

*Preg. mo Giudice dell'Esecuzione*

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
OMISSIS**

**RELAZIONE DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

L'ESPERTO NOMINATO

DATA: 15.01.2019

*(dott. ing. Giuseppe Baldissera)*



## INDICE

1) PREMESSA.....	3
2) RISPOSTA AI QUESITI.....	4
<b>A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.</b> .....	5
Esito della verifica.....	5
<b>B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI</b> .....	5
Descrizione del fabbricato e delle unità .....	11
<b>B2. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI PIGNORATI</b> .....	20
Storia catastale .....	20
Difformita'/disallineamenti.....	20
Conformita' dello stato di fatto rispetto alle planimetrie catastali .....	21
<b>C. STATO DI POSSESSO</b> .....	22
Titolo.....	22
Valore locativo del bene .....	26
<b>D. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE</b> .....	26
1. Formalita' che saranno cancellate dalla procedura .....	27
2. Formalita', vincoli, oneri che permarranno dopo l'aggiudicazione.....	29
<b>E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA</b> .....	30
Titoli Autorizzativi .....	30
Destinazione Urbanistica dell'immobile e destinazione d'uso dai beni pignorati..	31
Verifica di regolarità edilizia ed urbanistica .....	31
<b>F. FORMAZIONE DEI LOTTI</b> .....	37
<b>G. VALORE DEI BENI E COSTI</b> .....	37
1. Risultanze indagini di mercato .....	37
2. Stima .....	38
<b>Elenco Allegati:</b> .....	56

## 1) PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Giuseppe Baldissera, con Studio in Niardo (BS) in Via 1<sup>a</sup> Maggio n. 7/d ed ivi residente, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 1989, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 211, veniva nominato, con Ordinanza del 28.09.2018, perito nella procedura in titolo per la stima degli immobili oggetto di pignoramento, con l'invito a comparire all'udienza del 14 Novembre 2018 per il giuramento di rito ed il conferimento dell'incarico, il cui mandato consisteva nel rispondere alle seguenti consegne inerenti la Procedura Esecutiva, più in dettaglio descritte nel quesito formulato dal G. E.:

- A. verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.;**
- B. identificazione e descrizione attuale dei beni ed identificazione pregressa;**
- C. stato di possesso;**
- D. esistenza di formalità, vincoli od oneri anche di natura condominiale;**
- E. regolarità edilizia ed urbanistica;**
- F. formazione dei lotti;**
- G. valore del bene e costi.**

## 2) RISPOSTA AI QUESITI

Le operazioni per l'espletamento dell'incarico sono consistite in:

- verifica della documentazione agli atti;
- accesso ai Pubblici Uffici;
- accesso ai luoghi, rilievi e riprese fotografiche (previa comunicazione spedita alle parti tramite lettera raccomandata a. r. e P.EC.);
- elaborazione della perizia, deposito e trasmissione di copia alle parti.

L'Atto di Pignoramento Immobiliare, notificato il 19.06.2017 alla Società OMISSIS, in persona dell'Amministratore Unico OMISSIS, colpisce i beni pignorati per quota intera della piena proprietà:

DEBITRICE PIGNORATA	DIRITTI PIGNORATI
OMISSIS	piena proprietà per quota 1/1

Per chiarezza di esposizione, la presente Relazione sarà suddivisa in Sezioni corrispondenti all'elenco di quesito sopra riportato.

## A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 c.p.c.

### Esito della verifica

Dall'esame della documentazione agli Atti non si rilevano incomplezze.

## B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI PIGNORATI

Unità immobiliari site in:

Comune di

**BRAONE (BS)**

attualmente distinte nel Catasto dei **Fabbricati** al **Foglio 6**, con le **particelle n.ri:**

COMUNE	UBICAZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	CONS.	S. C.	RENDITA (€)
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	14	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	15	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	16	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	17	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	18	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	19	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	20	S1	C/6	2	26 m <sup>2</sup>	30 m <sup>2</sup>	34,91
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	21	S1	C/6	2	26 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	34,91
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	22	S1	C/2	3	53 m <sup>2</sup>	56 m <sup>2</sup>	45,16
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	23	S1	C/2	3	53 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	45,16
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	24	S1	C/2	3	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	5,11
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	25	S1	C/2	3	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	5,11
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	26	S1	C/2	3	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	5,97
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	29	S1	C/2	3	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	5,11

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>30</b>	S1	C/2	3	6 m <sup>2</sup>	7 m <sup>2</sup>	5,11
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>31</b>	S1	C/2	3	7 m <sup>2</sup>	9 m <sup>2</sup>	5,97
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>32</b>	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>33</b>	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>34</b>	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>35</b>	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>36</b>	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	21 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>37</b>	S1	C/6	2	19 m <sup>2</sup>	22 m <sup>2</sup>	25,51
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>38</b>	S1	C/2	3	53 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	45,16
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>39</b>	S1	C/2	3	53 m <sup>2</sup>	57 m <sup>2</sup>	45,16
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>40</b>	S1	C/6	2	26 m <sup>2</sup>	28 m <sup>2</sup>	34,91
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>41</b>	S1	C/6	2	26 m <sup>2</sup>	29 m <sup>2</sup>	34,91
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>28</b>	S1-T	C/1	3	116 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>	730,89
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>70</b>	S1-T	C/1	3	185 m <sup>2</sup>	224 m <sup>2</sup>	1165,64
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>45</b>	T	C/1	3	84 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	529,26
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>46</b>	T	C/1	3	84 m <sup>2</sup>	91 m <sup>2</sup>	529,26
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>47</b>	T	C/1	3	84 m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	529,26
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>58</b>	T	C/6	1	145 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	164,75
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>59</b>	T	C/6	1	133 m <sup>2</sup>	133 m <sup>2</sup>	151,12
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>60</b>	T	C/6	1	36 m <sup>2</sup>	36 m <sup>2</sup>	40,90
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>61</b>	T	C/6	1	146 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>	165,89
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>62</b>	T	C/6	1	127m <sup>2</sup>	127m <sup>2</sup>	144,30
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>63</b>	T	C/6	1	65 m <sup>2</sup>	65 m <sup>2</sup>	73,85
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>64</b>	T	C/6	1	69 m <sup>2</sup>	69 m <sup>2</sup>	78,40
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>50</b>	1	A/2	2	4 vani	103 m <sup>2</sup>	108,46
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>67</b>	1	A/2	2	3,5 vani	94 m <sup>2</sup>	94,90
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>68</b>	1	A/2	2	3,5 vani	94 m <sup>2</sup>	94,90
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>49</b>	1-2	A/2	2	3 vani	99 m <sup>2</sup>	81,34
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>51</b>	1-2	A/2	2	6 vani	176 m <sup>2</sup>	162,68

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>52</b>	1-2	A/2	2	3 vani	98 m <sup>2</sup>	81,34
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>54</b>	1-2	in corso di costr.	-	-	-	-
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>55</b>	1-2	in corso di costr.	-	-	-	-
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>56</b>	1-2	in corso di costr.	-	-	-	-
BRAONE	Via Provinciale	6	3318	<b>69</b>	T	C/1	3	154 m <sup>2</sup>	169 m <sup>2</sup>	970,32

**Utilità comuni:**

- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6, Particella: 3318 Sub.: **1** p. S1-T1 (BCNC - spazio di manovra, dis., vano scala e balconi comuni ai subb. 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-42-43-49-50-54-55-67-70);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **2** p. S1 (BCNC - c. t. e loc. impianti sottoscala comuni ai subb. 42-43-49-50-54-55-67-70);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **3** p. S1 (BCNC - dis. comune ai subb. 24-25-26);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **4** p. S1-T (BCNC - spazio di manovra, dis. e vano scala comuni ai subb. 28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-45-46-47-51-52-56-68);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **5** p. S1 (BCNC - c. t. e loc. impianti sottoscala comuni ai subb. 28-45-46-47-51-52-56-68);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **6** p. S1 (BCNC - dis. comune ai subb. 29-30-31);

- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **7** p. S1-T  
(BCNC - ingresso, corte, scala esterna e marciapiede comuni ai subb. 14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26-42-43-49-50-5455-67-70);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **8** p. S1-T  
(BCNC - ingresso, corte, scala esterna e marciapiede comuni ai subb. 28-29-30-31-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-45-46-47-51-52-56-68);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **10** p. T-1  
(BCNC - scala esterna comune ai subb. 52-56-68);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **11** p. T  
(BCNC - portico comune ai subb. 42-43-49-50-54-55-67-70);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **12** p. T  
(BCNC - portico comune ai subb. 28-45-46-47-51-52-56-68);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **13** p. 1  
(BCNC - dis. comune ai subb. 52-56-68);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **57** p. T  
(BCNC - ingresso e corte comune ai subb. 27-28-42-43-44-45-46-47-49-50-51-52-54-55-56-58-59-60-61-62-63-64-67-68);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **65** p. 1  
(BCNC - dis. comune ai subb. 54-67);
- Comune di Braone, Via Provinciale, Foglio: 6 Particella: 3318 Sub.: **66** p. 1  
(BCNC - dis. comune ai subb. 56-68).

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
OMISSIS

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE	DESCRIZIONE DELLE UNITA' COME DA SCHEDE CATASTALI
6	3318	14	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	15	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	16	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	17	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	18	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	19	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	20	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	21	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato di m <sup>2</sup> 28,09
6	3318	22	S1	C/2	3	Deposito al piano interrato
6	3318	23	S1	C/2	3	Deposito al piano interrato
6	3318	24	S1	C/2	3	Cantina al piano interrato
6	3318	25	S1	C/2	3	Cantina al piano interrato
6	3318	26	S1	C/2	3	Cantina al piano interrato
6	3318	29	S1	C/2	3	Cantina al piano interrato
6	3318	30	S1	C/2	3	Cantina al piano interrato
6	3318	31	S1	C/2	3	Cantina al piano interrato
6	3318	32	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	33	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	34	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	35	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	36	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	37	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	38	S1	C/2	3	Deposito al piano interrato
6	3318	39	S1	C/2	3	Deposito al piano interrato
6	3318	40	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	41	S1	C/6	2	Autorimessa al piano interrato
6	3318	28	S1-T	C/1	3	Unità costituita da: al piano terra: negozio, n. 2 bagni, disimpegno; al piano interrato: deposito e cantina .
6	3318	70	S1-T	C/1	3	Unità costituita da: al piano terra: negozio, retro negozio, altro vano, n. 5 bagni e n. 2 disimpegni. al piano interrato: deposito, cantina, ripostiglio.
6	3318	45	T	C/1	3	Negozi, n. 3 bagni, disimpegno al piano terra.
6	3318	46	T	C/1	3	Negozi, n. 3 bagni, disimpegno al piano terra.
6	3318	47	T	C/1	3	Negozi, n. 3 bagni, disimpegno al piano terra.
6	3318	58	T	C/6	1	Posto auto esterno al piano terra
6	3318	59	T	C/6	1	Posto auto esterno al piano terra
6	3318	60	T	C/6	1	Posto auto esterno al piano terra
6	3318	61	T	C/6	1	Posto auto esterno al piano terra
6	3318	62	T	C/6	1	Posto auto esterno al piano terra
6	3318	63	T	C/6	1	Posto auto esterno al piano terra

