

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Ill.mo G. E.
Dott. ALESSANDRO
PERNIGOTTO

Esecuzione immobiliare: n. 670/2019

Giudice Esecutore: Dott. Alessandro Pernigotto

Causa promossa da:

Contro:

VALUTAZIONE PERITALE
dei beni immobili siti in Comezzano-Cizzago



SOMMARIO

PREMESSA.....	7
SVOLGIMENTO DELL'INCARICO.....	7
OGGETTO DELLE STIME	9
RISPOSTE AI QUESITI.....	10
INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE E COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI	10
A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC.	10
B. IDENTIFICAZIONE DEI BENI.....	11
<i>B.1 Identificazione pregressa dei beni</i>	13
C. STATO DI POSSESSO	13
D. ESISTENZA DI FORMALITÀ	13
E. REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA.....	18
<i>E.1 Verifica urbanistica</i>	18
<i>E.2 Verifica edilizia</i>	19
F. VINCOLI URBANISTICI.....	20
G. FORMAZIONE DEI LOTTI.....	21
<i>G.1 Motivazioni della scelta</i>	21
<i>G.2 Identificazione dei lotti</i>	22
<i>G.3 Schema grafico con l'indicazione in rosso dei lotti oggetto di valutazione</i>	24
<i>G.4 Documentazione fotografica generale</i>	25
CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE, DELLE PARTI COMUNI, DEL CORPO DI FABBRICA CON AUTORIMESSE E DELL'AREA SCOPERTA	26
H. INFORMAZIONI SPECIFICHE E VALUTAZIONI DEI SINGOLI LOTTI	28
PREMESSA.....	28
LOTTO N. 1	29
<i>H.1 Descrizione degli immobili</i>	29



H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	31
H.3 Conformità catastale ed edilizia	32
H.4 Stato di possesso.....	32
H.5 Spese condominiali	33
H.6 Consistenza	34
H.7 Valutazione	34
H.8 Documentazione fotografica.....	36
LOTTO N. 2.....	37
H.1 Descrizione degli immobili	37
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	39
H.3 Conformità catastale ed edilizia	40
H.4 Stato di possesso.....	40
H.5 Spese condominiali	41
H.6 Consistenza	41
H.7 Valutazione	42
H.8 Documentazione fotografica.....	43
LOTTO N. 3.....	44
H.1 Descrizione degli immobili	44
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	46
H.3 Conformità catastale ed edilizia	46
H.4 Stato di possesso.....	47
H.5 Spese condominiali	47
H.6 Consistenza	48
H.7 Valutazione	49
H.8 Documentazione fotografica.....	50
LOTTO N. 4.....	51
H.1 Descrizione degli immobili	51
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	53
H.3 Conformità catastale ed edilizia	54
H.4 Stato di possesso.....	54
H.5 Spese condominiali	55
H.6 Consistenza	55
H.7 Valutazione	56
H.8 Documentazione fotografica.....	57
LOTTO N. 5.....	58
H.1 Descrizione degli immobili	58
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	60
H.3 Conformità catastale ed edilizia	61



H.4 Stato di possesso.....	61
H.5 Spese condominiali	62
H.6 Consistenza	62
H.7 Valutazione	63
H.8 Documentazione fotografica.....	64
LOTTO N. 6.....	65
H.1 Descrizione degli immobili	65
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	67
H.3 Conformità catastale ed edilizia	68
H.4 Stato di possesso.....	68
H.5 Spese condominiali	69
H.6 Consistenza	69
H.7 Valutazione	70
H.8 Documentazione fotografica.....	71
LOTTO N. 7.....	72
H.1 Descrizione degli immobili	72
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	74
H.3 Conformità catastale ed edilizia	75
H.4 Stato di possesso.....	75
H.5 Spese condominiali	76
H.6 Consistenza	76
H.7 Valutazione	77
H.8 Documentazione fotografica.....	78
LOTTO N. 8.....	79
H.1 Descrizione degli immobili	79
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	81
H.3 Conformità catastale ed edilizia	82
H.4 Stato di possesso.....	82
H.5 Spese condominiali	83
H.6 Consistenza	83
H.7 Valutazione	84
H.8 Documentazione fotografica.....	85
LOTTO N. 9.....	86
H.1 Descrizione degli immobili	86
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	88
H.3 Conformità catastale ed edilizia	89
H.4 Stato di possesso.....	89
H.5 Spese condominiali	90



