Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura N. 987/2016 promossa da:

- [redacted]

Contro:

- [redacted]

[redacted]

RELAZIONE DI STIMA

Il sottoscritto Arch. Paolo Pozzaglio, con studio in Chiari, Via San Bernardino n. 8, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti dalla provincia di Brescia al n. 1746 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con ordinanza della S.V. ill.ma in data 28.04.2017, veniva nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nella procedura indicata e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali.

All'udienza del 16.05.2017 lo scrivente prestava giuramento e il G.E. affidava il seguente incarico:

-A-

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

- *Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.*
- *Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iore hereditas (se non già risultante dalla documentazione in atti).*

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

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

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- *Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleghi planimetrie dello stato dei luoghi e idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.*
- *Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.*

Identificazione pregresso dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze risultanti dalle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di cista catastale, amministrativo ed ipotecario; riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

planimetrie, nonché delle rispondenze 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 specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- *C* –

Stato di possesso

- *Accerti se l'immobile è libero o occupato, in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dell'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iore herediiatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).*
- *Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione acquisendone copie 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.*
- *Determini il valore locativo del bene.*

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

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 della procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i consequenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D –

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

- *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:*

  - 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 regolarità urbanistica,

  sequestri pendi ed amministrativi,

  diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

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

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

- *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 e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.*
- *Accerti altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con rilascio di attestazione dello stesso, l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali 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

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

  Indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quello espresso dal titolo abilitativo e con quella censita in catasto.

  Accerti se siano stati costruiti prima del 01.09.1967 (ed 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.

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

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

  dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con in vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relativa ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusto gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del DPR 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326, indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

  Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì i costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.
- *Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa); nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al*

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

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.

- *Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 06.06.01 n. 380. Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi l'effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e successive modifiche ed integrazioni e indichi in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.*

- F -

Formazione dei lotti

- *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.*
- *Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda in questo caso alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, sola previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.; proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 cpc, dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.*
-

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

- *G* -

Valore del bene e costi

- *Determini preliminarmente in valore commerciale degli immobili, 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.*

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

  - diritti reali e personali di terza (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui 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 sugli 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.

- *Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente:*

  - 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

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

valore d'uso dell'edificio. Indicherà quindi il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni.

- *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.*

Il Giudice assegnava il termine di giorni 120 per il deposito della relazione peritale, autorizzando il sottoscritto al ritiro della documentazione ipocatastale.

Al fine di poter rispondere al quesito lo scrivente acquisiva relativa documentazione presso i competenti uffici comunali.

Si precisa che lo scrivente ha incontrato delle difficoltà nella redazione del presente elaborato in quanto presso i competenti uffici comunali la documentazione è risultata molto lacunosa ed eterogenea; i debitori esecutati non si sono resi disponibili a fornire i documenti necessari.

Inoltre, come verrà puntualmente relazionato nel proseguo della presente, parte dei mappali pignorati presentano delle problematiche di identificazione che renderanno necessari interventi di riaccatastamento nonché la presentazione di pratiche edilizie in sanatoria.

Lo scrivente si rende disponibile ad effettuare tutte le necessarie incombenze più avanti descritte per rendere i beni non correttamente individuati vendibili e a spiegare al Giudice e alle parti le procedure necessarie.

1.1 RELAZIONE

1) IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Le unità immobiliari pignorate risultano ubicate nel territorio del Comune di Orzinuovi (BS); trattasi nello specifico di:

n. 1 magazzini in Via Spinelli n. 5/B e 5/F.

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

n. 1 ufficio in Via Spinelli n. 13/A.

n. 3 posti auto in Via Spinelli n. 13.

n. 2 appartamenti in Via Nazario Sauro n. 4.

n. 2 box-auto in Via Nazario Sauro n. 4.

n. 1 porzione di fabbricato cielo-terra indipendente in Via Girolamo Savonarola n. 19.

n. 1 villetta a schiera in Viale Bainsizza n. 18/B.

n. 1 magazzino in Via Antonino Tribandi n. 2.

