

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Dr. Davide FOPPA VINCENZINI esec. imm. 309/2024

ASTE GIUDIZIARIE® \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

Il giorno 23 settembre 2024, il G.O.P. della Esecuzione Immobiliare nr. 309/2024 in oggetto, nominava la sottoscritta Architetto Simona SETARO, con studio in Brescia, via Trieste 52, quale esperta nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura Esecutiva de quo.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

#### RELAZIONE DI STIMA

Gli immobili sottoposti a Procedura Esecutiva sono i seguenti:  
in Comune di DESENZANO DEL GARDA

- NCT - foglio 25 particella 571 subalterno 5
- NCT - foglio 25 particella 571 subalterno 12
- NCT - foglio 25 particella 572 subalterno 20
- NCT - foglio 25 particella 570 subalterno 21

e sono costituiti da due appartamenti a piano secondo e due autorimesse a piano interrato in un complesso residenziale denominato condominio Spiaggia d'Oro in DESENZANO DELGARDA, via Dugazze nr. 9/a; il complesso residenziale è dotato di ampia area verde a giardino, grande piscina e scivolo e corsello carraio, di cui gli immobili hanno proprietà comune in quota di 42/000.

### SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di BRESCIA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti alla presente Procedura Esecutiva risultano accatastati al Comune di DESENZANO DEL GARDA

**NCT foglio 25 particella 571 sub 5 cat. A/2 cl. 3 v. 3 RC € 474,11**

appartamento a P2

**NCT foglio 25 particella 571 sub 12 cat. A/2 cl. 3 v. 3 RC € 474,11**

appartamento a P2

**NCT foglio 25 particella 570 sub 21 cat. C/6 cl. 3 mq. 26 RC € 127,56**

Autorimessa a PS1

**NCT foglio 25 particella 572 sub 20 cat. C/6 cl. 3 mq. 15 RC € 73,60**

Autorimessa a PS1

il complesso residenziale è dotato di ampia area verde a giardino e grande piscina censiti al:

**foglio 25 particella 574 subalterno 3 - BCNC comune a tutte le unità**

e scivolo e corsello carraio censito al:

**al foglio 25 particella 574 subalterno 10 - BCNC comune alle unità autorimessa**

e ballatoio scale

**foglio 25 particella 574 subalterno 16 - BCNC comune al sub. 5**

e ballatoio scale

**foglio 25 particella 574 subalterno 17 - BCNC comune al sub. 12**

e locale contatori

**foglio 25 particella 574 subalterno 12 - BCNC comune tutte le unità**

\*\*\*\*\*

### TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che gli immobili risultano in proprietà, pervenuti con il seguenti atti:

#### **1) Immobili in DESENZANO DEL GARDA**

**NCT foglio 25 particella 571 sub 12 cat. A/2**

**NCT foglio 25 particella 570 sub 21 cat. C/6**

**NCT foglio 25 particella 572 sub 20 cat. C/6**

Con ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Marino RAINALDI di Verona in data 28/01/1993 Rep. n. 83069, trascritto a Brescia il 24/02/1993 al n. 3382,

#### **2) Immobili in DESENZANO DEL GARDA**

**NCT foglio 25 particella 571 sub 5 cat. A/2**

Con ATTO DI COMPRAVENDITA notaio Marino RAINALDI di Verona in data 05/11/1994 Rep. n. 91192, trascritto a Brescia il 03/12/1994 al n. 21740,

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di BRESCIA, è emerso che i fabbricati oggetto della presente relazione di stima, risultano gravati dai seguenti vincoli ipotecari

- 1) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: trascritto a Brescia il 20/02/2024,  
R.G. 7026, R.P. 5091,
- 2) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: trascritto a Brescia il 19/07/2024,  
R.G. 32849, R.P. 23033,



Il tecnico mette in evidenza che i presenti dati, rilevati dall'Agenda del Territorio - Servizi di Pubblicità Immobiliare - Ufficio Provinciale di BRESCIA con ispezione telematica, sia per quanto riguarda i titoli di proprietà che i gravami (ipoteche, vincoli, servitù attive e passive) che esistono sui beni in oggetto, anche se non riportati nella presente relazione di stima, sono più precisamente evidenziati e certificati nel Certificato Notarile a firma del dr. Alessandra MAGNOCAVALLO notaio in BRESCIA, depositato agli atti nella presente procedura esecutiva.



\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*



### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN PROPRIETA'**



Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti da due appartamenti a piano secondo e due autorimesse a piano interrato in un complesso residenziale denominato condominio Spiaggia d'Oro in DESENZANO DEL GARDA, via Dugazze nr. 9/a; il complesso residenziale è dotato di ampia area verde a giardino, grande piscina e scivolo carraio, di cui gli immobili hanno proprietà comune in quota di 42/000.



L'immobile, di complessivi tre piani fuori terra ed uno interrato e comprendente più unità abitative ed accessori, ha struttura portante in cemento armato e muratura, con orizzontamenti in latero-cemento, tetto con struttura in muratura e copertura con tegole.



Le pareti esterne sono intonacate al civile e tinteggiate.

Le unità immobiliari ad abitazione, si dispongono su unico livello a piano secondo:

**Unità immobiliare particella 571 subalterno 5**

È disposta con ingresso, cottura, soggiorno pranzo, disbrigo, camera e bagno, oltre che un balcone lato est accessibile dalla camera ed un balcone lato ovest accessibile dal soggiorno.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 53,00, la superficie del balcone lato est è pari a mq. 6,60, la superficie del balcone lato ovest è pari a mq. 16,70.

Le finiture sono costituite da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento rivestito con piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno e vetro, con persiane ad anta in legno, serramenti interni in legno tamburato, bagno completo di tutti gli apparecchi sanitari.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas ed ha termosifoni in alluminio.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa è normale.

Il bene è corredato anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., quali il vialetto d'ingresso dalla pubblica via, i vari percorsi interni al lotto, corselli garage e sciolo carraio, ampia area verde a giardino, grande piscina, vani scala e ballatoi, locale contatori.

### **Unità immobiliare particella 571 subalterno 12**

È disposta con ingresso, cottura, soggiorno pranzo, disbrigo, camera e bagno, oltre che un balcone lato est accessibile dalla camera ed un balcone lato ovest accessibile dal soggiorno.

La superficie dell'unità abitativa è pari a mq. 53,00, la superficie del balcone lato est è pari a mq. 6,60, la superficie del balcone lato ovest è pari a mq. 16,70.

Le finiture sono costituite da pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento rivestito con piastrelle di ceramica, serramenti esterni in legno e vetro, con persiane ad anta in legno, serramenti interni in legno tamburato, bagno completo di tutti gli apparecchi sanitari.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico; l'impianto di riscaldamento è alimentato da caldaia a gas ed ha termosifoni in alluminio.

Tutti gli impianti hanno condutture incassate nelle murature o a pavimento e sono collegati alle rispettive reti comunali.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa è normale.

Il bene è corredato anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., quali il vialetto d'ingresso dalla pubblica via, i vari percorsi interni al lotto, corselli garage e sciolo carraio, ampia area verde a giardino, grande piscina, vani scala e ballatoi, locale contatori.

Le unità immobiliari ad autorimessa, si dispongono su unico livello a piano primo interrato:

### **Unità immobiliare particella 570 subalterno 21**

È disposta con unico locale autorimessa.

La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 26,70.

Le finiture sono costituite da pareti e soffitti non intonacati e tinteggiati, pavimento rivestito con piastrelle di cemento, serranda esterna in lamiera preverniciata a movimento manuale.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa è normale.

Il bene è corredato anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., quali il vialetto d'ingresso dalla pubblica via, i vari percorsi interni al lotto, corselli garage e sciolo carraio, vani scala e ballatoi.

#### **Unità immobiliare particella 572 subalterno 20**

È disposta con unico locale autorimessa.

La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 16,80.

Le finiture sono costituite da pareti e soffitti non intonacati e tinteggiati, pavimento rivestito con piastrelle di cemento, serranda esterna in lamiera preverniciata a movimento manuale.

L'unità immobiliare è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico.

Lo stato di conservazione e manutenzione generale dell'unità abitativa è normale.

Il bene è corredato anche la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e servizi comuni ex art. 1117 C.C., quali il vialetto d'ingresso dalla pubblica via, i vari percorsi interni al lotto, corselli garage e sciolo carraio, vani scala e ballatoi.

\*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*

**UTILIZZO DEGLI IMMOBILI**

Le unità immobiliari risultano abitate dal soggetto esecutato e dalla sua famiglia.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**REGOLARITA' URBANISTICA**

Il fabbricato originario è stato edificato in seguito a Convenzione Urbanistica Edilizia atto notaio Mario MAESTRELLI del 20.12.1988 rep. 81251; con Concessione Edilizia R.C. 5652 del 22.06.1989 P.E. 2475; Autorizzazione per Opere Edilizie R.C. 1629 del 10.12.1991 P.E. 3473; Concessione Edilizia R.C. 6475 del 25.06.1992 P.E. 2475.

Nelle unità immobiliari abitative particella 571 sub. 5 e particella 571 sub. 12 sono presenti difformità per diversa distribuzione interna.