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

6	3318	<b>64</b>	T	C/6	1	Posto auto esterno al piano terra
6	3318	<b>50</b>	1	A/2	2	Appartamento al piano primo, costituito da : cucina, altri due vani, atrio, bagno, disimpegno, portico, balcone.
6	3318	<b>67</b>	1	A/2	2	Appartamento al piano primo, costituito da : cucina, ripostiglio, altro vano, bagno, disimpegno, portico, balcone.
6	3318	<b>68</b>	1	A/2	2	Appartamento al piano primo, costituito da : cucina, ripostiglio, altro vano, bagno, disimpegno, portico, balcone.
6	3318	<b>49</b>	1-2	A/2	2	Unità costituita da: appartamento al piano primo, composto da atrio, stanza, bagno, disimpegno, portico; soffitta al piano sottotetto.
6	3318	<b>51</b>	1-2	A/2	2	Unità costituita da: appartamento al piano primo, composto da cucina, altri due locali, bagno, disimpegno; soffitta al piano sottotetto.
6	3318	<b>52</b>	1-2	A/2	2	Unità costituita da: appartamento al piano primo, composto da atrio, stanza, bagno, disimpegno, portico; soffitta al piano sottotetto.
6	3318	<b>54</b>	1-2	in corso di costr.	-	unità in corso di costruzione
6	3318	<b>55</b>	1-2	in corso di costr.	-	unità in corso di costruzione
6	3318	<b>56</b>	1-2	in corso di costr.	-	unità in corso di costruzione
6	3318	<b>69</b>	T	C/1	3	Negozio, retro negozio, n. 6 bagni, due disimpegni al piano terra.

**Allegato n. 3 (in unico inserto):** visure catastali storiche;  
schede planimetriche catastali;  
elaborato planimetrico di subalternazione ed  
elenco subalterni;  
estratto mappa.

### **Descrizione dei fabbricati e delle unità nello stato di fatto**

Trattasi di complesso residenziale composto da due fabbricati condominiali gemelli e corpo di collegamento (portico) al piano terra con annessa piazzetta e parcheggi esterni.

Complessivamente tale complesso è costituito da n. 48 unità immobiliari, così distribuite:

- piano interrato adibito ad autorimesse, cantine, locali tecnologici, depositi;
- piano terra destinato a negozi;
- piano primo adibito ad appartamenti di civile abitazione;
- piano sottotetto adibito a soffitte.

Detti fabbricati sono stati realizzati con struttura in C.A. (travi, pilastri, scale, fondazioni), murature perimetrali al piano interrato in C.A. ed ai piani superiori in laterizio portante, solai al piano interrato di tipo "Predalles", solai ai piani superiori in latero-cemento, tetto in legno, manto di copertura in tegole di laterizio/cemento, canali di gronda e pluviali in rame.

Le facciate sono intonacate, tinteggiate color aragosta, con inserti in granito ai contorni delle aperture; zoccolatura in granito al piano terra.

Recinzioni in acciaio zincato.

Annesso, lungo il prospetto Nord-Ovest al piano terra, porticato di camminamento realizzato con copertura in legno, arcate pure in legno, colonne a motivi di decoro in granito. Lungo il medesimo prospetto, al piano primo, le unità immobiliari sono dotate di ampi terrazzi porticati con copertura in legno e colonne pure in granito.

Il portico di collegamento al piano terra tra i due fabbricati condominiali è realizzato con copertura in plexiglas.

I muri perimetrali sono isolati termicamente, così pure la copertura.

I serramenti sono in alluminio e vetrocamera.

Scale esterna in acciaio zincato.

Pavimentazione camminamenti esterni in clinker, con inserti in granito, massetti autobloccanti di cemento. Corsie di transito autoveicoli in conglomerato bituminoso.

Muri di sostegno in c.a..

Pavimentazione parcheggi in massetti di cemento autobloccanti.

Illuminazione esterna con lampade tradizionali.

Impianto idraulico, sanitario, elettrico, telefonico, citofonico.

Impianti di riscaldamento centralizzato: produzione di calore attraverso n. 2 generatori alimentati a metano. Impianto di emissione costituito da radiatori in acciaio, impianto di ventilazione ad aria calda e per il raffrescamento. Nell'unità sub. 51 è presente anche impianto di riscaldamento a pavimento.

Presenti n. 2 ascensori, uno per ciascun condominio.

**Difetti segnalati:** da informazioni assunte presso i condomini, sono stati segnalati i seguenti difetti/disfunzioni:

- ventilazione per il raffrescamento troppo debole;
- impianto a pavimento unità sub. 51 funzionante solo per certe porzioni di superficie;
- problemi agli scarichi dei bagni e delle cucine del bar al piano terra, verosimilmente per scarsa pendenza delle tubazioni di collegamento alla fognatura;
- portata/pressione dell'acqua per usi civili insufficiente per il locale adibito a bar;
- occasionali infiltrazione d'acqua dai serramenti durante i fenomeni temporaleschi e dalla copertura.

*Si segnala inoltre, in linea generale, che, per le unità attualmente non occupate, potrebbero verificarsi problemi di regolazione e attivazione degli impianti, non essendo mai stati utilizzati ed essendo sprovvisti di certificato di agibilità.*

Assenti: pannelli solari o fotovoltaici, impianto antifurto, di condizionamento.

Manutenzione del fabbricato: sufficiente.

Panoramicità delle unità: discreta.

Esposizione e luminosità: sufficienti, con le prescrizioni relative ai rapporti aeroilluminanti più avanti meglio descritte.

**Parti comuni:** le parti comuni presentano scale in cemento al piano interrato, rivestite in granito ai piani superiori, corselli al piano interrato in battuto di cemento “tirato al quarzo”, pavimentazione esterna in conglomerato bituminoso e camminamenti in clinker con motivi in granito e massetti di cemento autobloccanti.

Per quanto concerne le singole unità, si riportano le relative descrizioni come da seguente prospetto:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

PARTICELLA	SUB.	PIANO	DESCRIZIONE DELLE UNITA' NELLO STATO DI FATTO
3318	14	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 22,47 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	15	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / in prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	16	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,20 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/ prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	17	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	18	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/ prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	19	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	20	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 29,24 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista /in prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	21	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 28,09 Finiture: muri perimetrali in c. a./vista e in prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	22	S1	Unità immobiliare costituita da n. 2 boxes/depositi al piano interrato di m <sup>2</sup> 56,22 complessivi, di cui uno dotato di portone d'ingrso basculante in alluminio. Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	23	S1	Box/deposito costituito da n. 2 posti auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 56,22 complessivi, dotati di portone d'ingrso basculante in alluminio. Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	24	S1	Cantina al piano interrato di m <sup>2</sup> 6,80 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Porte in alluminio/PVC. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	25	S1	Cantina al piano interrato di m <sup>2</sup> 6,80 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Porte in alluminio/PVC. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	26	S1	Cantina al piano interrato di m <sup>2</sup> 8,71 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/ prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Porte in alluminio/PVC. Impianto elettrico e di illuminazione.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

3318	29	S1	Cantina al piano interrato di m <sup>2</sup> 6,80 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Porte in alluminio/PVC. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	30	S1	Cantina al piano interrato di m <sup>2</sup> 6,80 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Porte in alluminio/PVC. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	31	S1	Cantina al piano interrato di m <sup>2</sup> 8,71 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista / prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento. Porte in alluminio/PVC. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	32	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione. Portone d'ingresso basculante in alluminio.
3318	33	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione. Portone d'ingresso basculante in alluminio.
3318	34	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	35	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,20 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	36	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 21,33 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	37	S1	Posto auto al piano interrato di m <sup>2</sup> 22,47 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione.
3318	38	S1	Locale di deposito al piano interrato di m <sup>2</sup> 56,22 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione. Portone d'ingresso basculante in alluminio.
3318	39	S1	Locale di deposito al piano interrato di m <sup>2</sup> 56,22 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione. Portone d'ingresso basculante in alluminio.
3318	40	S1	Posto auto/deposito al piano interrato di m <sup>2</sup> 28,09 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione. Portone d'ingresso basculante in alluminio.
3318	41	S1	Posto auto/deposito al piano interrato di m <sup>2</sup> 29,24 Finiture: muri perimetrali in c. a. a vista/prismi di cemento a vista. Solaio in lastre predalles a vista. Pavimento in battuto di cemento.Serramenti in alluminio. Impianto elettrico e di illuminazione. Portone d'ingresso basculante in alluminio.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