Gli immobili risultano cosi catastalmente censiti:

Alla sezione fabbricati

1. **Nel Comune di Orzinuovi,**

alla Sezione NCT, Foglio 10, Mappale 604, **Via Spinelli:**

1.a

- **Subalterno 5**, piano T, categoria C/2, classe 2, consistenza 500 mq, R.C. € 1.368,61, *proprietà 1/1* [redacted] (magazzino al piano terra);

1.b

- **Subalterno 23**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, R.C. € 27,89, *proprietà 1/1* [redacted] (posto auto scoperto al piano terra);
- **Subalterno 26**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, R.C. € 27,89, *proprietà 1/1* [redacted] (posto auto scoperto al piano terra);

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

- **Subalterno 27**, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza 12 mq, R.C. € 27,89, *proprietà 1/1* [redacted] (posto auto scoperto al piano terra);

1.c

- **Subalterno 28**, piano T, categoria D/7, classe 1, consistenza -, R.C. € 3.678,00, *proprietà 1/1* [redacted] (magazzino con corte esclusiva al piano terra);

1.d

- **Subalterno 31**, piano 2, categoria A/10, classe 1, consistenza 6,5 vani, R.C. € 1.527,42, *proprietà 1/1* [redacted] (ufficio al piano secondo);

2. Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>

<u>alla Sezione NCT, Foglio 17, Mappale 315 e Mappale 316, **Via Nazario Sauro:**</u>

2.a

- **Subalterno 11**, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano primo);

2.b

- **Subalterno 12**, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano secondo);

2.c

- **Subalterno 10**, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, R.C. € 64,09, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra);

2.d

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

- **Subalterno 11**, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, R.C. € 115,27, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra);

3. **Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>**

<u>alla Sezione NCT, Foglio 16, Mappale 41, **Via Girolamo Savonarola:**</u>

4.a

- **Subalterno 40**/graffato con subalterno 17 di mappale 195, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, R.C. € 511,29, *proprietà 1/1* [redacted] (porzione cielo-terra su più livelli);

4. **Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>**

<u>alla Sezione NCT, Foglio 17, Mappale 535, **Viale Bainsizza:**</u>

4.a

- **Subalterno 5**, piano I-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, R.C. € 929,62, *proprietà 1/1* [redacted] (villetta a schiera su più livelli);

5. **Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>**

<u>alla Sezione NCT, Foglio 16, Mappale 18, **Via Tribandi:**</u>

6.a

- **Subalterno 20**, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 341 mq, R.C. € 933,39, *proprietà 1/1* [redacted] (magazzino al piano seminterrato);

2) UBICAZIONE E CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

1. Via Spinelli.

Le unità immobiliari in Via Spinelli, ubicate in zona periferica/industriale del Comune di Orzinuovi (BS), fanno parte di un complesso commerciale e terziario di recente edificazione costituito da n. 3 corpi di fabbrica, di cui uno principale fronte strada e gli altri secondari in posizione laterale e retrostante, circondati da parcheggi esterni e sviluppati su più livelli di piano fuori terra.

Nello specifico il magazzino di sub. 5 risulta facente parte del fabbricato principale del complesso ed è costituito da un unico locale a doppia altezza al piano terra; l'ufficio al sub. 31 è accessibile al piano secondo tramite un vano scale e balcone comuni nel fabbricato principale ed internamente presenta due locali adiacenti di cui uno dotato di bagno con antistante disimpegno; il magazzino al sub. 28, sito nel fabbricato retrostante citato, risulta circondato da corte esterna esclusiva ed internamente si sviluppa in un unico piano di altezza 7,00 mt al piano terra completamente open-space tranne un locale ufficio con adiacente bagno e antistante disimpegno; i 3 posti auto di sub. 23, 26 e 27 sono ubicati nella corte esterna del magazzino individuato al sub. 28.

pdfelement

2. Via N. Sauro.

Le unità in Via Nazario Sauro fanno parte di un cascinale plurifamiliare a corte interna di vecchia edificazione in zona centrale del Comune.

