parte inserito in Zona E1 – Agricola e parte (circa 45,00 mq.) in Zona B2 - residenziale di completamento;
- mapp. 11090 è inserita parzialmente (circa 150,00 mq.) in Zona destinata a Nuova viabilità e allargamenti stradali e parte in Zona B2 - residenziale di completamento.

Inoltre l'area è parzialmente interessata dalla fascia di rispetto del reticolo idrico minore;



E' inserita, con riferimento alla componente geologica, idrogeologica, sismica, in Zona 4, 3B, g.l,t e 2h, m, u.

Ed ancora risulta compresa all'interno delle aree di pericolosità H (aree potenzialmente interessate da alluvioni frequenti) e di rischio R3 (rischio elevato) e R4 (rischio molto elevato) di cui all PGRA.

E' inserita nelle Zone B e C delle fasce fluviali con riferimento al D.S.G. (v. CDU – Allegato n. 67).

Per quanto riguarda il complesso residenziale “Condominio Reali”, sito in Corso Italia 47, ai fini della regolarità edilizia ed urbanistica, si riferisce che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente il 1 settembre 1967.

E' stato poi oggetto di interventi di ampliamento e ristrutturazione con le seguenti autorizzazioni :

- Concessione Edilizia del 31/03/2003 R.C. n. 386/2001. Prot. 7910;
- Permesso a Costruire per variante in corso d'opera del 25/02/2004 R.C. n. 339/03 – prot. n. 5403;
- D.I.A. – denuncia inizio attività – del 12/05/2006.
- D.I.A. – denuncia inizio attività – del 14/01/2008.

Dalle visure effettuate risulta anche che per i subalterni 34 e 35 oggetto del presente procedimento sono stati elaborati gli attestati di certificazione energetica prot. n. 170.95 e n. 170.65, con validità sino al 19 dicembre 2017.

Il fabbricato in via Cadeo è stato invece costruito a seguito del rilascio delle seguenti autorizzazioni:

- Permesso di costruire del 236/07/2002 n. 155/04;
- D.I.A. – denuncia inizio attività – del 14/07/200;
- D.I.A. – denuncia inizio attività – del 31/08/2007;
- D.I.A. – denuncia inizio attività – del 11/09/2007;
- D.I.A. – denuncia inizio attività – del 02/04/2008.

In data 2 febbraio 2009 è stata presentata richiesta per il rilascio dell'agibilità prot. n. 2727.

Per l'appartamento sub. 25 è stata presentata certificazione energetica n. 17065-00023-09 di protocollo, con validità sino al 04/05/2019.

Anche per l'unità immobiliare sub. 26 è presente agli atti del Comune attestato di certificazione energetica prot. n. 17065 – 00021 – 05 con validità sino al 4/08/2019.

Non sono state rilevate difformità edilizie.

D) COMUNE DEI SALE MARASINO

Con riferimento allo strumento urbanistico vigente sul territorio comunale (PGT), i terreni censiti al catasto terreni del comune di Sale Marasino del Fg. 9 mapp. 3999 e 1040 son compresi nelle seguenti zone urbanistiche :

PGT vigente:

- mapp. 3999 - zona B1 – Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva;



- mapp. 1040 – parte in zona B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva e parte in zona definita “Sede viaria”.

PGT in salvaguardia:

- mapp. 3999 - zona B1 – Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva;

- mapp. 1040 – parte in zona B1 - Edilizia residenziale consolidata e di completamento semintensiva e parte in zona definita “Sede viaria”.

Inoltre gli immobili in parola sono sottoposti ai seguenti vincoli:

Con riferimento a vincoli Ambientali D.LGS n. 42/04, i mappali ricadono in zona “Cn” area di conoide non recentemente attivatosi o completamente protetta secondo le N.T.A. del P.A.I

- Zona di rispetto captazione ad uso idropotabile. (v. CDU – Allegato n. 68).

Per quanto riguarda la conformità edilizia, dagli accessi presso i pubblici uffici risulta che il fabbricato di che trattasi è stato realizzato in forza dei seguenti titoli :

- Permesso di Costruire n. 2007/146 del 08/10/2007, n. prot. 11305.

- DIA – Denuncia Inizio Attività presentata in data 21/08/2010 prot. n. 7617.

- SCIA – Segnalazione Certificata di Inizio Attività presentata in data 08/07/2011 prot. n. 6248.