3318	<b>28</b>	S1-T	<p>Ufficio, laboratorio, bagni, disimpegno al piano terra di m<sup>2</sup> 94,24.</p> <p>Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile e cartongesso, pavimenti in grès, tinteggiatura a tempera.</p> <p>Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera.</p> <p>Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a metano, ad aria calda. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.</p> <p>Deposito e cantina al piano interrato di m<sup>2</sup> 115,55. Difetti: assenza di scala di collegamento con unità al P. T..</p> <p>Finiture: pavimento in battuto di cemento, solaio a vista in lastre predalles, pareti divisorie intonacate al rustico.</p> <p>Muri perimetrali in C.A. e prismi di cemento a vista. Impianto elettrico e di illuminazione. Porte in alluminio e PVC.</p>
3318	<b>70</b>	S1-T	<p>Sale Giochi, negozio, bagni, disimegni al piano terra di m<sup>2</sup> 193,91.</p> <p>Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile e cartongesso, pavimenti in grès, tinteggiatura a tempera.</p> <p>Soffitto intonacato al civile e controsoffittato. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato e vetro..</p> <p>Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a metano, ad aria calda. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.</p> <p>Deposito, cantina, ripostiglio al piano interrato di m<sup>2</sup> 115,55</p> <p>Finiture: pavimento in battuto di cemento, solaio a vista in lastre predalles, pareti divisorie intonacate al rustico.</p> <p>Muri perimetrali in C.A. e prismi di cemento a vista. Impianto elettrico e di illuminazione. Porte in alluminio e PVC.</p>
3318	<b>45</b>	T	<p>Uffici, sala riunioni, bagni, disimpegno al piano terra, di m<sup>2</sup> 97,25</p> <p>Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile e cartongesso, pavimenti in grès, tinteggiatura a tempera.</p> <p>Soffitto intonacato al civile e controsoffittato. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato.</p> <p>Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a metano, ad aria calda e radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.</p>
3318	<b>46</b>	T	<p>Negozi, bagni, disimpegno al piano terra, di m<sup>2</sup> 95,09, collegato, con apertura interna, al sub. 47</p> <p>Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile e cartongesso, pavimenti in grès, tinteggiatura a tempera.</p> <p>Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera.</p> <p>Porte interne in legno tamburato.</p> <p>Impianto di riscaldamento centralizzato ad aria calda e radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.</p>
3318	<b>47</b>	T	<p>Negozi, bagni, disimpegno al piano terra, di m<sup>2</sup> 100,85, collegato, con apertura interna, al sub. 46</p> <p>Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile e cartongesso, pavimenti in grès, tinteggiatura a tempera.</p> <p>Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera.</p> <p>Porte interne in legno tamburato.</p> <p>Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a metano, ad aria calda e radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.</p>
3318	<b>58</b>	T	<p>Posto auto esterno al piano terra di m<sup>2</sup> 144,71.</p> <p>Pavimentazione in massetti di cemento autobloccanti. Impianto di illuminazione esterna.</p>
3318	<b>59</b>	T	<p>Posto auto esterno al piano terra di m<sup>2</sup> 132,37</p> <p>Pavimentazione in massetti di cemento autobloccanti. Impianto di illuminazione esterna.</p>
3318	<b>60</b>	T	<p>Posto auto esterno al piano terra di m<sup>2</sup> 35,60</p> <p>Pavimentazione in massetti di cemento autobloccanti.</p>
3318	<b>61</b>	T	<p>Posto auto esterno al piano terra di m<sup>2</sup> 144,80</p> <p>Pavimentazione in massetti di cemento autobloccanti.</p>
3318	<b>62</b>	T	<p>Posto auto esterno al piano terra di m<sup>2</sup> 127,31</p> <p>Pavimentazione in massetti di cemento autobloccanti.</p>

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

3318	<b>63</b>	T	Posto auto esterno al piano terra di m <sup>2</sup> 64,89 Pavimentazione in massetti di cemento autobloccanti.
3318	<b>64</b>	T	Posto auto esterno al piano terra di m <sup>2</sup> 68,58 Pavimentazione in massetti di cemento autobloccanti. Impianto di illuminazione esterna.
3318	<b>50</b>	1	Appartamento al piano primo di m <sup>2</sup> 88,10, costituito da soggiorno-cucina, altri due vani, bagno, disimpegno, terrazzo (m <sup>2</sup> 66,10 ), terrazzo porticato (m <sup>2</sup> 22,27). Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soglie in granito. Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Portocino d'ingresso in acciaio rinforzato e rivestito in PVC. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Terrazzi con pavimentazione in gres, portico del terrazzo con colonnine in granito.
3318	<b>67</b>	1	Appartamento al piano primo di m <sup>2</sup> 87,24 , costituito da vano principale, bagno, balcone (m <sup>2</sup> 5,95), terrazzo porticato (m <sup>2</sup> 17,50 ). Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soglie in granito. Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Portocino d'ingresso in acciaio rinforzato e rivestito in PVC. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Terrazzi con pavimentazione in gres, portico del terrazzo con colonnine in granito.
3318	<b>68</b>	1	Appartamento al piano primo di m <sup>2</sup> 87,24 , costituito da vano principale, bagno, balcone (m <sup>2</sup> 5,95), terrazzo porticato (m <sup>2</sup> 17,50 ). Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soglie in granito. Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Portocino d'ingresso in acciaio rinforzato e rivestito in PVC. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione ad aria calda. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Terrazzi con pavimentazione in gres, portico del terrazzo con colonnine in granito.
3318	<b>49</b>	1-2	Unità costituita da: appartamento al piano primo di m <sup>2</sup> 68,27, costituito da vano principale, bagno, disimpegno, terrazzo porticato (m <sup>2</sup> 13,91). Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soglie in granito. Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Portocino d'ingresso in acciaio rinforzato e rivestito in PVC. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Terrazzi con pavimentazione in gres, portico del terrazzo con colonnine in granito. Soffitta con bagno al piano sottotetto di m <sup>2</sup> 73,87, <b>sprovvista di scale di accesso</b> . Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soffitto in legno a vista. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, radiatori in acciaio.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

			Impianti telefonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Difetto estetico: presenza di tubo in PVC a vista.
3318	51	1-2	Unità costituita da: appartamento al piano primo di m <sup>2</sup> 121,20 , costituito da soggiorno-cucina, camera, lavanderia, bagno, disimpegni, terrazzo porticato (m <sup>2</sup> 22,40 ), terrazzo (m <sup>2</sup> 65,80), balcone (m <sup>2</sup> 6,13), scale. Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soglie in granito. Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco esternamente e legno internamente, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Portocino d'ingresso in acciaio rinforzato e rivestito in PVC. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione a ventilconvettori e radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Terrazzi con pavimentazione in gres, portico del terrazzo con colonnine in granito. Soffitta al piano sottotetto di m <sup>2</sup> 125,78 costituita da: soggiorno, due camere, guardaroba, bagno. Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soffitto in legno a vista. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco esternamente e legno internamente, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione ad aria calda., radiatori in acciaio, impianto a pavimento. Impianti telefonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.
3318	52	1-2	Unità costituita da: appartamento al piano primo di m <sup>2</sup> 68,27, costituito da vano principale, bagno, disimpegno, terrazzo porticato (m <sup>2</sup> 13,91). Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soglie in granito. Soffitto intonacato al civile. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Portocino d'ingresso in acciaio rinforzato e rivestito in PVC. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione a ventilconvettori e radiatori in acciaio. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Terrazzi con pavimentazione in gres, portico del terrazzo con colonnine in granito. Soffitta al piano sottotetto di m <sup>2</sup> 77,52 costituita da: un vano principale, bagno, ripostiglio Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soffitto in legno a vista. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco , con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione ad aria calda.e radiatori in acciaio. Impianti telefonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.
3318	54	1-2	soffitta di m <sup>2</sup> 99,37, <b>sprovvista di scala di accesso</b> , composta da: al piano sottotetto: tre vani, bagno; al piano primo: disimpegno di accesso di m <sup>2</sup> 5,44. Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soffitto in legno a vista. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco , con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione a radiatori in acciaio. Impianti telefonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Difetto estetico: presenza di tubo in PVC a vista.

3318	<b>55</b>	1-2	soffitta di m <sup>2</sup> 126,89, <b>sprovista di scala di accesso</b> , composta da: al piano sottotetto: atrio, quattro vani, bagno; al piano primo: disimpegno di accesso di m <sup>2</sup> 7,87. Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soffitto in legno a vista. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco , con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione a radiatori in acciaio. Impianti telefonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Difetto estetico: presenza di tubo in PVC a vista.
3318	<b>56</b>	1-2	soffitta di m <sup>2</sup> 98,95, <b>sprovista di scala di accesso</b> , composta da: al piano sottotetto: atrio, due vani, bagno; al piano primo: disimpegno di accesso di m <sup>2</sup> 5,44. Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti e zoccolino battiscopa in grès, tinteggiatura a tempera. Soffitto in legno a vista. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco , con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, con sistema di emissione ad aria calda e radiatori in acciaio. Impianti telefonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica.
3318	<b>69</b>	T	Unità immobiliare al piano terra di m <sup>2</sup> 197,46, composto da: sala bar, cucina, bagni, due disimpegni. Finiture: divisori in laterizio intonacato al civile, pavimenti in grès, tinteggiatura a tempera. Soffitto intonacato al civile e controsoffittato.. Serramenti in alluminio preverniciati di color bianco, con vetrocamera. Porte interne in legno tamburato. Impianto di riscaldamento centralizzato alimentato a gas metano, ad aria calda/radiatori. Impianti telefonico, citofonico, di illuminazione, idraulico, sanitario. Rivestimenti bagni in ceramica. Difetti: non perfetto funzionamento degli scarichi delle acque reflue dei bagni e della cucina.

## VISTA AEREA

Si riporta di seguito la vista aerea dei condomini oggetto di pignoramento, nel seguito denominati convenzionalmente “Condominio Est” e “Condominio Ovest”.



**CONDOMINIO EST**

**CONDOMINIO OVEST**

Si riporta in **Allegato n. 2** la documentazione fotografica relativa agli immobili staggiti.

## B2. IDENTIFICAZIONE PREGRESSA DEI BENI PIGNORATI

### STORIA CATASTALE

Si richiamano le visure storiche catastali allegate (Allegato n. 3).

### DIFFORMITA'/DISALLINEAMENTI

Dall'analisi:

- della storia Catastale sopra descritta così come risultante all'impianto meccanografico dell'Agenzia del Territorio di Brescia;
- dell'Atto di Pignoramento di cui alla presente procedura;
- delle note di Trascrizione;

-delle risultanze nei Registri Immobiliari,  
non si sono rilevano difformità o disallineamenti.

### **CONFORMITA' DELLO STATO DI FATTO RISPETTO ALLE PLANIMETRIE CATASTALI**

Sono stati esperiti numerosi sopralluoghi, in data 30.11.2018, 10.12.2018, 13.12.2018, 02.01.2019 , durante i quali si é provveduto a verificare la rispondenza dello stato di fatto rispetto alle schede planimetriche catastali depositate presso gli Uffici dell'Agazia del Territorio di Brescia attraverso misure a campione, controllo dei manufatti, fotografie.

Sono state riscontrate le difformità riassunte nel seguente quadro sinottico:

<b>PARTICELLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>PIANO</b>	<b>DIFFORMITA' CATASTALI</b>
3318	14	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 15</b>
3318	15	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 14</b>
3318	16	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 17</b>
3318	17	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 16</b>
3318	18	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 19</b>
3318	19	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 18</b>
3318	20	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 21</b>
3318	21	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 20</b>
3318	22	S1	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D1)</b>
3318	23	S1	Conforme
3318	24	S1	Conforme
3318	25	S1	Conforme
3318	26	S1	Conforme
3318	29	S1	Conforme
3318	30	S1	Conforme
3318	31	S1	Conforme
3318	32	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 33 (*)</b>
3318	33	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 32 (*)</b>
3318	34	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 35</b>
3318	35	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 34</b>
3318	36	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 37</b>
3318	37	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 36</b>
3318	38	S1	Conforme
3318	39	S1	Conforme
3318	40	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 41</b>

3318	41	S1	<b>Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 40</b>
3318	28	S1-T	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D2) assenza di scale di collegamento interno</b>
3318	70	S1-T	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D3)</b>
3318	45	T	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D4)</b>
3318	46	T	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D5)</b>
3318	47	T	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D6)</b>
3318	58	T	Conforme
3318	59	T	Conforme
3318	60	T	Conforme
3318	61	T	Conforme
3318	62	T	Conforme
3318	63	T	Conforme
3318	64	T	Conforme
3318	50	1	<b>Difforme in quanto non risulta realizzata la parete di separazione tra atrio e cucina</b>
3318	67	1	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D7)</b>
3318	68	1	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D8)</b>
3318	49	1-2	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D.9)</b>
3318	51	1-2	<b>Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D14)</b>
3318	52	1-2	<b>Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione/ufficio vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D10)</b>
3318	54	1-2	Conforme in quanto unità non completata per l'assenza della scala di accesso
3318	55	1-2	Conforme in quanto unità non completata per l'assenza della scala di accesso
3318	56	1-2	Conforme in quanto unità non completata per l'assenza della scala di accesso
3318	69	T	Conforme

(\*) Situazione dedotta dall'impostazione tipologica delle unità.