Si rileva anche che sono state demolite porzioni di murature divisorie tra le due unità abitative (allo scopo attuale di utilizzare unitamente le due abitazioni), sia nei locali soggiorno che nei balconi esterni, mantenendo i due sistemi di impianti separati.

**Quindi la REGOLARITÀ URBANISTICA NON È VERIFICATA.**

Gli interventi eseguiti in assenza di autorizzazione edilizia potrebbero essere ricondotti a compatibilità con il PRG ed il Regolamento Edilizio del Comune di DESENZANO DEL GARDA quindi potrebbero essere oggetto di procedura di Sanatoria Edilizia.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

**unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 5**

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.000,00

Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00

- Sanzione Amministrativa € 1.000,00  
Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.150,00,  
oltre ad IVA e Cassa Professionale

**unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 12**

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.000,00  
Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00  
Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.150,00,  
oltre ad IVA e Cassa Professionale

Le murature interne ed esterne attualmente mancanti dovranno essere ricostruite dagli assegnatari dei beni, prima dell'effettiva occupazione dei beni; ciascun assegnatario avrà in carico la costruzione del muro fino alla mezzeria.

La costruzione non impegna le strutture dell'edificio e potrà essere realizzata con mattoni tipo doppio-UNI con superficie intonacata e tinteggiata.

Il costo delle opere è valutato in parziali € 2.500,00 per ogni unità abitativa.

|\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**REGOLARITA' CATASTALE**

Relativamente alla situazione catastale si evidenzia che le opere eseguite hanno variato la disposizione planimetrica descritta nelle vigenti planimetrie catastali.

La planimetria catastale della particella 572 subalterno 20 è mancante e non in visura al Catasto.

**Quindi la REGOLARITÀ CATASTALE NON È VERIFICATA.**

Può essere disposta una pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione delle unità immobiliari.

I costi della procedura potrebbero essere i seguenti:

**unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 5**

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00
- Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 50,00

Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 550,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

**unità immobiliare abitativa particella 571 sub. 12**

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00
- Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 50,00

Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 550,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

**unità immobiliare abitativa particella 572 sub. 20**

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00
- Oltre ad IVA, oneri fiscali e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 50,00

Quindi Procedura di aggiornamento catastale potrebbe avere costo complessivo di € 550,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

**ESISTENZA DI FORMALITÀ VINCOLI ED ONERI A CARICO**

Dall'indagine effettuata sono emerse formalità o vincoli diversi a carico della parte oggetto della presente procedura.

Debito verso Condominio "Spiaggia d'Oro cod. fisc. 93005390179

- Quote scadute esercizio ordinario 2024/25 - € 2.817,75
- Quote scadute esercizio ordinario anni precedenti - € 1.378,33
- Spese straordinarie delibera 28.09.2024 - € 746,61
- Esercizio Straordinario "Interventi Straordinari fabbricato" comprendendo la rata del 30.11.2024 - € 12.659,29

Sommando, alla data del 10.12.2024 risultano debiti verso il Condominio "Spiaggia d'Oro" per la somma complessiva di € 17.601,98

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

### DEFINIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA

In ragione della tipologia e caratteristiche degli immobili, la CTU ritiene corretta la formazione di due lotti di vendita distinti, ciascuno comprendente una unità abitativa con accessori ed una autorimessa.

#### LOTTO - 1 -

E' costituito dai seguenti immobili in DESENZANO DEL GARDA:

**NCT foglio 25 particella 571 sub 5 cat. A/2 cl. 3 v. 3 RC € 474,11**

appartamento a P2

**NCT foglio 25 particella 570 sub 21 cat. C/6 cl. 3 mq. 26 RC € 127,56**

autorimessa a PS1

Quota comune indivisa di 21/1000 di:

ampia area verde a giardino e grande piscina censiti al

**foglio 25 particella 574 subalterno 3 - BCNC comune a tutte le unità**

scivolo carraio censito al:

**foglio 25 particella 574 subalterno 10 - BCNC comune a varie unità**

**autorimessa**

e ballatoio scale

**foglio 25 particella 574 subalterno 16 - BCNC comune al sub. 5**

e locale contatori

**foglio 25 particella 574 subalterno 12 - BCNC comune tutte le unità**

Le murature interne ed esterne nell'unità immobiliare particella 571 subalterno 5, attualmente mancanti, dovranno essere ricostruite dagli assegnatari dei beni, prima dell'effettiva occupazione dei beni; ciascun assegnatario avrà in carico la costruzione del muro fino alla mezzera.

La costruzione non impegna le strutture dell'edificio e potrà essere realizzata con mattoni tipo doppio-UNI con superficie intonacata da un lato e tinteggiata.

#### **LOTTO - 2 -**

E' sostituito dai seguenti immobili in DESENZANO DEL GARDA:

**NCT foglio 25 particella 571 sub 12 cat. A/2 cl. 3 v. 3 RC € 474,11**

appartamento a P2

**NCT foglio 25 particella 572 sub 20 cat. C/6 cl. 3 mq. 15 RC € 73,60**

autorimessa a PS1

Quota comune indivisa di 21/1000 di:  
ampia area verde a giardino e grande piscina censiti al

**foglio 25 particella 574 subalterno 3 - BCNC comune a tutte le unità**

scivolo carraio censito al:

**foglio 25 particella 574 subalterno 10 - BCNC comune a varie unità**

**autorimessa**

e ballatoio scale

**foglio 25 particella 574 subalterno 17 - BCNC comune al sub. 12**

e locale contatori

**foglio 25 particella 574 subalterno 12 - BCNC comune tutte le unità**

Le murature interne ed esterne nell'unità immobiliare particella 571 subalterno 12, attualmente mancanti, dovranno essere ricostruite dagli assegnatari dei beni, prima dell'effettiva occupazione dei beni; ciascun assegnatario avrà in carico la costruzione del muro fino alla mezzeria.

La costruzione non impegna le strutture dell'edificio e potrà essere realizzata con mattoni tipo doppio-UNI con superficie intonacata da un lato e tinteggiata.

\*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*    \*\*\*\*\*

### VALUTAZIONE    LOTTO 1

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata in comune DESENZANO DEL GARDA,
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore dell'immobile,

la CTU definisce equo il valore unitario di € 2.520,00 al mq., ottenuto applicando un valore intermedio nella tabella dei valori proposti dal Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 02/2023 per gli immobili classificati "AGIBILE1" in ragione della vetustà per le abitazioni nel centro abitato di DESENZANO DEL GARDA e nella frazione RIVOLTELLA

Il valore è determinato valutando gli immobili esistenti completi in ogni loro parte.

Abitazione (100 % valore unitario)	€ 2.520,00/mq.
Balcone (40% v.u.)	€ 1.008,00/mq.
Autorimessa (50% valore unitario)	€ 1.260,00/mq.
Valore quota Parti comuni	€ 15.000,00

E quindi i valori complessivi saranno i seguenti

abitazione	mq.	53,00	x	€ 2.520,00	\ mq.	=	€ 133.560,00
balcone	mq.	23,30	x	€ 1.008,00	\ mq.	=	€ 23.486,40
autorimessa	mq.	26,70	x	€ 1.260,00	\ mq.	=	€ 33.642,00
valore quota parti comuni							€ 15.000,00
				sommano			€ 205.688,40

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### VALUTAZIONE LOTTO 2

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore dell'immobile oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona e

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata in comune DESENZANO DEL GARDA,
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore dell'immobile, la CTU definisce equo il valore unitario di € 2.520,00 al mq., ottenuto applicando un valore intermedio nella tabella dei valori proposti dal

Listino Immobiliare della C.C.I.A. di Brescia nr. 02/2023 per gli immobili classificati "AGIBILE1" in ragione della vetustà per le abitazioni nel centro abitato di DESENZANO DEL GARDA e nella frazione RIVOLTELLA. Il valore è determinato valutando gli immobili esistenti completi in ogni loro parte.

Abitazione (100 % valore unitario)	€ 2.520,00/mq.
Balcone (40% v.u.)	€ 1.008,00/mq.
Autorimessa (50% valore unitario)	€ 1.260,00/mq.
Valore quota Parti comuni	€ 15.000,00

E quindi i valori complessivi saranno i seguenti

abitazione	mq.	53,00	x	€ 2.520,00	\ mq.	=	€ 133.560,00
balcone	mq.	23,30	x	€ 1.008,00	\ mq.	=	€ 23.486,40
autorimessa	mq.	16,80	x	€ 1.260,00	\ mq.	=	€ 21.168,00
valore quota parti comuni							€ 15.000,00
				sommano			€ 193.214,40

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### **DETERMINAZIONE COSTI**

#### **SANATORIE EDILIZIE, ADEGUAMENTO CATASTALE, ONERI DEBITORI ed**

#### **OPERE MURARIE necessarie**

#### **LOTTO 1**

I costi della procedura di Sanatoria Edilizia potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.000,00
- Oltre ad IVA e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00

- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.150,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

I Costi della pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione di una unità immobiliare particella 571 sub. 5 potrebbero essere i seguenti.