Relativamente al fabbricato in parola è stato rilasciato dal Comune di Sale Marasino certificato di abitabilità prot. n. 10154/GP/vb del 29/10/2011.

-F-

Formazione dei lotti

1) Con riferimento alle consistenze, allo stato dei luoghi, alle pertinenzialità individuate tra unità immobiliari si elencano di seguito i lotti individuati:

A) Comune di Lozio

Catasto Fabbricati

LOTTO 1 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 5 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 2 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 6 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 3 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 7 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 4 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 8 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 5 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 9 - Appartamento al piano secondo – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 6 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 10 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 7 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 11 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 8 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 12 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;



LOTTO 9 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 13 - Appartamento al piano 2° e 3° – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 10 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 14 - Appartamento al piano secondo – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 11 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 15 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 12 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 16 - Posto auto al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 13 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 17 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 14 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 18 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 15 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 19 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 16 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 20 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 17 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 1 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 18 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 2 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 19 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 3 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 20 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 4 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 21 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 5 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 22 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 6 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 23 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 7 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 24 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 8 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

Catasto Terreni

LOTTO 25 : Fig. 1 mapp. 3968 - Prato

Fig. 1 mapp. 3970 - Prato

Fig. 1 mapp. 3972 - Prato – Quota intera della piena proprietà.

LOTTO 26 : Fig. 2 mapp. 1906 - Bosco ceduo

Fig. 2 mapp. 2098 – Inc.Ster.

Fig. 2 mapp- 2100 - Prato

Fig. 2 mapp. 2105 – Prato

Fig. 2 mapp. 2108 – Bosco Ceduo

Fig. 2 mapp. 2110 – Bosco Ceduo – Quota intera della piena proprietà.

B) Comune di Pian Camuno

Catasto Terreni

LOTTO 27 : Fig. 1 mapp. 4561 - Seminativo - Quota intera della piena proprietà;

C) Comune di Darfo – Boario Terme

Catasto Fabbricati



LOTTO 28 : GOR fg. 10 mapp. 1791 sub. 34 - Appartamento al piano 2° – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 29 : GOR fg. 10 mapp. 1791 sub. 35 - Appartamento al piano 2° – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 30 : ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 25 - Appartamento al piano S1 e 2°

ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 48 - Autorimessa al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 31 : ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 26 - Appartamento al piano S1 e 2°

ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 49 - Autorimessa al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

D) Comune di Sale Marasino

Catasto Fabbricati

LOTTO 32 ; fg. 11 mapp. 6336 sub. 41 - Autorimessa al piano S1 - – Quota di 1/2 della piena proprietà;

LOTTO 33 : fg. 11 mapp. 6336 sub. 42 - Locale Deposito al piano S1 – Quota di 1/2 della piena proprietà;

LOTTO 34 : fg. 11 mapp. 6336 sub. 43 - Autorimessa al piano S1 – Quota di 1/2 della piena proprietà;

LOTTO 35 : fg. 11 mapp. 6336 sub. 47 - Appartamento al piano Terra – Quota intera della piena proprietà;

E) Comune di Berzo Inferiore

Catasto Fabbricati

LOTTO 36 : fg. 4 mapp. 5783 sub. 25 - Posto Auto coperto al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

LOTTO 37 : fg. 4 mapp. 5783 sub. 27 - Posto Auto coperto al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

* * * * *

Come specificato nelle descrizioni dei beni non si sono valutati i seguenti immobili

B) Comune di Pian Camuno

Catasto Fabbricati

- Fig. 6 mapp. 406 sub. 22 - Area Urbana al p. T – Quota intera della piena proprietà.

Trattasi di porzione destinata a verde comune, come specificato al precedente punto 27 della descrizione dei beni.

Catasto Terreni

- Fig. 1 mapp. 7821 - Prato Arb. - Quota intera della piena proprietà;

- Fig. 1 mapp. 8037 - Prato Arb. - Quota intera della piena proprietà;

- Fig. 1 mapp. 8038 - Prato Arb. - Quota intera della piena proprietà.

Non sono stati valutati i beni precedentemente elencati in quanto trattasi di reliquati inglobati nella strada di accesso e nei passaggi comuni al fabbricato - vedi punti 29, 30 e 31 della precedente descrizione dei beni.