## C. STATO DI POSSESSO

### TITOLO

E' stata effettuata interrogazione presso l'Agenzia delle Entrate in data 21.11.2018, di cui si allega relativa attestazione (Allegato n. 4).

Oltre alle unità locate indicate in tale attestazione, risultano alcune unità locate non registrate presso la predetta Agenzia delle Entrate, come da prospetto seguente:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PIANO	CAT.	STATO DI OCCUPAZIONE
6	3318	14	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	15	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	16	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	17	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	18	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	19	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	20	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	21	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	22	S1	C/2	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO NON REGISTRATO Canone annuo per le unità subb. 69-22 € 14.400,00
6	3318	23	S1	C/2	UNITA' LIBERA
6	3318	24	S1	C/2	UNITA' LIBERA
6	3318	25	S1	C/2	UNITA' LIBERA
6	3318	26	S1	C/2	UNITA' LIBERA
6	3318	29	S1	C/2	UNITA' LIBERA
6	3318	30	S1	C/2	UNITA' LIBERA
6	3318	31	S1	C/2	UNITA' LIBERA
6	3318	32	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	33	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	34	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	35	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	36	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	37	S1	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	38	S1	C/2	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 30.10.2021) Canone annuo € 6.000,00 per le unità subb. 45-38
6	3318	39	S1	C/2	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 31.12.2021) Canone annuo € 14.400,00 per le unità subb. 46-47-39-40-41
6	3318	40	S1	C/6	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 31.12.2021) Canone annuo € 14.400,00 per le unità subb. 46-47-39-40-41
6	3318	41	S1	C/6	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 31.12.2021) Canone annuo € 14.400,00 per le unità subb. 46-47-39-40-41
6	3318	28	S1-T	C/1	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 31.12.2023) Canone annuo € 6.000,00
6	3318	70	S1-T	C/1	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO NON REGISTRATO (ex subb. 27 e 44). Canone annuo € 14.400,00
6	3318	45	T	C/1	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 30.10.2021) Canone annuo € 6.000,00 per le unità subb. 45-38

6	3318	<b>46</b>	T	C/1	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 31.12.2021) Canone annuo € 14.400,00 per le unità subb. <b>46-47-39-40-41</b>
6	3318	<b>47</b>	T	C/1	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 31.12.2021) Canone annuo € 14.400,00 per le unità subb. <b>46-47-39-40-41</b>
6	3318	<b>58</b>	T	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>59</b>	T	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>60</b>	T	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>61</b>	T	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>62</b>	T	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>63</b>	T	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>64</b>	T	C/6	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>50</b>	1	A/2	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>67</b>	1	A/2	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>68</b>	1	A/2	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>49</b>	1-2	A/2	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>51</b>	1-2	A/2	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 09.05.2019) Canone annuo € 5.040,00
6	3318	<b>52</b>	1-2	A/2	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO REGISTRATO (scadenza 31.10.2023) Canone annuo € 4.800,00
6	3318	<b>54</b>	1-2	in corso di costr.	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>55</b>	1-2	in corso di costr.	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>56</b>	1-2	in corso di costr.	UNITA' LIBERA
6	3318	<b>69</b>	T	C/1	UNITA' OCCUPATA CON TITOLO NON REGISTRATO Canone annuo per le unità subb. <b>69-22</b> € 14.400,00

Per quanto riscontrato dall'Attestazione dell'Agenzia delle Entrate, non sono state pagate le imposte relative alle annualità successive alla registrazione.

#### **Osservazioni sulla congruità del canone di locazione.**

Dalle indagini di mercato effettuate presso gli operatori immobiliari locali, considerata la zona di ubicazione, la tipologia del Condominio e le caratteristiche specifiche delle unità immobiliari locate riscontrate in corso di sopralluogo, gli importi dichiarati nei predetti contratti si ritengono congrui.

## CLASSE ENERGETICA

Risultano dotate di Attestato di Certificazione Energetica (ACE) alcune unità, come da seguente prospetto:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB.	PIANO	CAT.	CLASSE ENERGETICA
6	3318	14	S1	C/6	non nota
6	3318	15	S1	C/6	non nota
6	3318	16	S1	C/6	non nota
6	3318	17	S1	C/6	non nota
6	3318	18	S1	C/6	non nota
6	3318	19	S1	C/6	non nota
6	3318	20	S1	C/6	non nota
6	3318	21	S1	C/6	non nota
6	3318	22	S1	C/2	non nota
6	3318	23	S1	C/2	non nota
6	3318	24	S1	C/2	non nota
6	3318	25	S1	C/2	non nota
6	3318	26	S1	C/2	non nota
6	3318	29	S1	C/2	non nota
6	3318	30	S1	C/2	non nota
6	3318	31	S1	C/2	non nota
6	3318	32	S1	C/6	non nota
6	3318	33	S1	C/6	non nota
6	3318	34	S1	C/6	non nota
6	3318	35	S1	C/6	non nota
6	3318	36	S1	C/6	non nota
6	3318	37	S1	C/6	non nota
6	3318	38	S1	C/2	non nota
6	3318	39	S1	C/2	non nota
6	3318	40	S1	C/6	non nota
6	3318	41	S1	C/6	non nota
6	3318	28	S1-T	C/1	non nota
6	3318	70	S1-T	C/1	non nota
6	3318	45	T	C/1	non nota
6	3318	46	T	C/1	non nota
6	3318	47	T	C/1	<b>E</b>
6	3318	58	T	C/6	/
6	3318	59	T	C/6	/
6	3318	60	T	C/6	/
6	3318	61	T	C/6	/
6	3318	62	T	C/6	/

6	3318	<b>63</b>	T	C/6	/
6	3318	<b>64</b>	T	C/6	/
6	3318	<b>50</b>	1	A/2	non nota
6	3318	<b>67</b>	1	A/2	non nota
6	3318	<b>68</b>	1	A/2	non nota
6	3318	<b>49</b>	1-2	A/2	non nota
6	3318	<b>51</b>	1-2	A/2	<b>C</b>
6	3318	<b>52</b>	1-2	A/2	<b>C</b>
6	3318	<b>54</b>	1-2	in corso di costr.	non nota
6	3318	<b>55</b>	1-2	in corso di costr.	non nota
6	3318	<b>56</b>	1-2	in corso di costr.	non nota
6	3318	<b>69</b>	T	C/1	<b>D</b>

#### VALORE LOCATIVO DEL BENE

Per quanto sopra precisato, il valore locativo dei beni pignorati a prevalente destinazione abitativa viene determinato in € 2,4/mese per metro quadrato di superficie commerciale, mentre il valore locativo dei beni a prevalente destinazione commerciale viene determinato in € 5,00/mese per metro quadrato di superficie commerciale.

#### D. ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

Con riferimento a quanto riscontrato nella documentazione ipocatastale depositata agli Atti, nell'Ispezione ipotecaria effettuata (Allegato n. 8), nel Regolamento di Condominio, nei Pubblici Uffici, nonché in corso di sopralluogo, si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli, distinguendole tra quelle che saranno cancellate dalla Procedura e quelle che rimarranno incidenti sul bene anche successivamente all'aggiudicazione:

## 1. FORMALITA' CHE SARANNO CANCELLATE DALLA PROCEDURA

### Iscrizioni

- 1) **Iscrizione n. 2485/214 del 21.02.2007** ipoteca nascente da apertura di credito del  
07.02.2007 Rep. n. 38090/7763 Notaio dott. OMISSIS .

A favore: Credito Bergamasco S.P.A. con sede in Bergamo (BG) C. F.: 00218400166  
(domicilio eletto in Brescia, Via Gramsci n. 12);

Contro: OMISSIS;

Capitale € 600.000,00 –durata 3 anni- ipoteca di € 1.200.000,00 gravante su:

-Terreno in Braone (BS) part. n. 1972 Fg1 Catasto Terreni, are 5,10;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2518 Fg1 Catasto Terreni, are 5,10;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2658 Fg1 Catasto Terreni, are 13,66;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2666 Fg1 Catasto Terreni, ca 70;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2675 Fg1 Catasto Terreni, are 12,50;

- Terreno in Braone (BS) part. n. 2726 Fg1 Catasto Terreni, are 2,55;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2724 Fg1 Catasto Terreni, are 2,90;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2667 Fg1 Catasto Terreni, ca 90;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2672 Fg1 Catasto Terreni, are 2,20.

- 2) **Iscrizione n. 491/60 del 18.01.2008** ipoteca nascente da apertura di credito del  
07.02.2007 Rep. n. 39436/8504 Notaio OMISSIS.

A favore: Credito Bergamasco S.P.A. con sede in Bergamo (BG) C. F.: 00218400166  
(domicilio eletto in Breno, Via Mazzini n. 16);

Contro: OMISSIS;

Capitale € 750.000,00 –durata 2 anni- ipoteca di € 1.500.000,00 gravante su:

-Terreno in Braone (BS) part. n. 1972 Fg1 Catasto Terreni, are 5,10;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2518 Fg1 Catasto Terreni, are 5,10;

-Terreno in Braone (BS) part. n. 2658 Fg1 Catasto Terreni, are 13,66;

- Terreno in Braone (BS) part. n. 2666 Fg1 Catasto Terreni, ca 70;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2675 Fg1 Catasto Terreni, are 12,50;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2726 Fg1 Catasto Terreni, are 2,55;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2724 Fg1 Catasto Terreni, are 2,90;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2667 Fg1 Catasto Terreni, ca 90;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2672 Fg1 Catasto Terreni, are 2,20.

3) **Iscrizione n. 6758/1138 del 06.11.2009** ipoteca nascente da mutuo condizionato del 30.10.2009 Rep. n. 41458/9728 Notaio dott. OMISSIS.