H.6 Consistenza	90
H.7 Valutazione	91
H.8 Documentazione fotografica.....	92
LOTTO N. 10.....	93
H.1 Descrizione degli immobili	93
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	95
H.3 Conformità catastale ed edilizia	96
H.4 Stato di possesso.....	96
H.5 Spese condominiali	97
H.6 Consistenza	97
H.7 Valutazione	98
H.8 Documentazione fotografica.....	99
LOTTO N. 11.....	100
H.1 Descrizione degli immobili	100
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	102
H.3 Conformità catastale ed edilizia	102
H.4 Stato di possesso.....	103
H.5 Spese condominiali	103
H.6 Consistenza	104
H.7 Valutazione	105
H.8 Documentazione fotografica.....	106
LOTTO N. 12.....	107
H.1 Descrizione degli immobili	107
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	109
H.3 Conformità catastale ed edilizia	109
H.4 Stato di possesso.....	110
H.5 Spese condominiali	111
H.6 Consistenza	111
H.7 Valutazione	112
H.8 Documentazione fotografica.....	113
LOTTO N. 13.....	114
H.1 Descrizione degli immobili	114
H.2 Identificazione catastale e coerenze.....	116
H.3 Conformità catastale ed edilizia	116
H.4 Stato di possesso.....	117
H.5 Spese condominiali	117
H.6 Consistenza	118
H.7 Valutazione	119



<i>H.8 Documentazione fotografica</i>	120
I. RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI DEI LOTTI.....	121
01-ELENCO ALLEGATI DI CARATTERE GENERALE:	121
02-ELENCO ALLEGATI SPECIFICI DEI SINGOLI LOTTI:	122



RELAZIONE DI STIMA

Premessa

Il Giudice Esecutore, con provvedimento del 12 febbraio 2020, ha nominato CTU la sottoscritta al fine di determinare il valore di stima dei beni pignorati con la procedura esecutiva promossa da
ciò premesso la sottoscritta Arch. Chiara Memoli (cod. fisc. MMLCHR75L51C618I) nata a Chiari l'11-07-1975, con studio in Chiari via S. Bernardino 10, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 2306, espone la seguente relazione peritale:

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

- 19-02-2020 accesso al Tribunale per il giuramento;
- 20-02-2020 acquisizione degli atti e documenti di causa;
- 25-02-2020 ricezione via e-mail di copia della raccomandata di comunicazione all'esecutata della data del sopralluogo per il giorno 10 marzo 2020 da parte del Custode Giudiziario Notaio Elena Cairoli;
- 04-03-2020 acquisizione telematica dell'estratto mappa, delle visure storiche, dell'elaborato planimetrico, dell'elenco dei subalterni e delle planimetrie catastali;
- 04-03-2020 acquisizione visura storica camerale;



- 09-03-2020 ricezione via e-mail della comunicazione di rinvio del sopralluogo a data da destinarsi a causa delle condizioni sanitarie nazionali;
- 11-03-2020 deposito richiesta di proroga per il deposito della relazione a causa diffusione Coronavirus;
- 27-03-2020 ricevimento concessione di proroga fino al 05 giugno 2020;
- 21-05-2020 deposito richiesta di 2° proroga per il deposito della relazione a causa diffusione Coronavirus;
- 22-05-2020 ricevimento concessione di proroga fino al 28 settembre 2020;
- 05-06-2020 richiesta al notaio Santarpia Roberto di copia dell'atto di compravendita delle unità immobiliari pignorate e ricevimento della copia;
- 05-06-2020 ricezione via e-mail di copia della raccomandata con comunicazione all'esecutata della nuova data del sopralluogo per il giorno 10 giugno 2020 da parte del collaboratore del Custode Giudiziario Notaio Elena Cairoli;
- 09-06-2020 richiesta al notaio Santarpia Roberto di copia della convenzione edilizia e ricevimento della copia;
- 09-06-2020 ispezioni ipotecarie telematiche e note di iscrizione e trascrizione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio;
- 06-02-2019 acquisizione e studio Norme di Attuazione PGT;
- 10-06-2020 primo sopralluogo agli immobili pignorati;