Risultano accessibili da vano scale comune ed internamente l'appartamento al sub. 11 presenta, al piano primo, un soggiorno con adiacente cucina abitabile separata, dotata di balcone esterno, ed un disimpegno laterale che consente l'accesso a due camere da letto e due bagni; l'appartamento al sub. 12, al piano secondo, risulta sviluppato nella medesima metratura dell'alloggio sottostante descritto con la sola differenza di avere un balcone in

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Rimuovere filigrana ora

corrispondenza del soggiorno ed un disimpegno più ampio che consente di servire due camere, due bagni ed un ripostiglio; al piano terra, in corpo staccato rispetto al corpo principale ed accessibili da corte interna comune, sono ubicati due box-auto pertinenziali agli appartamenti.

3. Via Savonarola.

L'unità di Via Savonarola fa parte di un palazzo di vecchia edificazione e di recente ristrutturazione nel centro storico del paese, costituito da unità cielo-terra indipendenti e adiacenti fra loro. Il sub. 40 oggetto di stima presenta internamente al piano terra un locale soggiorno ed un disimpegno retrostante che serve un bagno ed una cucina abitabile dotata di piccola corte esterna esclusiva, da scale interne si raggiunge il piano primo ove è presente la relativa zona notte dell'alloggio in cui trova spazio un corridoio che conduce a due camere da letto ed un bagno, proseguendo su scale citate si raggiungono i due locali soffitta al piano secondo, con altezze non abitabili.

pdfelement

4. Viale Bainsizza.

La villetta a schiera centrale in Viale Bainsizza, al sub. 5, risulta facente parte di un complesso di villette a schiera di edificazione inizio anni '90, è accessibile da passaggio pedonale comune e giardino e portico esclusivi antistanti l'abitazione ed internamente presenta al piano terra un ampio locale soggiorno con retrostante cucina abitabile dalla quale si può accedere da un lato a terrazza e corte esclusivi esterni e dall'altro a disimpegno che conduce ad un bagno, al piano primo, accessibile da vano scale interno, un disimpegno che serve un bagno e tre camere da letto, di cui una dotata di terrazza esterna; al piano interrato, accessibile da vano scale citato, sono ubicate le relative

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

pertinenze quali un ampio locale di sgombero, accessibile anche da passaggio carraio comune esterno, ed una lavanderia.

5. Via Tribandi.

Il magazzino in Via Tribandi, facente parte di un complesso di vecchia edificazione in zona periferica/industriale del Comune, è costituito da un unico locale al piano seminterrato accessibile da atrio e vano scale comuni collegati a corte esterna comune di accesso.

3) ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI IPOTECARIE E STATO OCCUPATIVO

1. Via Spinelli.

Le unità immobiliari sono attualmente di proprietà della [redacted];

2. Via Nazario Sauro.

[redacted] (Via Nazario Sauro);

3. Via Girolamo Savonarola.

[redacted] (Via Savonarola);

4. Via Viale Bainsizza.

[redacted] (Viale Bainsizza);

5. Via Antonio Tribandi.

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

[redacted] (Via Tribandi).

4) REGOLARITA' EDILIZIA E COERENZA DELL'UNITA' IMMOBILIARE

1. Nel Comune di Orzinuovi,

alla Sezione NCT, Foglio 10, Mappale 604, **Via Spinelli**:

1.a Il fabbricato edificato a Orzinuovi in Via Spinelli n° 5b individuato catastalmente al Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 5 (DEPOSITO), risulta edificato in forza di Concessione Edilizia R.C. 193/01 rilasciata il 20/11/2001 al n° 16585 di protocollo, successiva D.I.A. n° 267/2002 pervenuta in data 29/10/2002 al n° 16585 di protocollo e D.I.A. n° 305/2004 pervenuta in data 22/12/2004 al n° 24676 di protocollo.

Risulta una abitabilità/agibilità per silenzio assenso dell'immobile sopra descritto con l'attribuzione del n° 17/2005.

Dai disegni architettonici presenti in archivio Comunale risulta una sostanziale correttezza planimetrica del cespite oggetto della presente Perizia fatto salvo per il blocco servizi posizionato al centro del lato nord del subalterno suddetto.

Tale difformità non pregiudica la vendibilità del bene in quanto sanabile con la presentazione di un Permesso di Costruire in sanatoria, pratica che ha un costo di circa € 1.500,00 / € 2.500,00 per compensi professionali e oneri da versare al Comune.