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00

Oltre ad IVA e Cassa Professionale

- Diritti Catastali € 50,00

Gli Oneri debitori verso il Condominio "Spiaggia d'Oro, per spese e rate non pagate fino al 10.12.2024, in quota di ½ del totale, sono complessivamente pari ad € 8.800,99.

Le murature interne ed esterne nell'unità immobiliare particella 571 subalterno 5, attualmente mancanti, dovranno essere ricostruite dagli assegnatari dei beni, prima dell'effettiva occupazione dei beni; ciascun assegnatario avrà in carico la costruzione del muro fino alla mezzeria.

La costruzione potrà essere realizzata con mattoni tipo doppio-UNI per lo spessore di ½ della dimensione finale, con superficie intonacata e tinteggiata da un lato.

Il costo delle opere è valutato in € 2.500,00 per ogni unità abitativa.

In conclusione i costi totali per Sanatoria Edilizia ed Adeguamento Catastale, Oneri Debitori e Opere murarie di ricostruzione, da detrarre al valore generale di stima per determinare il valore di vendita forzata del bene, potrebbero essere di € 15.000,99 oltre ad IVA e Cassa Professionale.

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

### DETERMINAZIONE COSTI

### SANATORIE EDILIZIE, ADEGUAMENTO CATASTALE, ONERI DEBITORI ed

### OPERE MURARIE necessarie

### LOTTO 2

I costi della procedura di Sanatoria Edilizia potrebbero essere i seguenti:

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 2.000,00  
Oltre ad IVA e Cassa Professionale
- Diritti di Segreteria pratica CILA in Sanatoria € 150,00
- Sanzione Amministrativa € 1.000,00

Quindi Procedura Edilizia in Sanatoria COMPLESSIVAMENTE € 3.150,00, oltre ad IVA e Cassa Professionale

I Costi della pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione di una unità immobiliare particella 571 sub. 12 potrebbero essere i seguenti.

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00  
Oltre ad IVA e Cassa Professionale
- Diritti Catastali € 50,00

I Costi della pratica di aggiornamento catastale con DOCFA per variazione di una unità immobiliare particella 572 sub. 20 potrebbero essere i seguenti.

- Onorari Tecnici e Spese Tecniche € 500,00  
Oltre ad IVA e Cassa Professionale
- Diritti Catastali € 50,00

Gli Oneri debitori verso il Condominio "Spiaggia d'Oro, per spese e rate non pagate fino al 10.12.2024, in quota di ½ del totale, sono complessivamente pari ad € 8.800,99.

Le murature interne ed esterne nell'unità immobiliare particella 571 subalterno 12, attualmente mancanti, dovranno essere ricostruite dagli assegnatari dei beni, prima dell'effettiva occupazione dei beni; ciascun assegnatario avrà in carico la costruzione del muro fino alla mezzera. La costruzione potrà essere realizzata con mattoni tipo doppio-UNI per lo spessore di  $\frac{1}{2}$  della dimensione finale, con superficie intonacata e tinteggiata da un lato.

Il costo delle opere è valutato in € 2.500,00 per ogni unità abitativa.

In conclusione i costi totali per Sanatoria Edilizia ed Adeguamento Catastale, Oneri Debitori e Opere murarie di ricostruzione, da detrarre al valore generale di stima per determinare il valore di vendita forzata del bene, potrebbero essere di € 15.550,99 oltre ad IVA e Cassa Professionale.

## CONCLUSIONI

### LOTTO 1

#### **DETERMINAZIONE DEL VALORE SUL LIBERO MERCATO**

*Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di DESENZANO DEL GARDA, il tecnico definisce equo il VALORE SUL LIBERO MERCATO complessivamente pari a € 205.688,40 (duecentocinquemilaseicentoottantotto/40).*

#### **ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

#### **IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

#### **Stima finale del VALORE A BASE D'ASTA**

Valore sul libero mercato € 205.688,40

Si detraggono i costi stimati per le necessarie pratiche di sanatorie edilizie e pratiche per aggiornamenti catastali, ed i costi a cari o dell'assegnatario degli oneri debitori verso il condominio per spese e rate non pagate ed il costo stimato per la ricostruzione della porzione di ½ delle pareti interne ed esterne dell'unità abitativa a piano secondo, pari a complessivi € 15.000,99.

**Pertanto per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune DESENZANO DEL GARDA, via Dugazze nr. 9/a, costituiti da:**

quota intera

**NCT foglio 25 particella 571 sub 5 cat. A/2 cl. 3 v. 3 RC € 474,11**

**NCT foglio 25 particella 570 sub 21 cat. C/6 cl. 3 mq. 26 RC € 127,56**

Quota comune indivisa di 21/1000 di:

**foglio 25 particella 574 subalterno 3 - BCNC**

**foglio 25 particella 574 subalterno 10 - BCNC**

**foglio 25 particella 574 subalterno 16 - BCNC**

**foglio 25 particella 574 subalterno 12 - BCNC**

**il tecnico definisce equo il VALORE DI STIMA IN CASO DI VENDITA FORZOSA pari ad € 190.678,41 (centonovantamilaseicentosettantotto/41)**

**LOTTO 2**

**DETERMINAZIONE DEL VALORE SUL LIBERO MERCATO**

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune di DESENZANO DEL GARDA, il tecnico definisce equo il VALORE SUL LIBERO MERCATO complessivamente pari a € 193.214,40 (centonovantatremiladuecento-quattordici/40).

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA**

**Stima finale del VALORE A BASE D'ASTA**

Valore sul libero mercato € 193.214,40

Si detraggono i costi stimati per le necessarie pratiche di sanatorie edilizie e pratiche per aggiornamenti catastali, i costi a carico dell'assegnatario degli oneri debitori verso il condominio per spese e rate non pagate ed il costo stimato per la ricostruzione della porzione di ½ delle pareti interne ed esterne dell'unità abitativa a piano secondo, pari a complessivi € 15.550,99.

**Pertanto per gli immobili in quota intera oggetto della presente relazione di stima, siti in comune DESENZANO DEL GARDA, via Dugazze nr. 9/a, costituiti da:**

quota intera

**NCT foglio 25 particella 571 sub 12 cat. A/2 cl. 3 v. 3 RC € 474,11**

**NCT foglio 25 particella 572 sub 20 cat. C/6 cl. 3 mq. 15 RC € 73,60**

Quota comune indivisa di 21/1000 di:

**foglio 25 particella 574 subalterno 3 - BCNC**

**foglio 25 particella 574 subalterno 10 - BCNC**

**foglio 25 particella 574 subalterno 17 - BCNC**

**foglio 25 particella 574 subalterno 12 - BCNC**

**il tecnico definisce equo il VALORE DI STIMA IN CASO DI VENDITA FORZOSA pari ad € 177.663,41 (centosettantasettemilaseicentossantatre/41)**