A favore: Credito Bergamasco S.P.A. con sede in Bergamo (BG) C. F.: 00218400166  
(domicilio eletto in Bergamo, Largo Porta Nuova n. 2);

Contro: OMISSIS;

Capitale € 2.500.000 –durata 15 anni- ipoteca di € 5.000.000,00 gravante su:.

- Terreno in Braone (BS) part. n. 1972 Fg1 Catasto Terreni, are 5,10;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2518 Fg1 Catasto Terreni, are 5,10;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2658 Fg1 Catasto Terreni, are 13,66;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2666 Fg1 Catasto Terreni, ca 70;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2675 Fg1 Catasto Terreni, are 12,50;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2726 Fg1 Catasto Terreni, are 2,55;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2724 Fg1 Catasto Terreni, are 2,90;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2667 Fg1 Catasto Terreni, ca 90;
- Terreno in Braone (BS) part. n. 2672 Fg1 Catasto Terreni, are 2,20.

### Trascrizioni

1) **Trascrizione n. 4481/3268 del 17.07.2017** nascente da Verbale di pignoramento immobiliare del 23.06.2017 Rep. n. 8105/2017 Ufficiale Giudiziario di Brescia.

A favore: Banco BPM s.p.a. con sede in Milano (MI)

Contro OMISSIS, gravante sugli immobili in oggetto.

ONERI DI CANCELLAZIONE			
CANCELLAZIONI	NUMERO	TARIFFA FISSA (€)	TOTALE (€)
cancellazione pignoramento	1	262,00	262,00
cancellazione ipoteca volontaria	3	35,00	105,00
<b>TOTALE CANCELLAZIONI</b>			<b>367,00</b>

### 2. FORMALITA', VINCOLI, ONERI CHE PERMARRANNO DOPO L'AGGIUDICAZIONE

Rimarranno a carico dell'aggiudicatario i gravami incidenti sui beni pignorati di seguito descritti:

- obblighi, patti e condizioni contenuti nella Convenzione Urbanistica stipulata con il Comune di Braone in data 15.10.2003 relativa al P. L. "Ravanello" approvato dal Comune di Braone in data 31.10 2001;
- patti e condizioni di cui al Regolamento di Condominio.

#### Vincoli od oneri di natura condominiale

Le spese condominiali, come risultanti da bilancio preventivo per l'esercizio 2018-19 pervenuto dall'Amministrazione Condominiale, sono riportate in Allegato n. 5.

La stessa Amministrazione ha inoltre precisato che i pagamenti delle quote di competenza delle spese condominiali sono regolari per le unità locate, mentre sono rimaste inevase quelle dell'Esecutata, come più avanti esplicitate.

## E. REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

### Titoli Autorizzativi

Le unità immobiliari oggetto di stima sono state realizzate sulla base dei seguenti Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Braone (allegato n. 6):

- **D.I.A. prot. n. 701 del 04.04.2006** per “Costruzione nuovo fabbricato residenziale-commerciale-direzionale sul lotto n. 8 del Piano di Lottizzazione in località Ravanello”;
- **D.I.A. prot. n. 593 del 14.03.2007** in variante alla predetta D.I.A. n. 701 del 04.04.2006 “Variante n. 1”;
- **D.I.A. prot. n. 1420 del 10.06.2009** in variante alla predetta D.I.A. n. 701 del 04.04.2006 “Variante n. 2”, così come integrata in data 03.07.2009 prot. 1574 ed in data 08.07.2009 prot. 1612;
- per la sola unità immobiliare di cui alla particella n. 3318 sub. 69, **Comunicazione Manutenzione Straordinaria art. 6 D. L.vo n. 380/2001**, per fusione di n. 2 unità immobiliari in una, presentata in Comune di Braone in **data 01.09.2010 prot. 1657**.

Copia di quest'ultimo titolo è risultata irreperibile presso l'U.T. con i relativi elaborati tecnici.

Precisandosi inoltre che gli accessi alla S. P. n. 89 (uno carraio e due pedonali) sono stati autorizzati dalla Provincia di Brescia con Nulla Osta n. 3119 del 06.08.2009.

Sono stati altresì richiesti ai sensi degli artt. 24 e 25 del D.P.R 06.06.2001, N. 380, I Certificati di Agibilità per le seguenti Unità immobiliari:

- particella n. 3318 **subb. 40, 41, 47**, Foglio 6: richiesta presentata presso il Comune di Braone in data 22 Ottobre 2010, prot. n. 1976;
- particella n. 3318 **subb. 51, 32, 33, 29**, Foglio 6: richiesta presentata presso il Comune di Braone in data 22 Ottobre 2010, prot. n. 1977;

-particella n. 3318 **sub. 52**, Foglio 6: richiesta presentata presso il Comune di Braone in data 22 Ottobre 2010, prot. n. 1978;

-particella n. 3318 **subb. 69 e 22**, Foglio 6: richiesta presentata presso il Comune di Braone in data 22 Ottobre 2010, prot. n. 1979.

Le summenzionate richieste di agibilità non hanno dato luogo a rilievi o contestazioni da parte del Comune di Braone.

#### **Destinazione Urbanistica dell'immobile e destinazione d'uso dai beni pignorati**

Ai sensi del vigente P.G.T., del Comune di Braone, gli immobili si trovano in zona RC2b, "Tessuto residenziale consolidato"; sono ammesse le destinazioni d'uso residenziali e compatibili, nonché le destinazioni d'uso terziarie e di artigianato di servizio (Allegato n. 7).

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono utilizzate con destinazioni compatibili con quelle ammesse.

#### **Verifica di regolarità edilizia ed urbanistica**

E' stato esperito sopralluogo alla presenza dell'esecutato, durante il quale si é provveduto a verificare la rispondenza dello stato di fatto rispetto alle schede planimetriche catastali depositate presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio di Brescia ed ai Titoli Autorizzativi rilasciati dal Comune di Braone, anche attraverso fotografie e misurazioni.

Sono state riscontrate le difformità riportate nel seguente quadro sinottico:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
OMISSIS

PARTICELLA	SUB.	PIANO	CAT.	DIFFORMITA' EDILIZIE
3318	14	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 15
3318	15	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 14
3318	16	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 17
3318	17	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 16
3318	18	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 19
3318	19	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 18
3318	20	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 21
3318	21	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 20
3318	22	S1	C/2	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D1)
3318	23	S1	C/2	Conforme
3318	24	S1	C/2	Conforme
3318	25	S1	C/2	Conforme
3318	26	S1	C/2	Conforme
3318	29	S1	C/2	Conforme
3318	30	S1	C/2	Conforme
3318	31	S1	C/2	Conforme
3318	32	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 33 (*)
3318	33	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 32 (*)
3318	34	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 35
3318	35	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 34
3318	36	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 37
3318	37	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 36
3318	38	S1	C/2	Conforme
3318	39	S1	C/2	Conforme
3318	40	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 41
3318	41	S1	C/6	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 40
3318	28	S1-T	C/1	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D2) assenza di scale di collegamento interno
3318	70	S1-T	C/1	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D3)
3318	45	T	C/1	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D4)
3318	46	T	C/1	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D5)
3318	47	T	C/1	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D6)
3318	58	T	C/6	Conforme
3318	59	T	C/6	Conforme
3318	60	T	C/6	Conforme
3318	61	T	C/6	Conforme
3318	62	T	C/6	Conforme
3318	63	T	C/6	Conforme
3318	64	T	C/6	Conforme
3318	50	1	A/2	Difforme in quanto non risulta realizzata la parete di separazione tra atrio e cucina

				Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09
3318	67	1	A/2	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D7) Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09
3318	68	1	A/2	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D8) Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09
3318	49	1-2	A/2	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D.9) La soffitta è destinata ad abitazione Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09
3318	51	1-2	A/2	Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D14) Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09
3318	52	1-2	A/2	Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione/ufficio vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D10) Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09
3318	54	1-2	in corso di costr.	Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D11)
3318	55	1-2	in corso di costr.	Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D12)
3318	56	1-2	in corso di costr.	Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D13)
3318	69	T	C/1	Conforme (*)

(\*) Situazione dedotta dall'impostazione tipologica delle unità.

(\*\*) Situazione dedotta dal possesso dell' agibilità per silenzio assenso

Nota: il fabbricato non dispone di nulla osta da parte dei Vigili del Fuoco.

### Sanabilità delle opere eseguite in difformità dei titoli edilizi

Facendo seguito ad informazioni assunte presso l'U.T. di Braone, si riporta, nel seguente quadro sinottico, il giudizio sulla sanabilità per le unità in oggetto:

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
OMISSIS

PARTI CELLA	SUB.	DIFFORMITA' EDILIZIE	GIUDIZIO
3318	14	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 15	sanabile
3318	15	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 14	sanabile
3318	16	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 17	sanabile
3318	17	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 16	sanabile
3318	18	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 19	sanabile
3318	19	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 18	sanabile
3318	20	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 21	sanabile
3318	21	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 20	sanabile
3318	22	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D1)	sanabile
3318	23	Conforme	
3318	24	Conforme	
3318	25	Conforme	
3318	26	Conforme	
3318	29	Conforme	
3318	30	Conforme	
3318	31	Conforme	
3318	32	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 33	sanabile
3318	33	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 32	sanabile
3318	34	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 35	sanabile
3318	35	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 34	sanabile
3318	36	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 37	sanabile
3318	37	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 36	sanabile
3318	38	Conforme	
3318	39	Conforme	
3318	40	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 41	sanabile
3318	41	Difforme: Assenza parete di separazione con sub. 40	sanabile
3318	28	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D2) assenza di scale di collegamento interno	sanabile previa verifica/adeguamento rapporti aeroilluminanti
3318	70	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D3)	sanabile previa verifica/adeguamento rapporti aeroilluminanti
3318	45	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D4)	sanabile previa verifica/adeguamento rapporti aeroilluminanti
3318	46	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D5)	sanabile
3318	47	Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D6)	sanabile
3318	58	Conforme	