C) Comune di Darfo – Boario Terme

Catasto Fabbricati

- ERB fg. 7 mapp. 10103 sub. 31 - Area Urbana al piano terra – Quota intera della piena proprietà;



Catasto Terreni

- Fig. 9 mapp. 11080 - Prato

Fig. 9 mapp. 11085 - Prato

Fig. 9 mapp. 11090 - Prato - Quota intera della piena proprietà.

Anche questi mappali non sono stati valutati in quanto porzioni accorpate a zone comuni del fabbricato – vedi punto 38 e 39 della soprastante descrizione.

D) Comune di Sale Marasino

Catasto Terreni

- Fig. 9 mapp. 3999 - Sem. Arb. – Quota di 8/27 della piena proprietà;

- Fig. 9 mapp. 1040 - Sem. Arb. - Quota di 8/54 della piena proprietà;

Catasto Fabbricati

- fig. 11 mapp. 6336 sub. 34 - Area Urbana al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

- fig. 11 mapp. 6336 sub. 36 - Lastrico solare al piano Terra – Quota 8/27 della piena proprietà.

Vedi punti 40, 41, 42 e 43 della precedente descrizione , trattasi di aree comuni a servizio del fabbricato.

Inoltre, come già riferito, l'unità al fig. 11 mapp. 6336 sub. 41 - Autorimessa al piano S1 risulta venduta in data 05/12/2017.

E) Comune di Berzo Inferiore

Catasto Fabbricati

- fig. 4 mapp. 5644 - Area Urbana al piano Terra – Quota intera della piena proprietà;

- fig. 4 mapp. 5645 - Area Urbana al piano Terra – Quota intera della piena proprietà.

Come già riferito trattasi di aree soppresse.

2) Ogni singolo immobile non risulta divisibile.

Gli appartamenti in Darfo - Boario Terme posti nel complesso in via Fausto Cadeo sono stati accorpate alle autorimesse interrate perché legati da vincolo di pertinenzialità.

-G-

Valore del bene e costi

Per la determinazione del valore di mercato degli immobili si è proceduto con metodo del confronto del valore al mq di immobili simili riportato da pubblicazioni specializzate quali Listino Camera di Commercio di Brescia e dell'O.M.I. (Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate) oltre che da informazioni presso Agenzie Immobiliari della zona.



Per quanto riguarda invece il terreno in Pian Camuno Fg. 1 mapp. 4561 si cui è possibile costruire una volumetria definita, si utilizzerà il calcolo del valore complementare.

Si riportano di seguito i lotti individuati con i relativi valori.

A) Comune di Lozio

Catasto Fabbricati

LOTTO 1 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 5 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

mq. 45,00 x €/mq. 1.300,00 = € 58.500,00.=

a cui vanno detratti € 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano € 56.500,00.= che si arrotondano in **€ 56.000,00.=**

(Euro cinquantaseimila/00).

LOTTO 2 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 6 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

mq. 44,00 x €/mq. 1.300,00 = € 57.200,00.=

a cui vanno detratti € 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano € 55.200,00.= che si arrotondano in **€ 55.000,00.=**

(Euro cinquantacinquemila/00).

LOTTO 3 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 7 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;

mq. 42,00 x €/mq. 1.300,00 = € 54.600,00.=

a cui vanno detratti € 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano € 52.600,00.= che si arrotondano in **€ 53.000,00.=**

(Euro cinquantatremila/00).

LOTTO 4 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 8 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;

mq. 41,00 x €/mq. 1.300,00 = € 53.300,00.=

a cui vanno detratti € 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano € 51.300,00.= che si arrotondano in **€ 51.000,00.=**

(Euro cinquantunomila/00).

LOTTO 5 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 9 - Appartamento al piano secondo – Quota intera della piena proprietà;

mq. 81,00 x €/mq. 1.300,00 = € 105.300,00.=

a cui vanno detratti € 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano € 103.300,00.= che si arrotondano in **€ 103.000,00.=**

(Euro centotremila/00).

LOTTO 6 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 10 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;



mq. 76,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 98.800,00.= che si arrotondano in **€. 99.000,00.=**

(Euro novantanovemila/00).

LOTTO 7 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 11 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;

mq. 77,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 100.100,00.=

a cui vanno detratti €. 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano €. 98.100,00.= che si arrotondano in **€. 98.000,00.=**

(Euro novantottomila/00).

LOTTO 8 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 12 - Appartamento al piano primo – Quota intera della piena proprietà;

mq. 76,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 98.800,00.=

a cui vanno detratti €. 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano €. 96.800,00.= che si arrotondano in **€. 97.000,00.=**

(Euro novantasettemila/00).