\*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*      \*\*\*\*\*

Brescia, lì 12 dicembre 2024

Architetto    Simona    SETARO





# ALLEGATO 1

# FOTOGRAFIE



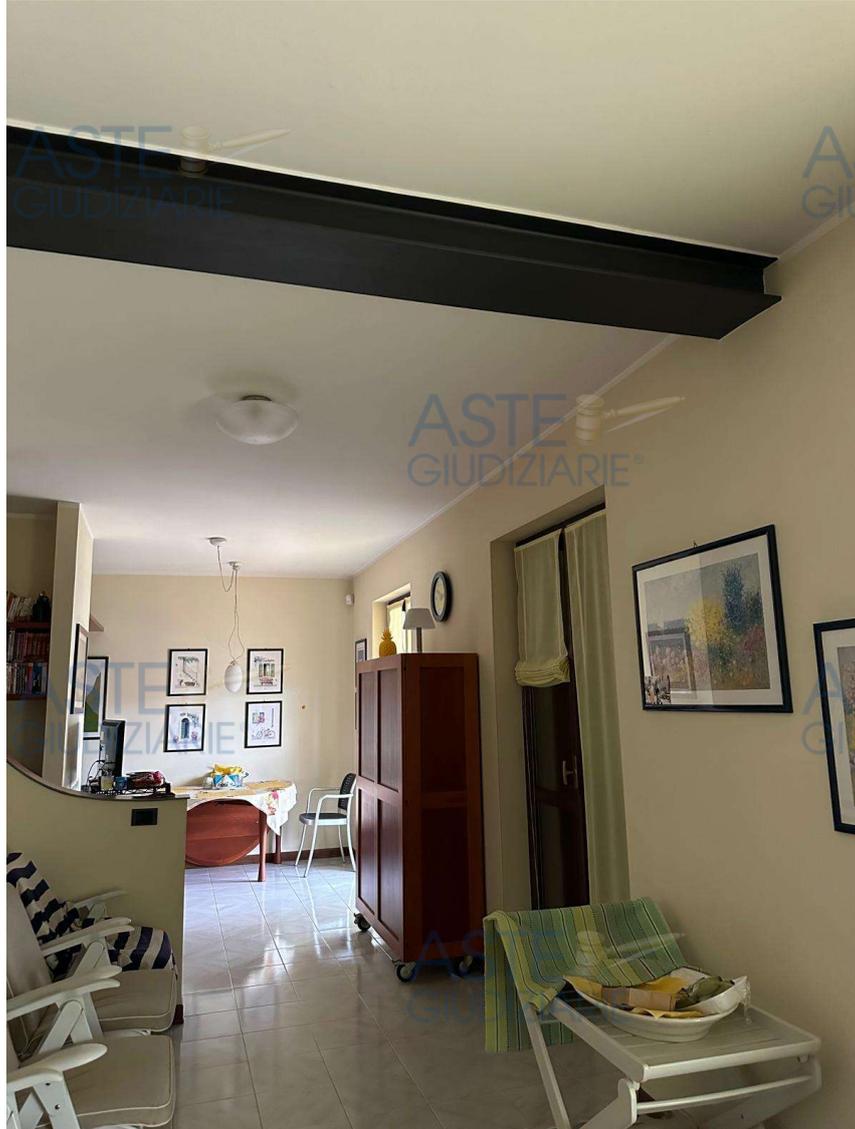






















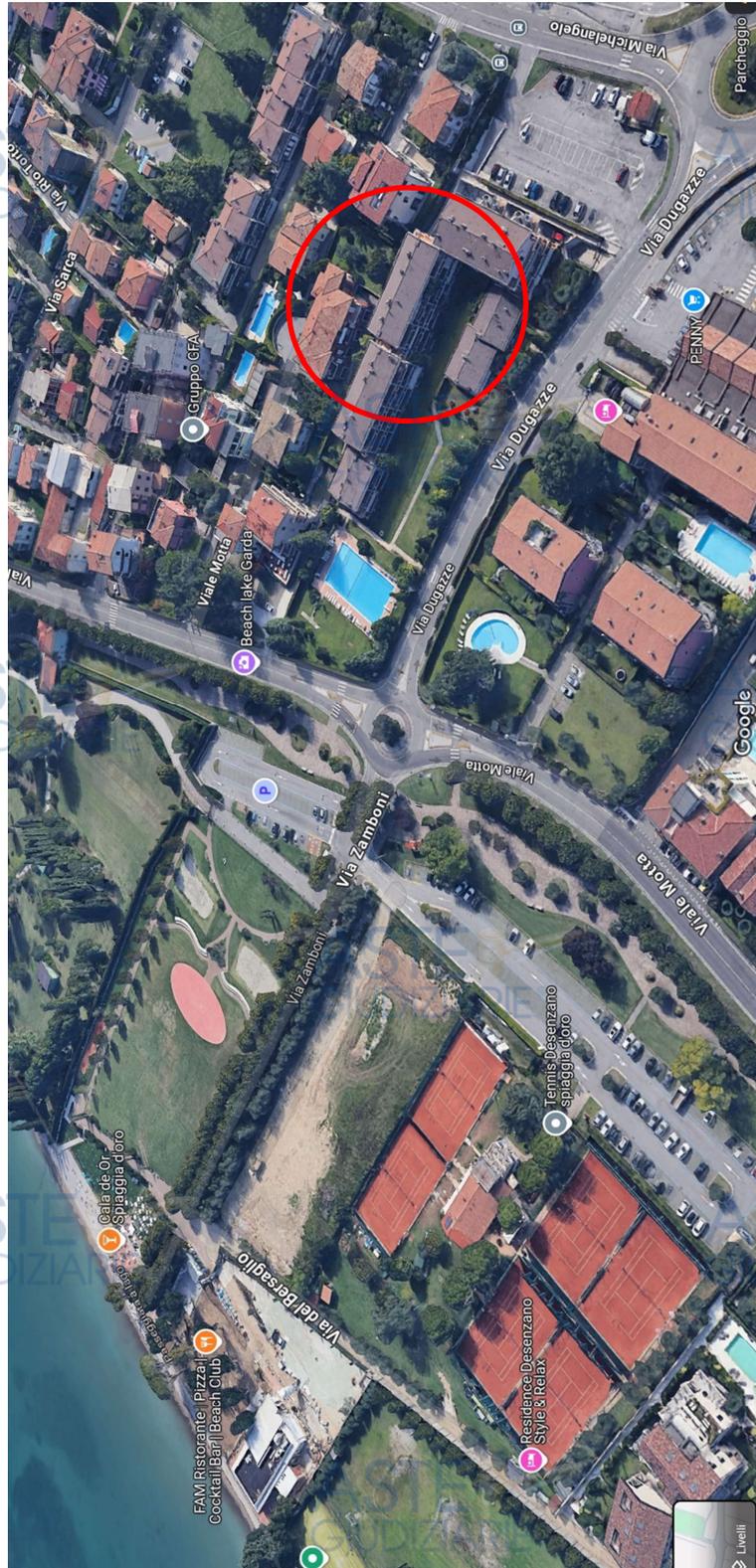




## **ALLEGATO 2**

## **VISTA AEREA**







## **ALLEGATO 3**

## **CATASTO**



## **LOTTO 1**





MODULARIO  
F. rig. rend. 497



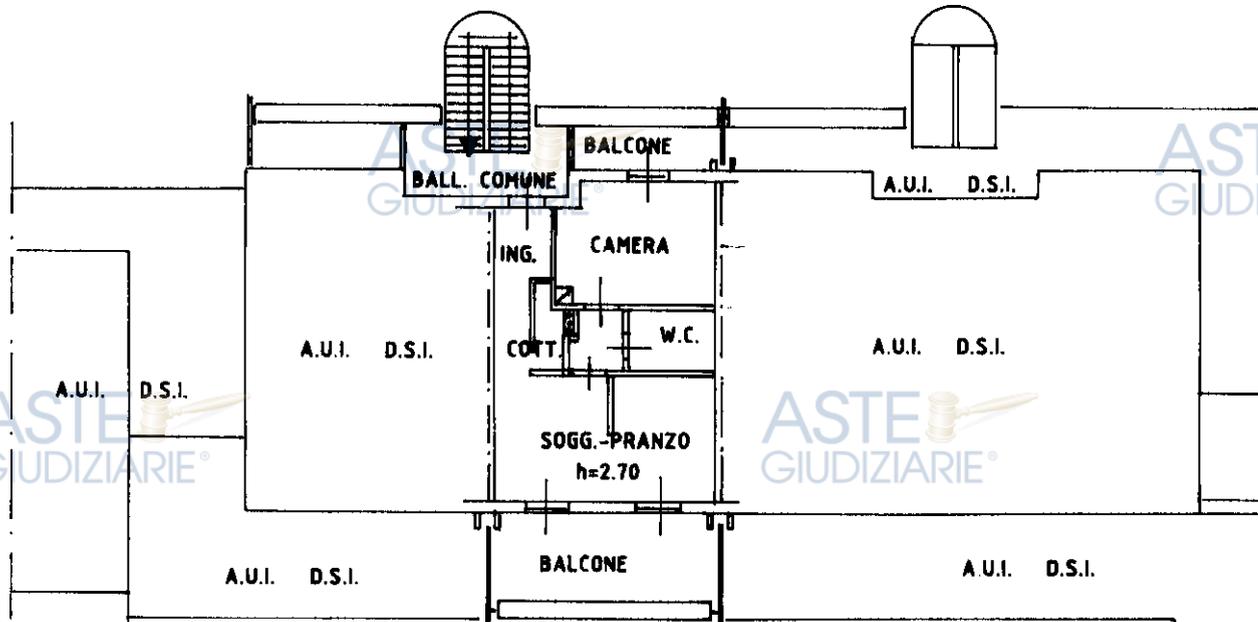
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

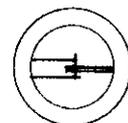
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **DESENZANO S/G.** via **DUGAZZE** civ. ....

# PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1: 200

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atto

Compilata da **ARCHITETTO**

**MERICI** cognome **TIZIANO**

**ARCHITETTI**

**BRESCIA** n. **1078**

RISERVATO ALL'UFFICIO

*Handwritten signature/initials*

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di **DESENZANO DEL GARDA** (D284) - < Sez. urbana NCT - Foglio 25 - Particella 571 - Subalterno 5 >  
VIA DUGAZZE Piano 2