1.b Le unità immobiliari edificate nel Comune di Orzinuovi in Via Spinelli n° 13 individuate catastalmente al Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 23, 26 e 27

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Rimuovere filigrana ora

(POSTO AUTO SCOPERTO), risultano asserite in forza di Permesso di Costruire in Sanatoria R.C. 178/03 rilasciata il 01/08/2003 al n° 9717 di protocollo.

La dicitura POSTO AUTO SCOPERTO delle schede catastali è formalmente errata in quanto a seguito del Permesso in Sanatoria di cui sora tale indicazione deve essere modificata in POSTO AUTO COPERTO.

Dai disegni architettonici presenti in archivio comunale risulta una sostanziale correttezza planimetrica del cespite oggetto della presente Perizia fatto salvo per copertura delle unità immobiliari che realizzata in profilati metallici necessita della presentazione dei C.A. e successivo collaudo statico,

Tale difformità non pregiudica la vendibilità del bene in quanto sanabile con integrazione dei documenti sopra citati, con un costo totale di circa € 2.000,00 per compensi professionali e oneri, compresa la rettifica delle schede catastali.

Non risulta presentata la domanda di abitabilità/agibilità in quanto non necessaria.

pdfelement

1.c Il fabbricato edificato a Orzinuovi in Via Spinelli n° 5f individuato catastalmente al Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 28 (MAGAZZINO), risulta edificato in forza di Concessione Edilizia R.C. 94/2000 rilasciata il 09/08/2000 al n° 6260 di protocollo, da tale autorizzazione edilizia l'immobile è stato indicato catastalmente al Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 4.

Alla realizzazione del parcheggio coperto in fregio al lato sud dell'immobile ottenuto con Permesso di Costruire in Sanatoria R.C. 178/03 rilasciata il 01/08/2003 al n° 9717 di protocollo l'identificativo catastale dello stesso è stato modificato in Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 19.

La realizzazione della presa d'aria esterna per gli impianti interrati ottenuta con D.I.A. n° 150/2005 in lato nord ovest dell'area pertinenziale ha modificato

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

definitivamente l'identificativo catastale in Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 28.

L'agibilità/abitabilità dell'immobile in oggetto è stata ottenuta per silenzio assenso al n° 3/2007 in data 25/03/2007 al protocollo 3931.

Dai disegni architettonici presenti in archivio comunale risulta una sostanziale correttezza planimetrica del cespite in oggetto.

1.d Il fabbricato edificato a Orzinuovi in Via Spinelli n° 13a individuato catastalmente al Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 31 (UFFICIO), risulta edificato in forza di Concessione Edilizia R.C. 193/01 rilasciata il 20/11/2001 al n° 16585 di protocollo, successiva D.I.A. n° 267/2002 pervenuta in data 29/10/2002 al n° 16585 di protocollo e D.I.A. n° 305/2004 pervenuta in data 22/12/2004 al n° 24676 di protocollo.

Alla data del 22/12/2004 l'immobile risultava identificato catastalmente al Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 11, come da schede catastali del 26/11/2002 protocollo 000433657, 29/11/2002 protocollo 000440307 e scheda del 15/07/2005 protocollo BS 0228082 lo stesso immobile risultava abitabile/agibile con titolo n° 06/2003.

In data 08/03/2006 al protocollo 4927 veniva presentato all'Ufficio Tecnico del Comune di Orzinuovi una D.I.A. 54/2006 in variante per modifica opere interne che, di fatto, frazionava il subalterno 11 nei seguenti mappali; Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 30, 31, 32.

Il Foglio 10 Mappale 604 Subalterno 31 di fatto corrisponde formalmente alla D.I.A. in variante presentata presso gli uffici competenti e quindi lo stesso è da ritenersi corretto.

Da quanto emerso dalla verifica presso gli uffici competenti è emerso un probabile errore formale nell'indicazione del piano oggetto di frazionamento:

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

nelle planimetrie indicate nel progetto si indica il piano primo ancorché il piano secondo come di fatto è nella realtà.

Tale frazionamento rende evidente che l'abitabilità/agibilità rilasciata al subalterno 11 ricade sul nuovo subalterno 31.

Non si ritiene, avendo sentito anche il competente ufficio tecnico, di intervenire presentando domande di rettifica.

2. Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>

alla Sezione NCT, Foglio 17, Mappale **315** e Mappale **316**, Via Nazario Sauro:

2.a

- Subalterno 11, piano 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano primo);

pdfelement

2.b

- Subalterno 12, piano 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, R.C. € 805,67, *proprietà 1/1* [redacted] (appartamento al piano secondo);

2.c

- Subalterno 10, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 17 mq, R.C. € 64,09, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra);

2.d

- Subalterno 11, piano T, categoria C/6, classe 3, consistenza 36 mq, R.C. € 115,27, *proprietà 1/1* [redacted] (box-auto al piano terra);

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

Per quanto è stato possibile individuare presso i competenti uffici comunali le unità oggetto della presente perizia individuate catastalmente al Foglio 17 Mappale **315** e Mappale **316**, sono stati oggetto di edificazione anteriormente al 01/09/1967.

In data 05/09/1985 n° 134 protocollo 7066 i [redacted] presentavano la Richiesta di Concessione Gratuita per opere edilizie, che modificava sostanzialmente lo stato originario dei luoghi.

Non esiste corrispondenza tra i disegni architettonici presentati presso la P.A. e le schede catastali certificate allegate agli atti.

Quindi il bene attualmente necessita di una concessione edilizia in sanatoria sia per quanto riguarda la diversa distribuzione degli spazi interni sia per quanto riguarda le dichiarazioni necessarie all'ottenimento della necessaria abitabilità quali C.A. collaudo statico conformità ecc.

La pratica può comportare un esborso preventivabile in circa € 15.000,00.

Si segnala che in sede di accesso agli atti presso gli uffici comunali è stato reperito l'atto di divisione e permuta n°3645/157 Not. [redacted] del 16.05.1991, che si allega.

Dalla lettura dell'atto sembra poter non esserci una coincidenza con il bene assegnato al debitore in sede di divisione e quello successivamente ipotecato e pignorato.

Questa circostanza potrebbe avere delle conseguenze ed ostacolare la presentazione e la rettifica di cui sopra attesa l'eventualità che ci siano compresenze di schede catastali intestate a nominativi diversi ma corrispondenti allo stesso bene.

3. **Nel Comune di Orzinuovi,**

alla Sezione NCT, Foglio 16, Mappale 41, Via Girolamo Savonarola:

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

3.a

- Subalterno 40/graffato con subalterno 17 di mappale 195, piano T-1-2, categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, R.C. € 511,29, *proprietà 1/1* [redacted] (porzione cielo-terra su più livelli);

fabbricato realizzato in data antecedente al 01/09/1961, oggetto di restauro e risanamento conservativo ottenuto con C.E. 273/93 del 07/12/1993 protocollo 14456 e successiva D.I.A. in variante n° 221/95 del 25/09/1995 protocollo 13108.

L'immobile risulta corrispondente alla realtà sia nelle schede catastali che dalle planimetrie allegate alle autorizzazioni edilizie presenti nei pubblici uffici.

4. Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>

alla Sezione NCT, Foglio 17, Mappale 535, Viale Bainsizza:

4.a

- Subalterno 5, piano I-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 7,5 vani, R.C. € 929,62, *proprietà 1/1* [redacted] (villetta a schiera su più livelli);

fabbricato edificato con C.E. n° 194/1990 protocollo 8800 presentata in data 04/09/1990 intestata a [redacted] C.E. non trovata presso la P.A. come da dichiarazione redatta dal responsabile dell'U.T. Con Concessione Edilizia Con Contributo n° 237/1990 presentata in data 14/11/1990 protocollo 11425, si predisponeva la variante alle C.E. suddetta.

Con successiva Concessione Gratuita per opere Edilizie n° 154/1992 del 15/06/1992 protocollo 7282, si presentavano ai competenti uffici le varianti finali al fabbricato e corrispondenti alle schede catastali allegate alla presente perizia.

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

In data 22/06/1992 veniva rettificata la richiesta di abitabilità per l'immobile in oggetto, posticipandone di fatto la richiesta in data da destinarsi.
Lo scrivente ritenendo conforme lo stato dei luoghi con quanto licenziato ritiene che l'immobile possa ritenersi abitabile indicando per la richiesta della necessaria abitabilità l'importo di € 2.000,00, per compensi professionali.

5. Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>

alla Sezione NCT, Foglio 16, Mappale 18, Via Tribandi:

5.a

- Subalterno 20, piano S1, categoria C/2, classe 2, consistenza 341 mq, R.C. € 933,39, *proprietà 1/1* [redacted] (magazzino al piano seminterrato);

per quanto riguarda l'immobile indicato, come da dichiarazione dell'Ufficio tecnico allegata, risultano registrati agli atti le seguenti pratiche, ma di esse non vi è traccia nell'archivio comunale:
la C.E. n° 74/80 protocollo 2922 presentata in data 21/04/1980 rilasciata in data 02/06/1980, C.E. n° 188/1980 protocollo 7563 presentata in data 21/10/1980 rilasciata in data 01/12/1980, C.E. n° 133/81 protocollo 6209 presentata in data 08/08/1981 rilasciata in data 08/04/1982, richiesta di agibilità protocollo 4781 del 09/06/1982 e protocollo 4780 del 09/061982.
Non potendo certificare la corrispondenza edilizia tra il licenziato e il realizzato in relazione alle schede catastali allegata, ci si rimette alle decisioni del G.E. e del procedente, restando a disposizione per quanto necessario.
<u>Lo scrivente suggerisce la presentazione di una nuova pratica edilizia al fine di ottenere la corrispondenza tra il catastale e il licenziato, con costi di circa 1.000,00 €.</u>

6)VALUTAZIONE

pdfelement

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

La stima del valore degli immobili è stata eseguita tenendo conto dei diversi criteri di valutazione che necessariamente concorrono alla formazione del valore medesimo; la superficie delle unità immobiliari è stata desunta dalle planimetrie catastali dell'appartamenti e dai disegni progettuali protocollati in copia conforme in mio possesso; per le valutazioni sono stati assunti come riferimento i valori di mercato della zona desunti da Indagini condotte nella zona a comparati.

I dati di rivalutazione dei prezzi degli immobili sono stimati a cura della Borsa Immobiliare di Brescia.

Tenendo presenti le considerazioni sopra esposte circa le caratteristiche tecniche, lo stato generale di conservazione degli stabili, le finiture interne, gli impiantì, lo stato di manutenzione dall'unità Immobiliare, l'ubicazione del cespite di immobiliare, la commerciabilità reale del bene, si ritiene che alla data della presenta consulenza si possa stimare il più probabile valore attuale dei singoli immobili, liberi da vincoli, nei valori sotto indicati, utilizzando i seguenti coefficienti di riduzione:

0,10 per i giardini esclusivi,

0,30 per i balconi, loggiati terrazzi e portici esterni,

0,50 per le cantine.

pdfelement

1. **Nel Comune di <u>Orzinuovi,</u>**

alla Sezione NCT, Foglio 10, Mappale 604, Via Spinelli:

<u>1.a LOTTO 1</u>

Magazzino sub. 5 – Via Spinelli n. 5/B: Unità immobiliare superficie totale m^2 500,00 x € 500,00 = **<u>€ 250.000,00 (euro duecentocinquantamila/00).</u>**

<u>1.b LOTTO 2</u>

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

Posto auto sub. 23 – Via Spinelli n. 13: Unità immobiliare superficie totale m^2 12,00 x € 600,00 = **€ 7.200,00 (euro settemiladuecento/00).**

1.b LOTTO 3

Posto auto sub. 26 – Via Spinelli n. 13: Unità immobiliare superficie totale m^2 12,00 x € 600,00 = **€ 7.200,00 (euro settemiladuecento/00).**

1.b LOTTO 4

Posto auto sub. 27 – Via Spinelli n. 13: Unità immobiliare superficie totale m^2 12,00 x € 600,00 = **€ 7.200,00 (euro settemiladuecento/00).**

1.c LOTTO 5

Magazzino sub. 28 – Via Spinelli n. 5/F: Unità immobiliare superficie totale m^2 (900,00 (magazzino ed accessori) + 1.900,00 (corte esclusiva) x 0,05) x € 500,00 = m^2 995,00 x € 500,00 = **€ 497.500,00 (euro quattrocentonovantasettemilacinquecento/00).**