LOTTO 9 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 13 - Appartamento al piano 2° e 3° – Quota intera della piena proprietà;

mq. 96,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 124.800,00.=

a cui vanno detratti €. 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci. Sistemazioni.

Restano €. 122.800,00.= che si arrotondano in **€. 123.000,00.=**

(Euro centoventitrentamila/00).

LOTTO 10 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 14 - Appartamento al piano secondo – Quota intera della piena proprietà;

mq. 71,00 x €/mq. 1300,00 = €. 92.300,00.=

a cui vanno detratti €. 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano €. 90.300,00.= che si arrotondano in **€. 90.000,00.=**

(Euro novantamila/00).

LOTTO 11 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 15 - Appartamento al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

mq. 80,00 x €/mq. 1.300,00 = €. 104.000,00.=

a cui vanno detratti €. 2.000,00.= per completamento impianti ed allacci, sistemazioni.

Restano €. 102.000,00.= che si arrotondano in **€. 102.000,00.=**

(Euro centoduemila/00).

LOTTO 12 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 16 - Posto auto al piano terra – Quota intera della piena proprietà;

mq. 15,00 x €/mq. 650,00 = €. 9.750,00.= **€. 9.750,00.=**

(Euro novemilasettecentocinquanta/00).

LOTTO 13 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 17 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;



$$\text{mq. } 14,00 \times \text{€./mq. } 650,00 = \text{€. } 9.100,00.= \quad \text{€. } 9.100,00.=$$

(Euro novemilacento/00).

LOTTO 14 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 18 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 12,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 15 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 19 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 12,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 16 : LOZ fg. 19 mapp. 3973 sub. 20 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 13,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 17 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 1 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 22,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 18 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 2 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 12,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 19 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 3 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 12,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 20 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 4 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 12,00 \times \text{€./mq. } 500,00 = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 21 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 5 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 12,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 22 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 6 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 14,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$

(Euro seimila/00).

LOTTO 23 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 7 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 15,00 - \text{a corpo} - = \text{€. } 6.000,00.= \quad \text{€. } 6.000,00.=$$



(Euro seimila/00).

LOTTO 24 : LOZ fg. 19 mapp. 3967 sub. 8 - Posto auto scoperto al p. T – Quota intera della piena proprietà;

mq. 17,00 - a corpo - = €. 6.000,00.= **€. 6.000,00.=**

(Euro seimila/00).

Catasto Terreni

LOTTO 25 : Fig. 1 mapp. 3968 - Prato

Fig. 1 mapp. 3970 - Prato

Fig. 1 mapp. 3972 - Prato – Quota intera della piena proprietà.

mq. 135,00 x €/mq. 15,00 = €. 2.020,00.= che si arrotondano in **€. 2.000,00.=**

(Euro duemila/00).

LOTTO 26 : Fig. 2 mapp. 1906 - Bosco ceduo

Fig. 2 mapp. 2098 – Inc.Ster.

Fig. 2 mapp- 2100 - Prato

Fig. 2 mapp. 2105 – Prato

Fig. 2 mapp. 2108 – Bosco Ceduo

Fig. 2 mapp. 2110 – Bosco Ceduo – Quota intera della piena proprietà.

mq. 13.650,00 x €/mq. 1,40 = €. 19.110,00.= che si arrotondano in **€. 19.000,00.=**

(Euro diciannovemila/00).

B) Comune di Pian Camuno

Catasto Terreni

LOTTO 27 : Fig. 1 mapp. 4561 - Seminativo - Quota intera della piena proprietà;

Il terreno occupa una superficie di mq. 3.100,00 catastali, a seguito di sottoscrizione di Convenzione urbanistica con il Comune di Pian Camuno per la approvazione di un Piano Attuativo, alla - OMISSIS - venivano assegnati tre lotti per un totale di SLP definita paria mq. 1.438,00

In considerazioni dei valori medi rilevati nella zona di immobili nuovi, si ritiene di poter assumere per un ipotetico nuovo edificio da erigersi sul terreno di che trattasi il valore di €/mq. 880,00.

Pertanto il valore del futuro complesso immobiliare potrà essere valutato nel seguente modo :

mq. 1.438,00 x €/mq. 880,00 = €. 1.263.680,00.