3318	59	Conforme	
3318	60	Conforme	
3318	61	Conforme	
3318	62	Conforme	
3318	63	Conforme	
3318	64	Conforme	
3318	50	<b>Difforme in quanto non risulta realizzata la parete di separazione tra atrio e cucina</b> <b>Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09</b>	Sanabile previa verifica/adeguamento dei rapporti aeroilluminanti
3318	67	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D7)</b> <b>Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09</b>	Sanabile a condizione che venga realizzato l'antibagno e e previa verifica/adeguamento dei rapporti aeroilluminanti
3318	68	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D8)</b> <b>Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09</b>	Sanabile a condizione che venga realizzato l'antibagno e e previa verifica/adeguamento dei rapporti aeroilluminanti
3318	49	<b>Difforme: vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D.9)</b>  <b>La soffitta è destinata ad abitazione</b>  <b>Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti</b>  <b>aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09</b>	Sanabile previa verifica/adeguamento rapporti aeroilluminanti Si segnala l'assenza di finestre al bagno La soffitta è sanabile solo come ripostiglio in quanto è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca delle opere ed attuali.
3318	51	<b>Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione</b>  <b>vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D14)</b>  <b>Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti</b>  <b>aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09</b>	Sanabile previa verifica/adeguamento rapporti aeroilluminanti La soffitta è sanabile solo come ripostiglio in quanto è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca delle opere ed attuali.
3318	52	<b>Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione/ufficio</b> <b>vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D10)</b>  <b>Dovrà essere rispettata la collocazione degli arredi fissi ai fini dei rapporti</b>  <b>aeroilluminanti come da elaborati integrativi Com. di Braone 08.07.09</b>	Sanabile previa verifica/adeguamento rapporti aeroilluminanti Si segnala l'assenza di finestre al bagno La soffitta è sanabile solo come ripostiglio in quanto è richiesta la doppia conformità agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca delle opere ed attuali.
3318	54	<b>Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione</b> <b>vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D11)</b>	Sanabile la formazione di opere interne; non sanabile il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
OMISSIS

3318	55	<b>Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D12)</b>	Sanabile la formazione di opere interne; non sanabile il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione
3318	56	<b>Difforme: la soffitta è destinata ad abitazione vedasi elaborato grafico relativo allo stato di fatto (allegato n. D13)</b>	Sanabile la formazione di opere interne; non sanabile il mutamento di destinazione d'uso ad abitazione

## F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Ai fini di una migliore commerciabilità dei beni, gli immobili vengono proposti nei lotti più avanti precisati, coerenti con le attuali locazioni e agibilità, nonché con le caratteristiche funzionali delle unità, per quota intera.

Con i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto.

## G. VALORE DEI BENI E COSTI

### 1. RISULTANZE INDAGINI DI MERCATO

Sono state effettuate le seguenti indagini di mercato:

#### Valori O.M.I.

I valori delle abitazioni rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate al 1<sup>a</sup> semestre 2018 risultano i seguenti, per abitazioni con il medesimo stato di conservazione:

Tipologia edilizia	Valore minimo €/mq	Valore massimo €/mq
NEGOZI	920 €/mq	1.000 €/mq
ABITAZIONI CIVILI	770 €/mq	840 €/mq

#### Valori riscontrati presso operatori immobiliari

Sono stati consultati i principali siti web del settore per la zona in esame e le zone limitrofe per la determinazione dei comparabili di riferimento di cui alla allegata Relazione di Calcolo.

## 2. STIMA

### Metodo di stima - Market Comparison Approach

Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, incluso tra quelli contemplati dall'International Valuation Standards 2007 (IVS), che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

In Allegato n.1 è riportata la Relazione di Calcolo della stima di un' unità tipologica con il sopra descritto metodo, nonché del valore unitario per metro quadrato di superficie commerciale.

### Determinazione del valore unitario di stima

Per le unità a prevalente destinazione commerciale/direzionale, poste al piano terra dei condomini, e' stato determinato il valore unitario, come da citata Relazione di calcolo allegata, a cui si rimanda per i relativi dettagli.

Pertanto, considerate le caratteristiche dell'immobile riscontrate in sede di sopralluogo, nonché le risultanze delle indagini esperite, il valore unitario della superficie commerciale, nell'attuale stato di vetustà, per le unità poste al piano terra (negozi, bar, uffici, laboratori), viene determinato in **€/m<sup>2</sup> 1.100,00**.

Tale valore si riferisce alle unità di maggior appetibilità commerciale.

Per le unità al piano primo, meno appetibili e con reddito inferiore, a prevalente destinazione abitativa, si opera un riduzione del 18%, corrispondente ad un valore a metro quadrato arrotondato di **€/ m<sup>2</sup> 900,00**.

Relativamente ai posti auto coperti, depositi e cantine non pertinenziali collocati al piano interrato, il valore unitario viene determinato al 50% del valore unitario degli appartamenti, pari ad **€/ m<sup>2</sup> 450,00**.

Quanto ai posti auto scoperti, il valore unitario viene determinato in **€/m<sup>2</sup> 200,00**.

Tali valori includono i diritti alle parti comuni.

La superficie commerciale è stata determinata con i seguenti rapporti mercantili:

- negozi (superficie principale).....rapporto merc. =1,00
- appartamenti al piano primo (superficie principale).....rapporto merc. =1,00
- posti auto coperti, depositi, cantine al piano interrato non pertinenziali (superficie principale):.....rapporto merc. =1,00
- posti auto scoperti (superficie principale):.....rapporto merc. =1,00
- soffitte con altezza >= m1,50 .....rapporto merc. =0,50
- soffitte con altezza <1,50.....rapporto merc. =0,25
- depositi e cantine pertinenziali (subb. 28 e 70).....rapporto merc. =0,50
- terrazzi, balconi, portici pertinenziali fino a 25 m<sup>2</sup> per unità.....rapporto merc.=0,30
- terrazzi, balconi pertinenziali oltre 25 m<sup>2</sup> per unità.....rapporto merc.=0,10

Nota: il rapporto mercantile delle soffitte pari a 0,50, include il deprezzamento dovuto all'assenza delle scale di accesso dei subb. 49-54-55-56.

### **Stima del valore dei beni al lordo dei deprezzamenti**

Con riferimento ai rapporti mercantili sopra riportati, le superfici commerciali risultano come da seguente prospetto:

COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	SUPERFICI PRINCIPALI mq	SUPERFICI ANNESSE										S comm. mq
						LOGGE/BALC./PORT. fino a 25 mq		LOGGE/BALC./PORT. oltre 25 mq		DEPOSITI/CANTINE		SOFFITTE h>=1,50 fino al 100% Sup.		SOFFITTE h<1,50		
						SUP. (mq)	coeff.	S (mq)	coeff.	S (mq)	coeff.	S (mq)	coeff.	S (mq)	coeff.	
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	14	22,47	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	22,47
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	15	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	16	21,20	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,20
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	17	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	18	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	19	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	20	29,24	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	29,24
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	21	28,09	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	28,09
BRAONE	6	Deposito	3318	22	56,22	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	56,22
BRAONE	6	Deposito	3318	23	56,22	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	56,22
BRAONE	6	Cantina	3318	24	6,80	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	6,80
BRAONE	6	Cantina	3318	25	6,80	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	6,80
BRAONE	6	Cantina	3318	26	8,71	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	8,71
BRAONE	6	Cantina	3318	29	6,80	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	6,80
BRAONE	6	Cantina	3318	30	6,80	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	6,80
BRAONE	6	Cantina	3318	31	8,71	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	8,71
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	32	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	33	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	34	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	35	21,20	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,20
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	36	21,33	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	21,33
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	37	22,47	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	22,47
BRAONE	6	Deposito	3318	38	56,22	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	56,22
BRAONE	6	Deposito	3318	39	56,22	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	56,22
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	40	28,09	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	28,09
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	41	29,24	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	29,24

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

BRAONE	6	Ufficio e laboratorio	3318	<b>28</b>	94,24	0,00	0,30	0,00	0,10	115,55	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>152,02</b>
BRAONE	6	Negozi, sala giochi, deposito	3318	<b>70</b>	193,31	0,00	0,30	0,00	0,10	115,55	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>251,09</b>
BRAONE	6	Uffici	3318	<b>45</b>	97,25	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>97,25</b>
BRAONE	6	Negozi	3318	<b>46</b>	95,09	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>95,09</b>
BRAONE	6	Negozi	3318	<b>47</b>	100,85	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>100,85</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>58</b>	144,71	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>144,71</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>59</b>	132,37	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>132,37</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>60</b>	35,60	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>35,60</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>61</b>	144,80	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>144,80</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>62</b>	127,31	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>127,31</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>63</b>	64,89	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>64,89</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>64</b>	68,58	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>68,58</b>
BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>50</b>	88,10	25,00	0,30	63,37	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>101,94</b>
BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>67</b>	87,24	23,45	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>94,28</b>
BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>68</b>	87,24	23,45	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>94,28</b>
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>49</b>	68,27	13,91	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	66,74	0,50	7,13	0,25	<b>107,60</b>
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>51</b>	121,20	25,00	0,30	69,33	0,10	0,00	0,50	90,39	0,50	35,39	0,25	<b>189,68</b>
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>52</b>	68,27	13,91	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	69,46	0,50	8,06	0,25	<b>109,19</b>
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>54</b>	5,44	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	73,20	0,50	26,17	0,25	<b>48,58</b>
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>55</b>	7,87	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	91,49	0,50	35,40	0,25	<b>62,47</b>
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>56</b>	5,44	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	72,78	0,50	26,17	0,25	<b>48,37</b>
BRAONE	6	Bar	3318	<b>69</b>	197,46	0,00	0,30	0,00	0,10	0,00	0,50	0,00	0,50	0,00	0,25	<b>197,46</b>

	CONDominio EST
	CONDominio OVEST

Pertanto, il valore al lordo dei deprezzamenti risulta come da seguente prospetto:

<b>STIMA AL LORDO DEI DEPREZZAMENTI</b>							
<b>COMUNE</b>	<b>FG</b>	<b>DESCRIZIONE</b>	<b>PARTI-CELLA</b>	<b>SUB.</b>	<b>S comm. mq</b>	<b>valore/mq €/mq</b>	<b>VALORE €</b>
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	14	22,47	450,00	10111,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	15	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	16	21,20	450,00	9540,00
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	17	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	18	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	19	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	20	29,24	450,00	13158,00
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	21	28,09	450,00	12640,50
BRAONE	6	Deposito	3318	22	56,22	450,00	25299,00
BRAONE	6	Deposito	3318	23	56,22	450,00	25299,00
BRAONE	6	Cantina	3318	24	6,80	450,00	3060,00
BRAONE	6	Cantina	3318	25	6,80	450,00	3060,00
BRAONE	6	Cantina	3318	26	8,71	450,00	3919,50
BRAONE	6	Cantina	3318	29	6,80	450,00	3060,00
BRAONE	6	Cantina	3318	30	6,80	450,00	3060,00
BRAONE	6	Cantina	3318	31	8,71	450,00	3919,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	32	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	33	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	34	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	35	21,20	450,00	9540,00
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	36	21,33	450,00	9598,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	37	22,47	450,00	10111,50
BRAONE	6	Deposito	3318	38	56,22	450,00	25299,00
BRAONE	6	Deposito	3318	39	56,22	450,00	25299,00
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	40	28,09	450,00	12640,50
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	41	29,24	450,00	13158,00
BRAONE	6	Ufficio e laboratorio	3318	28	152,02	1100,00	167216,50
BRAONE	6	Negozi, sala giochi, deposito	3318	70	251,09	1100,00	276193,50
BRAONE	6	Uffici	3318	45	97,25	1100,00	106975,00
BRAONE	6	Negozi	3318	46	95,09	1100,00	104599,00
BRAONE	6	Negozi	3318	47	100,85	1100,00	110935,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	58	144,71	200,00	28942,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	59	132,37	200,00	26474,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	60	35,60	200,00	7120,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	61	144,80	200,00	28960,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	62	127,31	200,00	25462,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	63	64,89	200,00	12978,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	64	68,58	200,00	13716,00
BRAONE	6	Appartamento	3318	50	101,94	900,00	91743,30
BRAONE	6	Appartamento	3318	67	94,28	900,00	84847,50

BRAONE	6	Appartamento	3318	68	94,28	900,00	84847,50
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	49	107,60	900,00	96835,95
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	51	189,68	900,00	170707,95
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	52	109,19	900,00	98269,20
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	54	48,58	900,00	43724,25
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	55	62,47	900,00	56218,50
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	56	48,37	900,00	43535,25
BRAONE	6	Bar	3318	69	197,46	1100,00	217206,00
<b>TOTALE</b>							<b>2186469,40</b>

	CONDominio EST
	CONDominio OVEST

### Deprezzamenti

#### - stato di manutenzione

Il valore unitario, determinato in Relazione di Calcolo, contempla lo stato manutentivo delle unità nella loro situazione reale (Allegato n. 1); non sono quindi ipotizzabili deprezzamenti.