MODULARIO  
F. rig. rend. 497



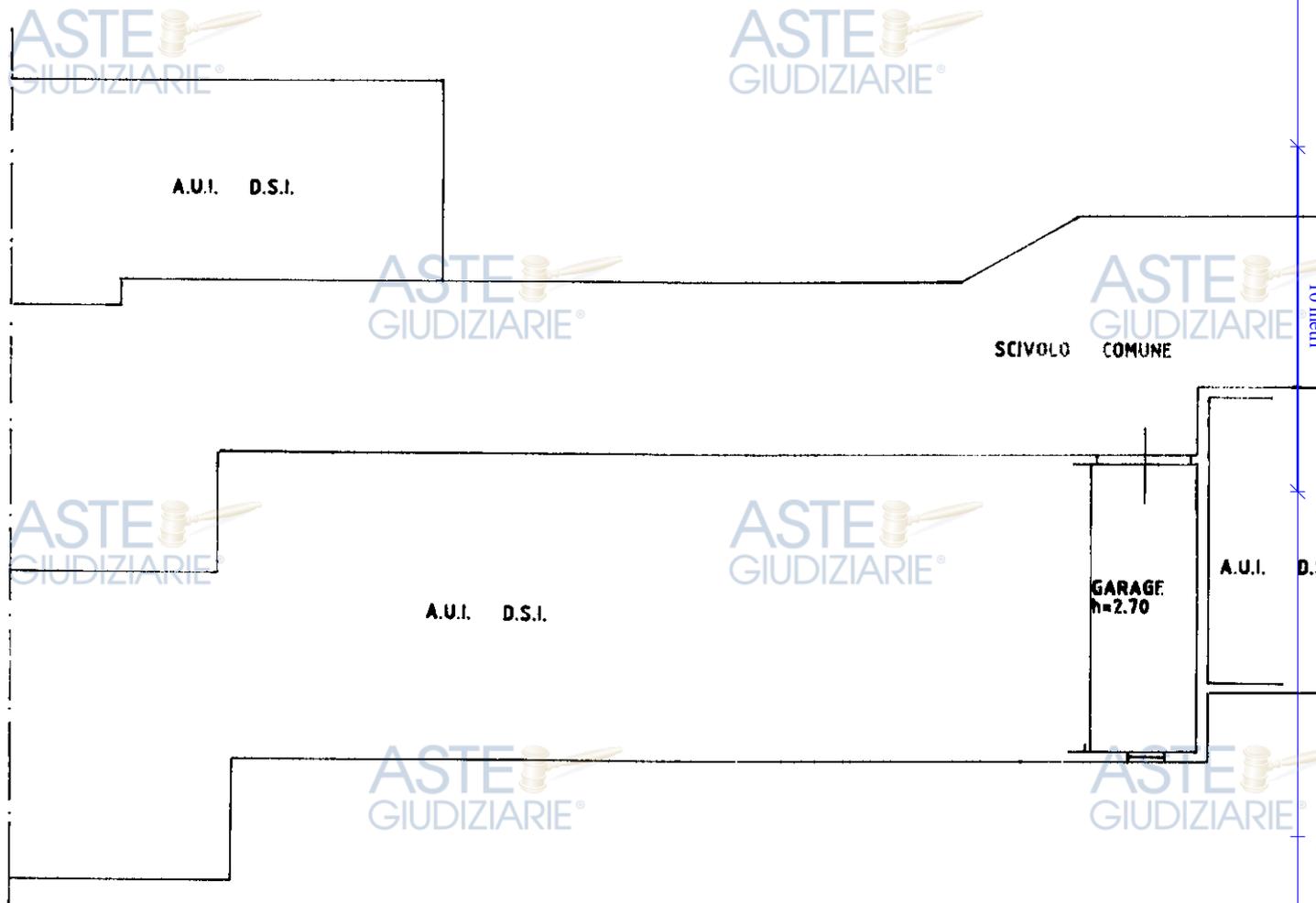
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.  
**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. **BN** (CEU)

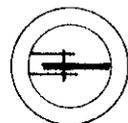
LIRE  
**250**

Planimetria di u.i.u. in Comune di **DESENZANO S/G** via **DUGAZZE** civ. ....

# PIANO INTERRATO



ORIENTAMENTO



SCALA DI I: **200**

Dichiarazione di N.C.   
Denuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **ARCHITETTO**  
**MERICI TIZIANO**  
(Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

6435

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez. urbana NCT - Foglio 25 - Particella 570 - Subaltemo 21 >  
VIA DUGAZZE n. SNC Piano S1

ASTE GIUDIZIARIE

ELABORATO PLANIMETRICO  
 Comune di Desenzano Del Garda  
 Dimostrazione grafica dei subalberi

Compilato da: Pagani Giancarlo  
 Sezione: NCT  
 Foglio: 25

Iscritto all'albo: Geometri  
 Particella: 570  
 Tipo Mappale n. del

Prov. Brescia  
 N. 3248  
 del  
 08/07/2003  
 Scala 1 : 500

Ultima planimetria in atti

PIANO TERRA

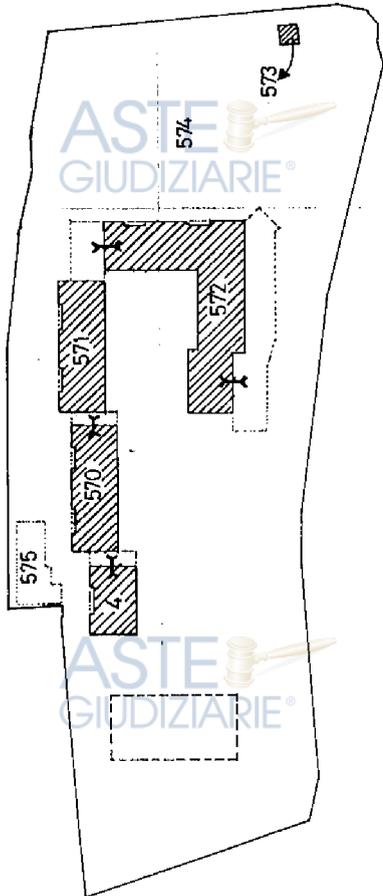


ESTRATTO MAPPA FG.25 MAPP.4-570-571-572-573-574-575-  
 RIF. TM. 1691/92

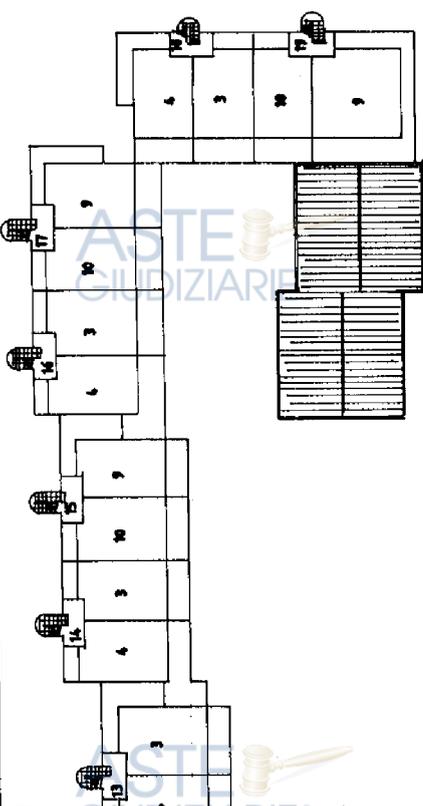
ASTE GIUDIZIARIE

ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Desenzano Del Garda Dimostrazione grafica dei subalberni	Compilato da: Pagani Giancarlo Sezione: NCT	Foglio: 25 Particella: 570	Prov. Brescia Foglio: 998888 n. 08/07/2003 del	N. 3248 del Scala 1 : 500
	Iscritto all'albo: Geometri Particella: 570	Tipo Mappale n. del Mappale n. 1691/92		

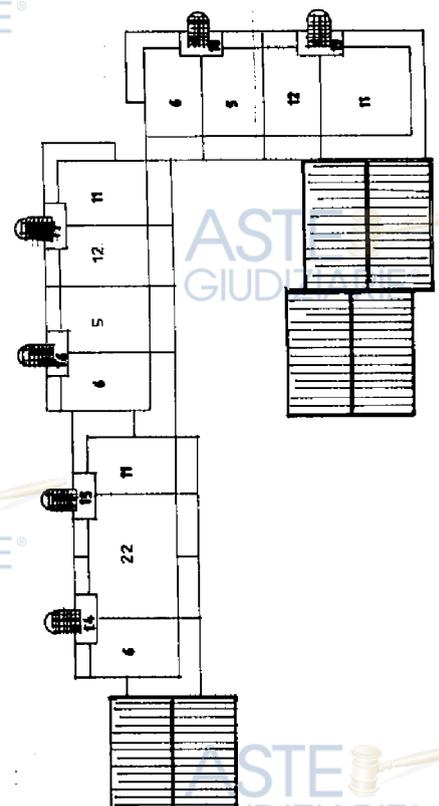
ESTRATTO MAPPA FG.25 MAPP. 4-570-571-572-573-574-575 RIF. TM. 1691/92



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria approvata

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez. urbana NCT - Foglio 25 Particella 570 >

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	4		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		T			ABITAZIONE
5	via dugazze		S1			GARAGE
6	via dugazze		S1			GARAGE
7	via dugazze		S1			GARAGE
8	via dugazze		S1			GARAGE
9	via dugazze		S1			GARAGE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	570		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		1			ABITAZIONE
5						SOPPRESSO
6	via dugazze		2			ABITAZIONE
7	via dugazze		T			ABITAZIONE
8	via dugazze		T			ABITAZIONE
9	via dugazze		1			ABITAZIONE
10	via dugazze		1			ABITAZIONE
11	via dugazze		2			ABITAZIONE
12						SOPPRESSO
13	via dugazze		S1			GARAGE
14	via dugazze		S1			GARAGE
15	via dugazze		S1			GARAGE
16	via dugazze		S1			GARAGE
17	via dugazze		S1			GARAGE
18	via dugazze		S1			GARAGE