1.d LOTTO 6

Ufficio sub. 31 – Via Spinelli n. 13/A: Unità immobiliare superficie totale m^2 120,00 x € 1.400,00 = **€ 168.000,00 (euro centosessantottomila/00).**

pdfelement

2. Nel Comune di Orzinuovi,

alla Sezione NCT, Foglio 17, Mappale 315 e Mappale 316, Via Nazario Sauro:

2.a LOTTO 7

Appartamento sub. 11 – Via Nazario Sauro: Unità immobiliare superficie totale m^2 (125,00 (alloggio) + 8,00 (balcone) x 0,30) x € 800,00 = m^2 127,40 x € 800,00 = **€ 101.920,00 (euro centounmilanovecentoventi/00).**

2.b LOTTO 8

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Rimuovere filigrana ora

Appartamento sub. 12 – Via Nazario Sauro: Unità immobiliare superficie totale m^2 (125,00 (alloggio) + 14,00 (balcone) x 0,30) x € 800,00 = m^2 129,20 x € 800,00 = **€ 103.360,00 (euro centotremilatrecentosessanta/00).**

2.c LOTTO 9

Box-auto sub. 10 – Via Nazario Sauro: Unità immobiliare superficie totale m^2 17,00 x € 400,00 = **€ 6.800,00 (euro seimilaottocento/00).**

2.d LOTTO 10

Box-auto sub. 11 – Via Nazario Sauro: Unità immobiliare superficie totale m^2 36,00 x € 400,00 = **€ 14.400,00 (euro quattordicimilaquattrocento/00).**

3. Nel Comune di Orzinuovi,

alla Sezione NCT, Foglio 16, Mappale 41, Via Girolamo Savonarola:

3.a LOTTO 11

Porzione cielo-terra sub. 40 – Via Girolamo Savonarola: Unità immobiliare superficie totale m^2 (104,00 (alloggio) + 4,00 (corte esclusiva) x 0,10 + 53,00 (soffitta) x 0,25) x € 1.100,00 = m^2 117,65 x € 1.100,00 = **€ 129.415,00 (euro centoventinovemilaquattrocentoquindici/00).**

4. Nel Comune di Orzinuovi,

alla Sezione NCT, Foglio 17, Mappale 535, Viale Bainsizza:

4.a LOTTO 12

Villetta a schiera sub. 5 – Viale Bainsizza: Unità immobiliare superficie totale m^2 (113,00 (alloggio) + 3,00 (portico) x 0,30 + 6,00 (terrazze) x 0,30 + 67,00 (locale sgombero e lavanderia) x 0,50 + 100,00 (corte esclusiva) x

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40

Arch. Paolo POZZAGLIO
Via San Bernardino, n. 8 - 25032 CHIARI (BS)
Cell. 335.52.36.906 Fax/tel. 030.70.00.542
E-Mail pozzagliopaolo@gmail.com

Rimuovere filigrana ora

0,10) x € 1.100,00 = m² 159,20 x € 1.100,00 = **€ 175.120,00 (euro centosettantacinquemilacentoventi/00).**

5. **Nel Comune di Orzinuovi,**

alla Sezione NCT, Foglio 16, Mappale 18, Via Tribandi:

LOTTO 13

Magazzino sub. 20 – Via Antonino Tribandi: Unità immobiliare superficie totale m² 341,00 x € 400,00 = **€ 136.400,00 (euro centotrentaseimilaquattrocento/00).**

TOTALE VALORI IMMOBILI = € 1.593.715,00
(euro unmilionecinquecentonovantatremilasettecentoquindici/00)
Si precisa che detta valutazione è effettuata al lordo degli esborsi indicati, necessari per rendere vendibili gli immobili

pdfelement

CONCLUSIONI

Terminato l'incarico conferito lo scrivente rimette la presente relazione nelle mani del G.E. restando a disposizione per i chiarimenti si dovessero rendere necessari.

Chiari, 10.04.2018

In fede
Il C.T.U.
Arch. Pozzaglio Paolo

Firmato Da: POZZAGLIO PAOLO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 716642631195 0c99987c919ecda2ba40