- 30-06-2020 richiesta di accesso agli atti comune di Comezzano Cizzago;
- 09-07-2020 secondo sopralluogo agli immobili pignorati;
- 10-07-2020 terzo sopralluogo agli immobili pignorati;
- 10-07-2020 accesso al comune di Comezzano Cizzago per consultazione e copia delle pratiche edilizie;
- 07-09-2020 richiesta all'Agenzia delle Entrate circa la regolarità dei pagamenti delle imposte annuali relative ai contratti di locazione;
- 10-09-2020 richiesta all'amministratore del condominio del prospetto con l'ammontare delle spese condominiali ordinarie e/o straordinarie;
- 21-09-2020 deposito richiesta di 3° proroga per il deposito della relazione a causa di difficoltà di accesso ai Pubblici Uffici;
- 21-09-2020 ricevimento concessione di proroga fino al 19 ottobre 2020.

OGGETTO DELLE STIME

La presente relazione di stima è relativa a n. 13 appartamenti, n. 9 autorimesse e n. 4 posti auto scoperti facenti parte di complesso residenziale sito in comune di Comezzano-Cizzago (BS), via Dante Alighieri n. 10.



RISPOSTE AI QUESITI

INFORMAZIONI DI CARATTERE GENERALE E COMUNI A TUTTI GLI IMMOBILI

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

- 1) La documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa;
- 2) La acquisì terreni e fabbricati rurali in
forza di:
 - atto di compravendita in data 28/07/2005 Rep. n. 67603, Raccolta n. 17423 a rogito notaio Roberto Santarpia registrato a Brescia 2 in data 29/07/2005 al n. 7830 sez. 1T e trascritto a Brescia il 30/07/2005 ai nn. 41764/24691 (allegato A).

N.B. Nell'atto sopra indicato si legge: *“L'atto di compravendita diverrà efficace nel momento in cui scadranno i 60 giorni a partire dal giorno in cui il Ministero dei Beni e le Attività Culturali avrà ricevuto comunicazione della suddetta vendita e non avrà esercitato la prelazione spettante per legge, né la stessa sia esercitata dagli enti territoriali minori, sempre nel suddetto termine”.*

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia Cremona Mantova, in data 11/08/2005 Prot. n. 6546 comunicava agli interessati il proprio parere negativo rispetto all'esercizio del diritto di prelazione (allegato B). **L'atto è divenuto quindi efficace a far data dal 01/10/2005** come indicato nella



domanda di annotazione di “cancellazione condizione sospensiva”, presso Ufficio Provinciale di Brescia Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, trascritta in data 09/11/2005 ai nn. 65013/10372 (allegato C);

- atto di compravendita in data 01/02/2007 Rep. n. 72480, Raccolta n. 20062 a rogito notaio Roberto Santarpia registrato a Brescia 2 in data 12/02/2007 al n. 1263 serie 1T e trascritto a Brescia il 13/02/2007 ai nn. 8353/4851 (allegato A1).

3) Acquisizione telematica della visura camerale storica (allegato D) della società denominata

B. Identificazione dei beni

Gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono identificati al Catasto Fabbricati sez. NCT del comune di Comezzano-Cizzago come segue:

foglio	part.	sub.
10	385	9
	496	5
10	385	10
	496	6
10	496	8
10	496	9



10	496	10
10	496	11
10	496	12
10	496	13
10	496	14
10	496	15
10	496	16
10	496	17
10	496	18
10	496	20
10	496	21
10	496	22
10	496	23
10	496	24
10	496	25
10	496	26
10	496	27
10	496	31
10	496	33
10	496	34
10	496	35
10	496	36

Le ulteriori informazioni richieste dal quesito verranno in seguito elencate nei paragrafi relativi ai singoli lotti.