19	via dugazze		S1			GARAGE
20	via dugazze		S1			GARAGE
21	via dugazze		S1			GARAGE
22	via dugazze	9/B	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	571		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		1			ABITAZIONE
5	via dugazze		2			ABITAZIONE
6	via dugazze		2			ABITAZIONE
7	via dugazze		T			ABITAZIONE
8	via dugazze		T			ABITAZIONE
9	via dugazze		1			ABITAZIONE
10	via dugazze		1			ABITAZIONE
11	via dugazze		2			ABITAZIONE
12	via dugazze		2			ABITAZIONE
13	via dugazze		S1			GARAGE
14	via dugazze		S1			GARAGE
15	via dugazze		S1			GARAGE
16	via dugazze		S1			GARAGE
17	via dugazze		S1			GARAGE
18	via dugazze		S1			GARAGE
19	via dugazze		S1			GARAGE
20	via dugazze		S1			GARAGE

Comune DESENZANO DEL GARDA	Sezione NCT	Foglio 25	Particella 572	Tipo mappale	del:
-------------------------------	----------------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		1			ABITAZIONE
5	via dugazze		2			ABITAZIONE
6	via dugazze		2			ABITAZIONE
7	via dugazze		T			ABITAZIONE
8	via dugazze		T			ABITAZIONE
9	via dugazze		1			ABITAZIONE
10	via dugazze		1			ABITAZIONE
11	via dugazze		2			ABITAZIONE
12	via dugazze		2			ABITAZIONE
13	via dugazze		T			ABITAZIONE
14	via dugazze		T			ABITAZIONE
15	via dugazze		T			ABITAZIONE
16	via dugazze		T			ABITAZIONE
17	via dugazze		T			ABITAZIONE
18	via dugazze		S1			GARAGE
19	via dugazze		S1			GARAGE
20	via dugazze		S1			GARAGE
21	via dugazze		S1			GARAGE
22	via dugazze		S1			GARAGE
23	via dugazze		S1			GARAGE
24	via dugazze		S1			GARAGE
25	via dugazze		S1			GARAGE
26	via dugazze		S1			GARAGE
27	via dugazze		S1			GARAGE
28	via dugazze		S1			GARAGE
29	via dugazze		S1			GARAGE
30	via dugazze		S1			GARAGE
31	via dugazze		S1			GARAGE
32	via dugazze		S1			GARAGE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	573		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via dugazze		T			CABINA ENEL

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	574		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			AREA URBANA MQ.2600
2	via dugazze		T			BCNC (SELCIATO ESCLUSIVO) AL MAPPALE 573
3	via dugazze		T			BCNC ( PISCINA , CAMMINAMENTI, GIARDINO) AL MAPP. 4 SUB DA 1 A 4, - MAPP. 570 SUB, 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22, - MAPP. 571 SUB DA 1 A 12, - MAPP. 572 SUB. DA 1 A 17.
4	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 13.
5	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 14.
6	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 15.
7	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 16.
8	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 17.
9	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 7.
10	via dugazze		S1			BCNC (SCIVOLO DISTRUBUTIVO) AI MAPP. 4 SUB. DA 5 A 9. - MAPP.570 SUB. DA 13 A 21- MAPP.571 SUB. DA 13 A 20 - MAPP. 572 SUB DA 18 A 30. - MAPP. 575 SUB. DA 1A 5.
11	via dugazze		S1			BCNC ( SCIVOLO D'INGRESSO) AL MAPP. 572 SUB DA 31 A 36.
12	via dugazze		S1			BCNC (LOCALE CONTATORI) AL MAPP. 4 SUB DA 1 A 4 - MAPP.570 SUB. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22. - MAPP. 571 SUB. DA 1 A 12. - MAPP. 572 SUB. SA 1 A 12.
13	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 4 SUB DA 1 A 4.
14	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 570 SUB. 1,2,3,4,6,22.
15	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 570 SUB. 7,8,9,10,11,22

16	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 571 SUB. DA 1A 6.
17	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 572 SUB. DA 7 A 12.
18	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 572 SUB. DA 1A 6.
19	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 572 SUB. DA 7 A 12.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	575		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		S1			GARAGE
2	via dugazze		S1			GARAGE
3	via dugazze		S1			GARAGE
4	via dugazze		S1			GARAGE
5	via dugazze		S1			GARAGE



**ALLEGATO 4**

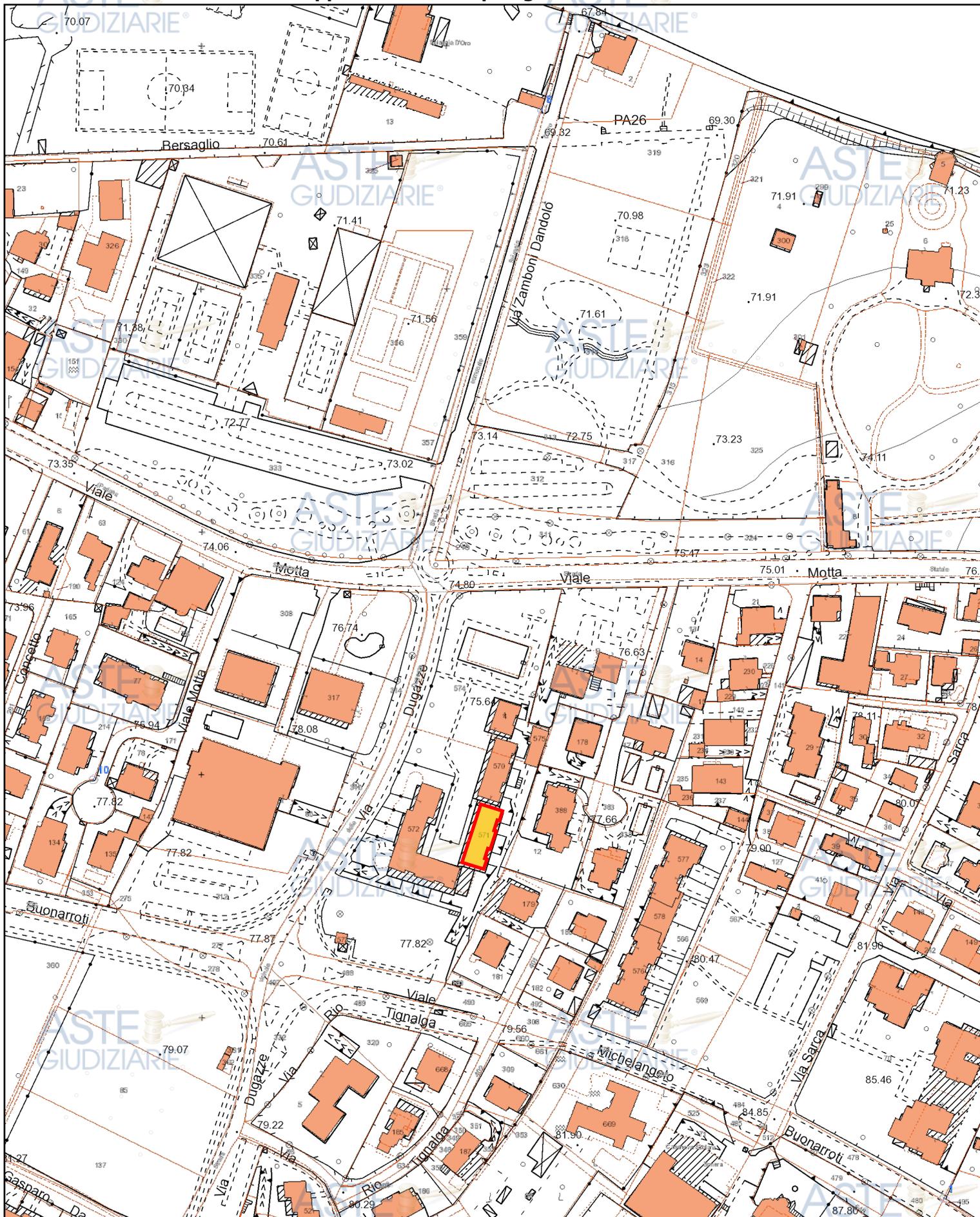
**CATASTO**



**LOTTO 2**



## Mappa catastale e tipologia carta catastale



MODULARIO  
n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

MOD. BN (CEU)