#### -oneri per regolarizzazione edilizia e catastale

Sussistono oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, nonché relative spese tecniche, come più avanti meglio precisate.

**stato di possesso**

Alle unità locate viene applicata una decurtazione, come da prassi di stima immobiliare, del 15 % del valore a immobile libero.

**-oneri condominiali inevasi**

Sussistono alcune unità per le quali pendono oneri di gestione condominiale inevasi, come da quantificazione dell'Amministrazione condominiale, più avanti meglio precisati.

**-spese di cancellazione**

Le spese di cancellazione delle formalità vengono convenzionalmente ripartite tra le unità secondo le rispettive quote millesimali approvate dall'assemblea condominiale.

Pertanto, la stima delle unità immobiliari, al netto dei sopra elencati deprezzamenti, risulta come da seguente prospetto:

**STIMA AL NETTO DEI DEPREZZAMENTI**

COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE €	ONERI DIFFORMITA' ED. CAT. (€)	DEPREZZAMENTO UNITA' OCCUPATE (15%)	SPESE CONDOMINIALI INEVASE (€)	ONERI DI CANCELLAZIONE (€)	VALORE IN LIBERO MERCATO (€)
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	14	10111,50	1000	0,00	0,00	1,71	9109,79
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	15	9598,50	1000	0,00	0,00	1,71	8596,79
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	16	9540,00	1000	0,00	0,00	1,71	8538,29
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	17	9598,50	1000	0,00	0,00	1,71	8596,79
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	18	9598,50	1000	0,00	0,00	1,71	8596,79
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	19	9598,50	1000	0,00	0,00	1,71	8596,79
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	20	13158,00	1000	0,00	12,56	2,28	12143,16
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	21	12640,50	1000	0,00	12,56	2,28	11625,66
BRAONE	6	Deposito	3318	22	25299,00	1000	3794,85	0,00	3,28	20500,87
BRAONE	6	Deposito	3318	23	25299,00	0	0,00	18,14	3,28	25277,58
BRAONE	6	Cantina	3318	24	3060,00	0	0,00	0,00	0,38	3059,62
BRAONE	6	Cantina	3318	25	3060,00	0	0,00	0,00	0,38	3059,62
BRAONE	6	Cantina	3318	26	3919,50	0	0,00	0,00	0,43	3919,07
BRAONE	6	Cantina	3318	29	3060,00	0	0,00	17,16	0,38	3042,46
BRAONE	6	Cantina	3318	30	3060,00	0	0,00	17,16	0,38	3042,46
BRAONE	6	Cantina	3318	31	3919,50	0	0,00	19,66	0,43	3899,41
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	32	9598,50	1000	0,00	89,53	1,71	8507,26
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	33	9598,50	1000	0,00	89,53	1,71	8507,26
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	34	9598,50	1000	0,00	89,53	1,71	8507,26
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	35	9540,00	1000	0,00	89,53	1,71	8448,76
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	36	9598,50	1000	0,00	89,53	1,71	8507,26
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	37	10111,50	1000	0,00	89,53	1,71	9020,26
BRAONE	6	Deposito	3318	38	25299,00	0	3794,85	63,16	3,28	21437,71
BRAONE	6	Deposito	3318	39	25299,00	0	3794,85	70,70	3,28	21430,17
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	40	12640,50	1000	1896,075	35,41	2,28	9706,74
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	41	13158,00	1000	1973,7	35,41	2,28	10146,61
BRAONE	6	Ufficio e laboratorio	3318	28	167216,50	4000	25082,475	2061,26	33,59	136039,18

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
OMISSIS

BRAONE	6	Negozi, sala giochi, dep.	3318	70	276193,50	5000	41429,025	59,24	60,15	229645,08
BRAONE	6	Uffici	3318	45	106975,00	4000	16046,25	550,14	23,02	86355,59
BRAONE	6	Negozi	3318	46	104599,00	1000	15689,85	660,49	23,02	87225,64
BRAONE	6	Negozi	3318	47	110935,00	1000	16640,25	352,42	23,02	92919,31
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	58	28942,00	0	0,00	0,00	0,00	28942,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	59	26474,00	0	0,00	0,00	0,00	26474,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	60	7120,00	0	0,00	0,00	0,00	7120,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	61	28960,00	0	0,00	0,00	0,00	28960,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	62	25462,00	0	0,00	0,00	0,00	25462,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	63	12978,00	0	0,00	0,00	0,00	12978,00
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	64	13716,00	0	0,00	0,00	0,00	13716,00
BRAONE	6	Appartamento	3318	50	91743,30	3000	0,00	297,47	17,29	88428,54
BRAONE	6	Appartamento	3318	67	84847,50	3000	0,00	303,54	13,87	81530,09
BRAONE	6	Appartamento	3318	68	84847,50	3000	0,00	1839,20	13,87	79994,43
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	49	96835,95	15000	0,00	147,02	11,01	81677,92
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	51	170707,95	15000	25606,1925	947,43	29,46	129124,87
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	52	98269,20	15000	14740,38	1156,48	16,77	67355,57
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	54	43724,25	1000	0,00	69,39	3,63	42651,23
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	55	56218,50	1000	0,00	100,52	4,59	55113,39
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	56	43535,25	1000	0,00	497,15	3,63	42034,47
BRAONE	6	Bar	3318	69	217206,00	0	32580,9	195,47	44,88	184384,75
<b>TOTALE</b>					<b>2186469,40</b>	<b>89000</b>	<b>203069,65</b>	<b>10076,32</b>	<b>367,00</b>	<b>1883956,43</b>

	CONDOMINIO EST
	CONDOMINIO OVEST

Pertanto, il più probabile valore in libero mercato dei cespiti pignorati viene complessivamente quantificato in € **1.883.956,43**, *diconsi Euro*  
*Unmilioneottocentoottantatremilanovecentocinquantasei virgola quarantatre.*

**- assenza di garanzia**

A tale valore viene applicata una decurtazione del 15 % per assenza di garanzia da vizi del bene venduto, in condizioni di vendita forzata:

STIMA A BASE D'ASTA							
COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE IN LIBERO MERCATO (€)	DEPREZZAMENTO VENDITA FORZATA - 15% (€)	VALORE BASE D'ASTA (€)
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	14	9109,79	1366,47	7743,32
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	15	8596,79	1289,52	7307,27
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	16	8538,29	1280,74	7257,54
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	17	8596,79	1289,52	7307,27
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	18	8596,79	1289,52	7307,27
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	19	8596,79	1289,52	7307,27
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	20	12143,16	1821,47	10321,69
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	21	11625,66	1743,85	9881,81
BRAONE	6	Deposito	3318	22	20500,87	3075,13	17425,74
BRAONE	6	Deposito	3318	23	25277,58	3791,64	21485,94
BRAONE	6	Cantina	3318	24	3059,62	458,94	2600,68
BRAONE	6	Cantina	3318	25	3059,62	458,94	2600,68
BRAONE	6	Cantina	3318	26	3919,07	587,86	3331,21
BRAONE	6	Cantina	3318	29	3042,46	456,37	2586,09
BRAONE	6	Cantina	3318	30	3042,46	456,37	2586,09
BRAONE	6	Cantina	3318	31	3899,41	584,91	3314,50
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	32	8507,26	1276,09	7231,17
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	33	8507,26	1276,09	7231,17
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	34	8507,26	1276,09	7231,17
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	35	8448,76	1267,31	7181,44
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	36	8507,26	1276,09	7231,17
BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	37	9020,26	1353,04	7667,22
BRAONE	6	Deposito	3318	38	21437,71	3215,66	18222,05
BRAONE	6	Deposito	3318	39	21430,17	3214,52	18215,64
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	40	9706,74	1456,01	8250,73
BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	41	10146,61	1521,99	8624,62
BRAONE	6	Ufficio e laboratorio	3318	28	136039,18	20405,88	115633,30
BRAONE	6	Negozi, sala giochi, dep.	3318	70	229645,08	34446,76	195198,32
BRAONE	6	Uffici	3318	45	86355,59	12953,34	73402,25

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

BRAONE	6	Negozi	3318	<b>46</b>	87225,64	13083,85	<b>74141,79</b>
BRAONE	6	Negozi	3318	<b>47</b>	92919,31	13937,90	<b>78981,41</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>58</b>	28942,00	4341,30	<b>24600,70</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>59</b>	26474,00	3971,10	<b>22502,90</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>60</b>	7120,00	1068,00	<b>6052,00</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>61</b>	28960,00	4344,00	<b>24616,00</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>62</b>	25462,00	3819,30	<b>21642,70</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>63</b>	12978,00	1946,70	<b>11031,30</b>
BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>64</b>	13716,00	2057,40	<b>11658,60</b>
BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>50</b>	88428,54	13264,28	<b>75164,26</b>
BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>67</b>	81530,09	12229,51	<b>69300,57</b>
BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>68</b>	79994,43	11999,16	<b>67995,26</b>
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>49</b>	81677,92	12251,69	<b>69426,23</b>
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>51</b>	129124,87	19368,73	<b>109756,14</b>
BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>52</b>	67355,57	10103,34	<b>57252,24</b>
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>54</b>	42651,23	6397,68	<b>36253,55</b>
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>55</b>	55113,39	8267,01	<b>46846,38</b>
BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>56</b>	42034,47	6305,17	<b>35729,30</b>
BRAONE	6	Bar	3318	<b>69</b>	184384,75	27657,71	<b>156727,03</b>
<b>TOTALE</b>					<b>1883956,43</b>	282593,46	<b>1601362,97</b>

