

anche di natura condominiale

Non risultano altri atti formali di vincoli, ad eccezion fatta per il citato diritto di abitazione a favore di [REDACTED] [REDACTED] sugli immobili mappale 159.

– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio in Botticino Via Mazzini n. 125, Mappale 159, di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto, è stato edificato a seguito di rilascio di Concessione Edilizia n° 97 del 29.04.1971 (**vedasi allegato 3/1**), e successiva Variante Licenza di Costruzione n° 191 prot. n° 4294 del 08.10.1976 (**vedasi allegato 3/2**). e successiva Variante Licenza di Costruzione n° 89 prot. n° 4621 del 17.01.1986 (**vedasi allegato 3/3**), e successiva Variante Concessione Edilizia n° 91 prot. n° 4902 del 20.06.1986 (**vedasi allegato 3/4**); e successiva Variante Concessione Edilizia n° 101 prot. n° 4903 del 27.06.1986 (**vedasi allegato 3/5**);

Certificato abitabilità/agibilità: pratica edilizia 40/71 prot. 6316 certificato di agibilità rilasciato con decorrenza 24/10/1974 - certificato di abitabilità prot. 5224 rilasciato con decorrenza 18/11/1977 - (**vedasi allegato 5**);

L'edificio in Botticino Via Mazzini n. 123, mapp. 59, sub. 1, **risulta edificato ante 1967**, (Non risultano esserci altri atti riguardante il fabbricato in questione presenti negli uffici Comunali);

Il terreno in oggetto, secondo il P.G.T. vigente, e classificato "zona B3 (aree residenziali consolidate e di completamento a media densità), (**vedasi allegato 4**);

- F -

I beni pignorati risultano essere vendibili a lotti:

- Lotto 1) ½ Abitazione, foglio 30, Mappale 159, sub. **5**,
valore: € **133.575,00**
- Lotto 2) ½ Abitazione, foglio 30, Mappale 159, sub. **6**
valore: € **133.575,00**
- Lotto 3) ½ Abitazione, foglio 30, Mappale 159, sub. **7**
valore: € **166.560,00**
- Lotto 4) ½ Abitazione, foglio 30, Mappale 159, sub. **8**
valore: € **156.360,00**
- Lotto 5) ½ Garage foglio 30, Mappale 159, sub. **3**
valore: € **22.500,00**
- Lotto 6) ½ Garage, foglio 30, Mappale 159, sub. **4**
valore: € **22.500,00**
- Lotto 7) ½ Abitazione, foglio 30, Mappale 59 sub **1**
valore: € **120.000,00**
- Lotto 8) 4/12 terreno, foglio 30, Mappale 290
valore: € **34.670,00**

- G -

Valore del bene e costi

Considerato quanto sopra; preso atto della posizione dell'immobile ubicato in zona centrali del Comuni interessati, urbanisticamente ben servite; tenuta presenti le vetustà degli edifici e le attuali condizioni di manutenzione e conservazione; Lo scrivente, in base alle sue conoscenze di valore di mercato in sito, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente

compravendita, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

N.B.: le misure e le quantità riportate sono state desunte da visure e planimetrie catastali, debbono pertanto ritenersi approssimative.

➤ **Abitazione** sup. lorda (foglio 30 mapp. 159, sub. 5,), P.T. e compresa incidenza area esterna

Abitazione	mq. 135,00 x € 1.700,00/mq. =	€.	229.500,00
Porticato	mq. 29,30 x € 500,00/mq. =	€	14.650,00
Non resid.	mq. 23,00 x € 1.000,00/mq. =	€	<u>23.000,00</u>
	Totale	€	267.150,00

½ di € 267.150,00 = **€. 133.575,00**

➤ **Abitazione** sup. lorda (foglio 30 mapp. 159, sub. 6,), P.T. e compresa incidenza area esterna

Abitazione	mq. 135,00 x € 1.700,00/mq. =	€.	229.500,00
Porticato	mq. 29,30 x € 500,00/mq. =	€	14.650,00
Non resid.	mq. 23,00 x € 1.000,00/mq. =	€	<u>23.000,00</u>
	Totale	€	267.150,00

½ di € 267.150,00 = **€. 133.575,00**

➤ **Abitazione** sup. lorda (foglio 30 mapp. 159, sub. 7,), P.1. e compresa incidenza area esterna

Abitazione	mq. 172,00 x € 1.700,00/mq. =	€.	292.400,00
terrazze	mq. 81,44 x € 500,00/mq. =	€	<u>40.720,00</u>
	Totale	€	333.120,00

½ di € 333.120,00 = **€. 166.560,00**

- **Abitazione** sup. lorda (foglio 30 mapp. 159, sub. 8.), P.1. e
compresa incidenza area esterna

Abitazione	mq. 160,00 x € 1.700,00/mq. =	€.	272.000,00
terrazze	mq. 81,44 x € 500,00/mq. =	€	<u>40.720,00</u>
	Totale	€	312.720,00

½ di € 312.720,00 = €. **156.360,00**

- **Autorimessa** (foglio 30 mapp. 159, sub. 3)

mq. 50,00 x € 900,00/mq. = € 45.000,00

½ di € 45.000,00 = €. **22.500,00**

- **Autorimessa** (foglio 30 mapp. 159, sub. 4)

mq. 50,00 x € 900,00/mq. = € 45.000,00

½ di € 267.150,00 = €. **22.500,00**

- **Abitazione** sup. lorda (foglio 30 mapp. 59, sub. 1.), P.T. e
compresa incidenza area esterna

Abitazione mq. 160,00 x € 1.500,00/mq. = €. **240.000,00**

½ di € 240.000,00 = €. **120.000,00**

- **Comune di Botticino** Catasto Terreni, foglio 30 mappale 290,
Ha 0.05.20 qualità Vigneto classe 1

➤ mq. 520,00 x € 200,00/mq. €. **104.000,00**

4/12 di € 104.000,00 = €. **34.670,00**

(comprendendovi l'incidenza delle parti comuni).

* * * * *

Allegati:

1. Copia visura catastale beni in Botticino;
2. Copia schede catastali immobil beni in Botticino;

Consulente Tecnico d'Ufficio
Salvatore Macaluso
Via Corsica 155 25123 Brescia
Tel. - 3898306448
E-mail: geom.macaluso@iol.it

3. Copia Concessione Edilizia beni in Botticino;
4. Copia Certificato di destinazione urbanistica
5. Copia certificati di Agibilita'/Abitabilita'
6. Servizio fotografico beni in Botticino

* * * * *

Con quanto sopra esposto, e con allegati, lo scrivente pensa di avere esaurito l'incarico gentilmente conferitogli dall'Ill.mo sig. G.E. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Brescia, 24 febbraio 2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Salvatore Macaluso