**CATASTO EDILIZIO URBANO** (RDL 13-4-1939, n. 652)

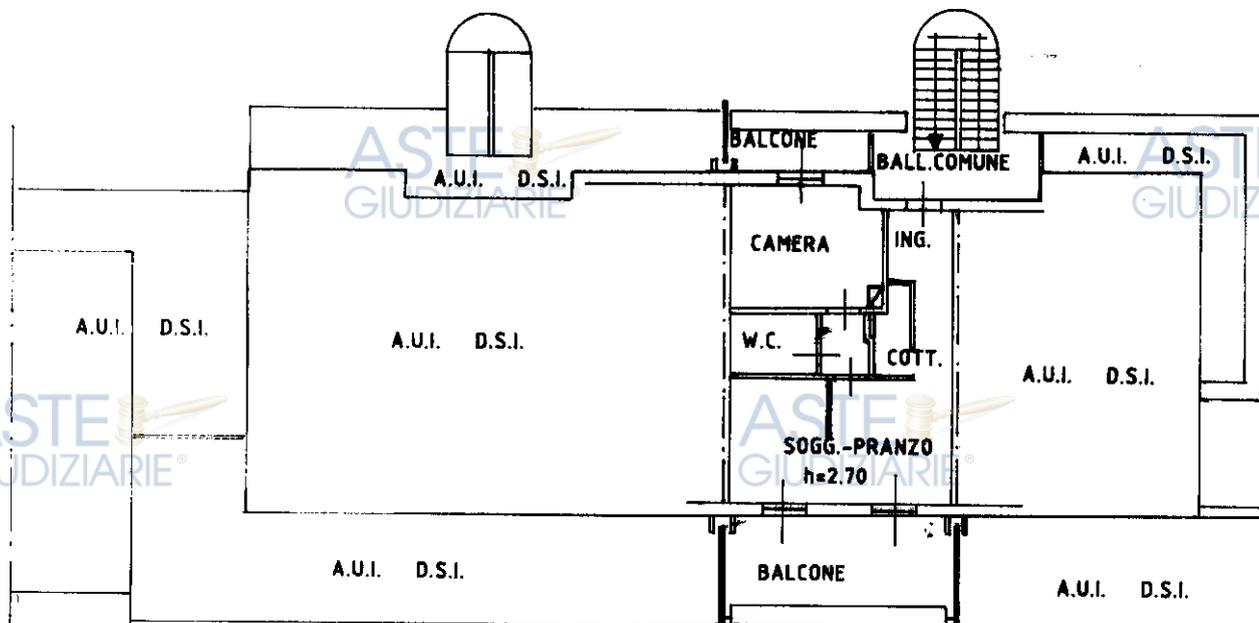
LIRE  
250

ASTE GIUDIZIARIE

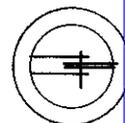
ASTE GIUDIZIARIE

planimetria di U.I.U. in Comune di **DESENZANO S/G** via **DUGAZZE** civ. ....

# PIANO SECONDO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Catasto di Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez. urbana NCT - Foglio 25 - Particella 571 - Subaltemo 12 >  
VIA DUGAZZE Piano 2

Chiarazione di N.C.   
renuncia di variazione   
Ultima planimetria in atti

Compilata dal **ARCHITETTO**

**MERICI TIZIANO**

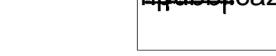
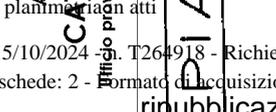
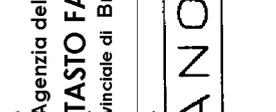
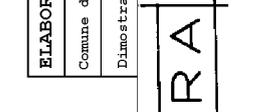
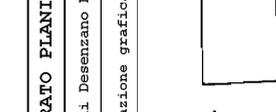
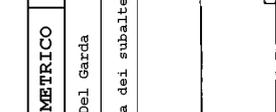
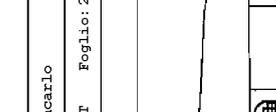
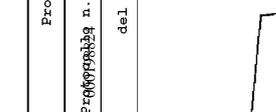
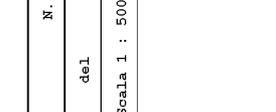
**gli ARCHITETTI**

**BRESCIA** esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISERVATO ALL'UFFICIO

6735  
8/11/1992



ELABORATO PLANIMETRICO  
 Comune di Desenzano Del Garda  
 Dimostrazione grafica dei subalberi

Compilato da: Pagani Giancarlo  
 Sezione: NCT  
 Foglio: 25

Iscritto all'albo: Geometri  
 Particella: 570

Prov. Brescia  
 Foglio: 25  
 Tipo Mappale n. del

N. 3248  
 del  
 08/07/2003  
 Scala 1 : 500

PIANO TERRA

CATASTO FABBRICATI  
 Ufficio provinciale di Brescia

STRADA STATALE

VIA DUGAZZE

VIALE MICHELANGELO

ESTRATTO MAPPA FG.25 MAPP.4-570-571-572-573-574-575-  
 RIF. TM. 1691/92

MAP 2  
 573

574  
 572  
 570  
 571

575

1 2 3 4 5  
 6 7 8 9  
 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21  
 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

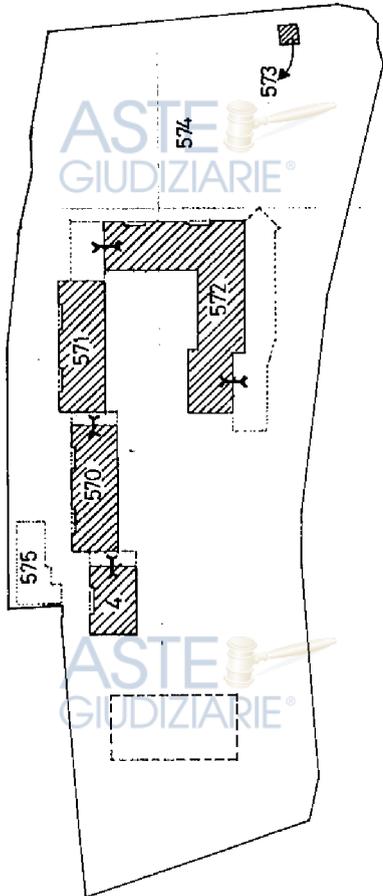
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37

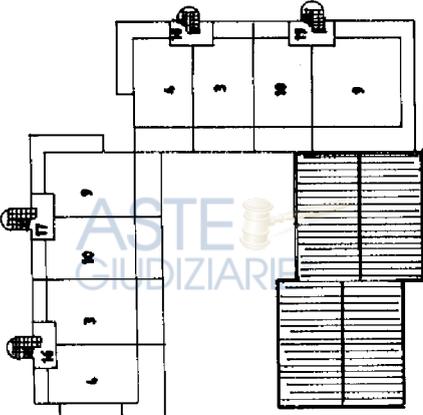
ASTE GIUDIZIARIE

ELABORATO PLANIMETRICO Comune di Desenzano Del Garda Dimostrazione grafica dei subalberni	Compilato da: Pagani Giancarlo Sezione: NCT	Foglio: 25 Particella: 570	Prov. Brescia Foglio: 99883 n. 08/07/2003 del	N. 3248 del
	Iscritto all'albo: Geometri	Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	

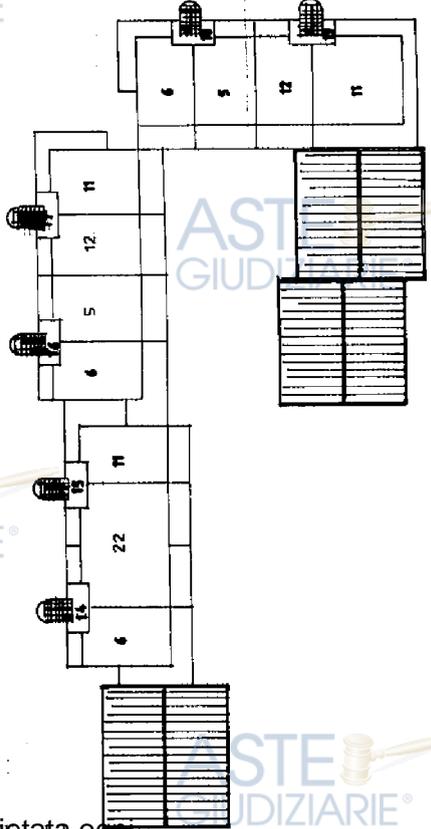
ESTRATTO MAPPA FG.25 MAPP. 4-570-571-572-573-574-575  
 RIF. TM. 1691/92



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Ultima planimetria in atti

Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 15/10/2024 - Comune di DESENZANO DEL GARDA (D284) - < Sez. urbana NCT - Foglio 25 Particella 570 >

## ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	4		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		T			ABITAZIONE
5	via dugazze		S1			GARAGE
6	via dugazze		S1			GARAGE
7	via dugazze		S1			GARAGE
8	via dugazze		S1			GARAGE
9	via dugazze		S1			GARAGE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	570		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		1			ABITAZIONE
5						SOPPRESSO
6	via dugazze		2			ABITAZIONE
7	via dugazze		T			ABITAZIONE
8	via dugazze		T			ABITAZIONE
9	via dugazze		1			ABITAZIONE
10	via dugazze		1			ABITAZIONE
11	via dugazze		2			ABITAZIONE
12						SOPPRESSO
13	via dugazze		S1			GARAGE
14	via dugazze		S1			GARAGE
15	via dugazze		S1			GARAGE
16	via dugazze		S1			GARAGE
17	via dugazze		S1			GARAGE
18	via dugazze		S1			GARAGE