Si ritiene che il valore complementare del solo terreno possa essere considerato nella misura del 20% circa

Pertanto si ritiene il valore del solo terreno pari ad **€. 253.000,00**

(Euro duecentocinquantatremila/00).



C) Comune di Darfo – Boario Terme

Catasto Fabbricati

LOTTO 28 : GOR fg. 10 mapp. 1791 sub. 34 - Appartamento al piano 2° – Quota intera della piena proprietà;

mq. 44,00 x €/mq. 1.450,00 = €. 63.800,00.= che si arrotondano in **€. 64.000,00.=**

(Euro sessantaquattromila/00).

LOTTO 29 : GOR fg. 10 mapp. 1791 sub. 35 - Appartamento al piano 2° – Quota intera della piena proprietà;

mq. 47,00 x €/mq. 1.450,00 = €. 68.150,00.= che si arrotondano in **€. 68.000,00.=**

(Euro sessantottomila/00).

LOTTO 30 : ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 25 - Appartamento al piano S1 e 2°

ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 48 - Autorimessa al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

mq. 42,00 x €/mq. 1.450,00 = **€. 60.900,00.=**

mq. 16,00 x €/mq. 700,00 = **€. 11.200,00.=**

SOMMANO €. 72.100,00 che si arrotondano in **€. 72.000,00.=**

(Euro settantaduemila/00).

LOTTO 31 : ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 26 - Appartamento al piano S1 e 2°

ERB fg. 9 mapp. 10197 sub. 49 - Autorimessa al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

mq. 51,00 x €/mq. 1.450,00 = **€. 73.950,00.=**

mq. 20,00 x €/mq. 700,00 = **€. 14.000,00.=**

SOMMANO €. 87.950,00 che si arrotondano in **€. 88.000,00.=**

(Euro ottantottomila/00).

D) Comune di Sale Marasino

Catasto Fabbricati

LOTTO 32 : fg. 11 mapp. 6336 sub. 41 - Autorimessa al piano S1 – Quota di 1/2 della piena proprietà;

mq. 28,00 x €/mq. 650,00 = €. 18.200,00.= Quota di 1/2 = **€. 9.000,00.=**

(Euro novemila/00).

N.B.: risulta venduto in data 05/12/2017.

LOTTO 33 : fg. 11 mapp. 6336 sub. 42 - Locale Deposito al piano S1 – Quota di 1/2 della piena proprietà;



$$\text{mq. } 6,00 \times \text{€./mq. } 400,00 = \text{€. } 2.400,00 = \text{Quota di } 1/2 = \text{€. } 1.500,00 =$$

(Euro millecinquecento/00).

LOTTO 34 : fg. 11 mapp. 6336 sub. 43 - Autorimessa al piano S1 – Quota di 1/2 della piena proprietà;

$$\text{mq. } 20,00 \times \text{€./mq. } 650,00 = \text{€. } 13.000,00 = \text{Quota di } 1/2 = \text{€. } 7.000,00 =$$

(Euro settemila/00).

LOTTO 35 : fg. 11 mapp. 6336 sub. 47 - Appartamento al piano Terra – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 75,00 \times \text{€./mq. } 1.600,00 = \text{€. } 120.000,00 = \text{€. } 120.000,00 =$$

(Euro centoventimila/00).

E) Comune di Berzo Inferiore

Catasto Fabbricati

Dalle ricerche effettuate presso operatori del settore, dalla consultazione di banche dati emerge che il valore di mercato unitario, al mq., per immobili simili a quelli in oggetto varia da €./mq. 400,00 a €./mq. 500,00.

LOTTO 36 : fg. 4 mapp. 5783 sub. 25 - Posto Auto coperto al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 13,00 \times \text{€./mq. } 400,00 = \text{€. } 5.200,00 = \text{che si arrotondano in } \text{€. } 5.000,00$$

(Euro cinquemila/00).

LOTTO 37: fg. 4 mapp. 5783 sub. 27 - Posto Auto coperto al piano S1 – Quota intera della piena proprietà;

$$\text{mq. } 13,00 \times \text{€./mq. } 400,00 = \text{€. } 5.200,00 = \text{che si arrotondano in } \text{€. } 5.000,00$$

(Euro cinquemila/00).

Come richiesto dal “Verbale di conferimento incarico di stima” e’ stata inviata alle parti a mezzo posta elettronica la presente relazione.

Brescia, 28/12/2020

Il C.T.U.

Geom. Armido Bellotti