	CONDominio EST
	CONDominio OVEST

**LOTTI PER LA VENDITA**

**Il cespite pignorato viene proposto per le procedure d'asta secondo i seguenti Lotti:**

<b>COMPOSIZIONE E STIMA LOTTI</b>								
LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE UNITA' A BASE D'ASTA (€)	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA (€)	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA ARROTONDATO
<b>1</b>	BRAONE	6	Bar	3318	<b>69</b>	<b>156727,03</b>	<b>198753,47</b>	<b>198750,00</b>
	BRAONE	6	Deposito	3318	<b>22</b>	<b>17425,74</b>		
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>58</b>	<b>24600,70</b>		
<b>2</b>	BRAONE	6	Negoziò, sala giochi, dep.	3318	<b>70</b>	<b>195198,32</b>	<b>239187,16</b>	<b>239200,00</b>
	BRAONE	6	Deposito	3318	<b>23</b>	<b>21485,94</b>		
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>59</b>	<b>22502,90</b>		
<b>3</b>	BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>67</b>	<b>69300,57</b>	<b>136832,15</b>	<b>136800,00</b>
	BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>54</b>	<b>36253,55</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>14</b>	<b>7743,32</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>20</b>	<b>10321,69</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>21</b>	<b>9881,81</b>		
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>26</b>	<b>3331,21</b>		
<b>4</b>	BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>49</b>	<b>69426,23</b>	<b>86591,72</b>	<b>86600,00</b>
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>15</b>	<b>7307,27</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>16</b>	<b>7257,54</b>		
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>25</b>	<b>2600,68</b>		
<b>5</b>	BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>50</b>	<b>75164,26</b>	<b>146533,12</b>	<b>146500,00</b>
	BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>55</b>	<b>46846,38</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>17</b>	<b>7307,27</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>18</b>	<b>7307,27</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>19</b>	<b>7307,27</b>		
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>24</b>	<b>2600,68</b>		
<b>6</b>	BRAONE	6	Ufficio e laboratorio	3318	<b>28</b>	<b>115633,30</b>	<b>246610,90</b>	<b>246600,00</b>
	BRAONE	6	Uffici	3318	<b>45</b>	<b>73402,25</b>		
	BRAONE	6	Deposito	3318	<b>38</b>	<b>18222,05</b>		
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>60</b>	<b>6052,00</b>		
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>62</b>	<b>21642,70</b>		
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>64</b>	<b>11658,60</b>		
<b>7</b>	BRAONE	6	Negoziò	3318	<b>46</b>	<b>74141,79</b>	<b>223861,50</b>	<b>223850,00</b>
	BRAONE	6	Negoziò	3318	<b>47</b>	<b>78981,41</b>		
	BRAONE	6	Deposito	3318	<b>39</b>	<b>18215,64</b>		
	BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	<b>40</b>	<b>8250,73</b>		
	BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	<b>41</b>	<b>8624,62</b>		
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>61</b>	<b>24616,00</b>		
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	<b>63</b>	<b>11031,30</b>		

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 775/2017 promossa da  
BANCO BPM s.p.a..  
contro  
**OMISSIS**

<b>8</b>	BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>51</b>	<b>109756,14</b>	<b>126804,57</b>	<b>126800,00</b>
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>32</b>	<b>7231,17</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>33</b>	<b>7231,17</b>		
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>29</b>	<b>2586,09</b>		
<b>9</b>	BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>52</b>	<b>57252,24</b>	<b>74250,94</b>	<b>74250,00</b>
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>34</b>	<b>7231,17</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>35</b>	<b>7181,44</b>		
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>30</b>	<b>2586,09</b>		
<b>10</b>	BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>68</b>	<b>67995,26</b>	<b>121937,44</b>	<b>122000,00</b>
	BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>56</b>	<b>35729,30</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>36</b>	<b>7231,17</b>		
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>37</b>	<b>7667,22</b>		
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>31</b>	<b>3314,50</b>		
<b>TOTALE</b>							<b>1601362,97</b>	<b>1.601.350,00</b>

	CONDominio EST
	CONDominio OVEST

**Pertanto, il valore complessivo a base d'asta degli immobili oggetto di pignoramento viene determinato in € **1.601.350,00**, dicensi Euro *Unmilionesecentounomilatrecentocinquanta virgola zero zero, nello stato di fatto e di diritto in cui tali beni si trovano.***

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

Si enucleano di seguito, in dettaglio, i sopra determinati lotti:

**LOTTO 1**

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
1	BRAONE	6	Bar	3318	69	198.750,00
	BRAONE	6	Deposito	3318	22	
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	58	

*Il valore a base d'asta del Lotto n. 1 viene stimato, nel suo stato d fatto e di diritto, in € 198.750,00, diconsi Euro Centonovantottomila settecentocinquanta virgola zero zero.*

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

**LOTTO 2**

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
2	BRAONE	6	Negoziò, sala giochi, dep.	3318	70	239.200,00
	BRAONE	6	Deposito	3318	23	
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	59	

*Il valore a base d'asta del Lotto n. 2 viene stimato, nel suo stato d fatto e di diritto, in € 239.200,00, diconsi Euro Duecentotrentanovemiladuecento virgola zero zero.*

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

**LOTTO 3**

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
<b>3</b>	BRAONE	6	Appartamento	3318	<b>67</b>	<b>136.800,00</b>
	BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	<b>54</b>	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>14</b>	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>20</b>	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>21</b>	
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>26</b>	

***Il valore a base d'asta del Lotto n. 3 viene stimato, nel suo stato d fatto e di diritto, in € 136.800,00, diconsi Euro Centotrentaseimilaottocento virgola zero zero.***

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

**LOTTO 4**

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
<b>4</b>	BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	<b>49</b>	<b>86.600,00</b>
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>15</b>	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	<b>16</b>	
	BRAONE	6	Cantina	3318	<b>25</b>	

***Il valore a base d'asta del Lotto n. 4 viene stimato, nel suo stato di fatto e di diritto, in € 86.600,00 , diconsi Euro Ottantaseimila seicento virgola zero zero.***

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

## LOTTO 5

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
5	BRAONE	6	Appartamento	3318	50	146.500,00
	BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	55	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	17	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	18	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	19	
	BRAONE	6	Cantina	3318	24	

*Il valore a base d'asta del Lotto n. 5 viene stimato, nel suo stato di fatto e di diritto, in € 146.500,00, diconsì Euro Centoquarantaseimila cinquecento virgola zero zero.*

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

## LOTTO 6

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
6	BRAONE	6	Ufficio e laboratorio	3318	28	246.600,00
	BRAONE	6	Uffici	3318	45	
	BRAONE	6	Deposito	3318	38	
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	60	
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	62	
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	64	

*Il valore a base d'asta del Lotto n. 6 viene stimato, nel suo stato di fatto e di diritto, in € 246.600,00, diconsì Euro Duecento quarantaseimila seicento virgola zero zero.*

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

## LOTTO 7

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
7	BRAONE	6	Negoziò	3318	46	223.850,00
	BRAONE	6	Negoziò	3318	47	
	BRAONE	6	Deposito	3318	39	
	BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	40	
	BRAONE	6	Posto auto cop./deposito	3318	41	
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	61	
	BRAONE	6	Posto auto scoperto	3318	63	

***Il valore a base d'asta del Lotto n. 7 viene stimato, nel suo stato di fatto e di diritto, in € 223.850,00, diconsi Euro Duecentoventitremilaottocentocinquanta virgola zero zero.***

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

## LOTTO 8

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
8	BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	51	126.800,00
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	32	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	33	
	BRAONE	6	Cantina	3318	29	

***Il valore a base d'asta del Lotto n. 8 viene stimato, nel suo stato di fatto e di diritto, in € 126.800,00, diconsi Euro Centoventiseimilaottocento virgola zero zero.***

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

## LOTTO 9

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
9	BRAONE	6	Appartamento con soffitta	3318	52	74.250,00
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	34	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	35	
	BRAONE	6	Cantina	3318	30	

**Il valore a base d'asta del Lotto n. 9 viene stimato, nel suo stato di fatto e di diritto, in € 74.250,00, diconsì Euro Settantaquattromiladuecentocinquanta virgola zero zero.**

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

## LOTTO 10

LOTTO	COMUNE	FG	DESCRIZIONE	PARTI-CELLA	SUB.	VALORE LOTTO A BASE D'ASTA
10	BRAONE	6	Appartamento	3318	68	122.000,00
	BRAONE	6	Soffitta in corso di costr.	3318	56	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	36	
	BRAONE	6	Posto auto coperto	3318	37	
	BRAONE	6	Cantina	3318	31	

**Il valore a base d'asta del Lotto n. 10 viene stimato, nel suo stato di fatto e di diritto, in € 122.000,00, diconsì Euro Centoventiduemila virgola zero zero.**

Tale valore include i diritti alle utilità comuni come sopra riportate, nonché servitù attive e passive, accessioni, pertinenze, in essere nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano.

Si ritiene espletato il mandato.

L'ESPERTO NOMINATO:

( dott. ing. Giuseppe Baldissera )

Niardo, 15 Gennaio 2019



**Elenco Allegati:**

**Allegato n. 1:** Relazione di Calcolo;

**Allegato n. 2:** Documentazione Fotografica;

**Allegato n. 3:** Documentazione Catastale (Visure catastali storiche, Schede planimetriche catastali, Elaborato planimetrico di subalternazione ed elenco subalterni, Estratto Mappa);

**Allegato n. 4:** Attestazione Agenzie Entrate contratti di locazione;

**Allegato n. 5:** Prospetto spese condominiali;

**Allegato n. 6:** Copia Titoli autorizzativi, agibilità;

**Allegato n. 7:** Estratto Strumento Urbanistico Comune di Braone.

**Allegato n. 8:** Ispezione Ipotecaria;

**Allegato n. D1:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 22;

**Allegato n. D2:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 28;

**Allegato n. D3:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 70;

**Allegato n. D4:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 45;

**Allegato n. D5:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 46;

**Allegato n. D6:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 47;

**Allegato n. D7:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 67;

**Allegato n. D8:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 68;

**Allegato n. D9:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 49;

**Allegato n. D10:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 52;

**Allegato n. D11:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 54;

**Allegato n. D12:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 55;

**Allegato n. D13:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 56;

**Allegato n. D14:** Elaborato grafico Stato di fatto unità sub. 51.