19	via dugazze		S1			GARAGE
20	via dugazze		S1			GARAGE
21	via dugazze		S1			GARAGE
22	via dugazze	9/B	2			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	571		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		1			ABITAZIONE
5	via dugazze		2			ABITAZIONE
6	via dugazze		2			ABITAZIONE
7	via dugazze		T			ABITAZIONE
8	via dugazze		T			ABITAZIONE
9	via dugazze		1			ABITAZIONE
10	via dugazze		1			ABITAZIONE
11	via dugazze		2			ABITAZIONE
12	via dugazze		2			ABITAZIONE
13	via dugazze		S1			GARAGE
14	via dugazze		S1			GARAGE
15	via dugazze		S1			GARAGE
16	via dugazze		S1			GARAGE
17	via dugazze		S1			GARAGE
18	via dugazze		S1			GARAGE
19	via dugazze		S1			GARAGE
20	via dugazze		S1			GARAGE

Comune DESENZANO DEL GARDA	Sezione NCT	Foglio 25	Particella 572	Tipo mappale	del:
-------------------------------	----------------	--------------	-------------------	--------------	------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			ABITAZIONE
2	via dugazze		T			ABITAZIONE
3	via dugazze		1			ABITAZIONE
4	via dugazze		1			ABITAZIONE
5	via dugazze		2			ABITAZIONE
6	via dugazze		2			ABITAZIONE
7	via dugazze		T			ABITAZIONE
8	via dugazze		T			ABITAZIONE
9	via dugazze		1			ABITAZIONE
10	via dugazze		1			ABITAZIONE
11	via dugazze		2			ABITAZIONE
12	via dugazze		2			ABITAZIONE
13	via dugazze		T			ABITAZIONE
14	via dugazze		T			ABITAZIONE
15	via dugazze		T			ABITAZIONE
16	via dugazze		T			ABITAZIONE
17	via dugazze		T			ABITAZIONE
18	via dugazze		S1			GARAGE
19	via dugazze		S1			GARAGE
20	via dugazze		S1			GARAGE
21	via dugazze		S1			GARAGE
22	via dugazze		S1			GARAGE
23	via dugazze		S1			GARAGE
24	via dugazze		S1			GARAGE
25	via dugazze		S1			GARAGE
26	via dugazze		S1			GARAGE
27	via dugazze		S1			GARAGE
28	via dugazze		S1			GARAGE
29	via dugazze		S1			GARAGE
30	via dugazze		S1			GARAGE
31	via dugazze		S1			GARAGE
32	via dugazze		S1			GARAGE

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	573		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
	via dugazze		T			CABINA ENEL

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	574		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		T			AREA URBANA MQ.2600
2	via dugazze		T			BCNC (SELCIATO ESCLUSIVO) AL MAPPALE 573
3	via dugazze		T			BCNC ( PISCINA , CAMMINAMENTI, GIARDINO) AL MAPP. 4 SUB DA 1 A 4, - MAPP. 570 SUB, 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22, - MAPP. 571 SUB DA 1 A 12, - MAPP. 572 SUB. DA 1 A 17.
4	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 13.
5	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 14.
6	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 15.
7	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 16.
8	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 17.
9	via dugazze		T			CORTE ESCLUSIVA AL MAPP.572 SUB. 7.
10	via dugazze		S1			BCNC (SCIVOLO DISTRUBUTIVO) AI MAPP. 4 SUB. DA 5 A 9. - MAPP.570 SUB. DA 13 A 21- MAPP.571 SUB. DA 13 A 20 - MAPP. 572 SUB DA 18 A 30. - MAPP. 575 SUB. DA 1A 5.
11	via dugazze		S1			BCNC ( SCIVOLO D'INGRESSO) AL MAPP. 572 SUB DA 31 A 36.
12	via dugazze		S1			BCNC (LOCALE CONTATORI) AL MAPP. 4 SUB DA 1 A 4 - MAPP.570 SUB. 1,2,3,4,6,7,8,9,10,11,22. - MAPP. 571 SUB. DA 1 A 12. - MAPP. 572 SUB. SA 1 A 12.
13	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 4 SUB DA 1 A 4.
14	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 570 SUB. 1,2,3,4,6,22.
15	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 570 SUB. 7,8,9,10,11,22

16	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 571 SUB. DA 1A 6.
17	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 572 SUB. DA 7 A 12.
18	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 572 SUB. DA 1A 6.
19	via dugazze		T-1 - 2			BCNC ( SCALE BALLATOIO) AL MAPP. 572 SUB. DA 7 A 12.

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	del:
DESENZANO DEL GARDA	NCT	25	575		

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via dugazze		S1			GARAGE
2	via dugazze		S1			GARAGE
3	via dugazze		S1			GARAGE
4	via dugazze		S1			GARAGE
5	via dugazze		S1			GARAGE



## ALLEGATO 5

# ONERI CONDOMINIALI



## Ripartizione individuale bilancio preventivo

Condominio SPIAGGIA D'ORO - C. Fisc. 93005390179

Via Dugazze 9/A - 25015 Desenzano del Garda (BS)

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/06/2024 - 31/05/2025

--	--	--	--	--

Unità: C6 App. + box Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
1-ASSICURAZIONE E BANCARIE	-5.500,00	23/1000		-126,50
2-SPESE PATRIMONIALI	-9.630,00	23/1000		-221,49
3-LUCE / 1-CONSUMO (UTENZA 281904175)	-8.500,00	23/1000		-195,50
4-GIARDINO ORDINARIE	-13.800,00	21/1000		-289,80
6-PISCINA SPESE ORDINARIE	-18.870,00	21/1000		-396,27
8-ORDINARIE TUTTE UNITA'	-10.000,00	23/1000		-230,00
22-ORD./STR.BOX (GRANDI) / 2-OPERE/ACQUISTI VARI BOX B	-500,00	43/1000		-21,50
26-FONDO DI RISERVA / 3-FONDO CASSA	-3.500,00	23/1000		-80,50
<b>Totale unità C6</b>				<b>-1.561,56</b>

Unità: D5 Appartamento Pr	Importo	Ripartizione	Variazioni	Quota (euro)
<b>Spese di tutto il condominio</b>				
1-ASSICURAZIONE E BANCARIE	-5.500,00	17/1000		-93,50
2-SPESE PATRIMONIALI	-9.630,00	17/1000		-163,71
3-LUCE / 1-CONSUMO (UTENZA 281904175)	-8.500,00	17/1000		-144,50
4-GIARDINO ORDINARIE	-13.800,00	21/1000		-289,80
6-PISCINA SPESE ORDINARIE	-18.870,00	21/1000		-396,27
8-ORDINARIE TUTTE UNITA'	-10.000,00	17/1000		-170,00
26-FONDO DI RISERVA / 3-FONDO CASSA	-3.500,00	17/1000		-59,50
<b>Totale unità D5</b>				<b>-1.317,28</b>

Riepilogo		
	Saldo precedente	-1.378,33
	Totale quote	-2.878,84
	<b>Saldo complessivo</b>	<b>-4.257,17</b>

## Situazione versamenti

Condominio SPIAGGIA D'ORO - C. Fisc. 93005390179

Via Dugazze 9/A - 25015 Desenzano del Garda (BS)

Esercizio ordinario "2024/2025"

Periodo: 01/06/2024 - 31/05/2025

Unità imm. C6, D5

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
31/10/2024 Rata nr. 1	2.817,75	0,00	-2.817,75	Scaduta
28/02/2025 Rata nr. 2	1.439,42	0,00	-1.439,42	
<b>Totale</b>	<b>4.257,17</b>	<b>0,00</b>	<b>-4.257,17</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 2.817,75 Euro.

## Situazione versamenti

Condominio SPIAGGIA D'ORO - C. Fisc. 93005390179

Via Dugazze 9/A - 25015 Desenzano del Garda (BS)

Esercizio straordinario "Spese straordinarie  
delibera 28/09/2024"

Periodo: 01/06/2024 - 31/05/2025

Unità imm. **C6, D5**

Rata	Da versare	Versato	Saldo
31/03/2025 Rata n. 1	373,30	0,00	-373,30
30/04/2025 Rata n. 2	373,31	0,00	-373,31
<b>Totale</b>	<b>746,61</b>	<b>0,00</b>	<b>-746,61</b>

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>	

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## Situazione versamenti

Condominio SPIAGGIA D'ORO - C. Fisc. 93005390179

Via Dugazze 9/A - 25015 Desenzano del Garda (BS)

Esercizio straordinario "Interventi straordinari  
fabbricato"

Periodo: 01/09/2023 - 30/11/2024

Unità imm. **C6, D5**

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
10/11/2023 Rata n. 1	634,10	634,10	0,00	
10/03/2024 Rata n. 2	634,09	0,00	-634,09	Scaduta
30/06/2024 Opere edili nr 1	3.872,00	0,00	-3.872,00	Scaduta
10/07/2024 Rata acque nere	409,20	0,00	-409,20	Scaduta
10/09/2024 Opere edili nr 2	3.872,00	0,00	-3.872,00	Scaduta
30/11/2024 Opere edili nr. 3	3.872,00	0,00	-3.872,00	
30/01/2025 Opere edili nr 4 DA CONFERMARE CON RIMBORSO ASSICURATIVO	3.894,00	0,00	-3.894,00	
<b>Totale</b>	<b>17.187,39</b>	<b>634,10</b>	<b>-16.553,29</b>	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
24/11/2023 C6, D5	MAV	634,10	R34 Rata n. 1
<b>Totale</b>		<b>634,10</b>	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 8.787,29 Euro.