B.1 Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto delle indagini di cui sopra con la documentazione prodotta in atti dal creditore, relativamente agli immobili in oggetto, non è emersa alcuna difformità in ordine alla correttezza del pignoramento al tempo della sua trascrizione.

C. Stato di possesso

Tutti gli immobili in oggetto, al momento dei sopralluoghi, risultano occupati. Nei paragrafi successivi relativi ai singoli lotti verranno specificati gli estremi dei contratti di locazione e/o comodato d'uso.

D. Esistenza di formalità

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche (allegato E) rilevate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare alla data del 09/06/2020 risultano le seguenti formalità:

- **Convenzione edilizia** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30-07-2005 ai nn. 41763/24690 (allegato E1) notaio Santarpia Roberto Rep. n. 67602/17422 in data 28/07/2005;

a favore:

contro:



- **Compravendita** trascritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 30-07-2005 ai nn. 41764/24691 (allegato E2) notaio Santarpia Roberto Rep. n. 67603/17423 in data 28/07/2005;
a favore:



- Zanardini Angela – per il diritto di proprietà per la quota di 1/6
in r

- **Cancellazione condizione sospensiva** annotata presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09-11-2005 ai nn. 65013/10372 (allegato E3) notaio Santarpia Roberto Rep. n. 67894 in data 04/10/2005;
a favore:



ndita.

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 09-12-2005 ai nn. 71415/16272 (allegato E4) concessione a garanzia di apertura di credito per la somma capitale di € 1.200.000,00 e somma complessiva di € 1.800.000,00 – durata 5 anni;

- **Ipoteca volontaria** iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 21-11-2006 ai nn. 62656/14679 (allegato E5) concessione a garanzia di apertura di credito per la somma capitale di € 350.000,00 e somma complessiva di € 525.000,00 – durata 5 anni;



- **Compravendita** trascritta presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 13-02-2007 ai nn. 8353/4851 (allegato E6) notaio Santarpia Roberto Rep. n. 72480/20062 in data 01/02/2007;

- **Verbale di pignoramento immobili** trascritto presso l’Agenzia del Territorio di Brescia – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 19-12-2019 ai numeri 56633/35321 (allegato E7) Ufficiali Giudiziari UNEP di Brescia Rep. n. 9235/2019 in data 13/08/2019;



Relativamente agli immobili contraddistinti in Catasto Fabbricati sez. urb. NCT al:

Fg. 10 part. 385 sub. 9 e Fg. 10 part. 496 sub. 5 graffati;

Fg. 10 part. 385 sub. 10 e Fg. 10 part. 496 sub. 6 graffati;

Fg. 10 part. 496 sub. 8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-20-21-22-23-24-25-26-27-31-33-34-35-36.

E. Regolarità edilizia ed urbanistica

E.1 Verifica urbanistica

Il Piano Regolatore Generale del Comune di Comezzano-Cizzago, approvato con Deliberazione della Giunta Regione Lombardia n. VII/19725 nella seduta del 03/12/2004 e pubblicato sul BURL in data 15/12/2004, prevedeva *“il recupero dei ruderi dell’antico insediamento agricolo, non più identificabile nei suoi caratteri originari, mediante ricomposizione volumetrica che rispetti i criteri e le finalità illustrati dagli art. 5.2.1.2 e 5.2.1.3...”*: tale Piano di Recupero veniva indicato con il n. 3. Per quanto sopra, veniva stipulata la Convenzione Urbanistica in data 28/07/2005 Rep. n. 67.602 e Racc. n. 17.422 notaio Roberto Santarpia.

La predetta Convenzione Urbanistica specifica inoltre che:

- *“tutto l’immobile è gravato da vincolo di tutela ai sensi del Titolo I, parte seconda, D.L.vo n. 42/2004 intervento edilizio con autorizzazione ai sensi dell’art. 21, comma 4; per cui è necessario il parere della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio”*.



- “sull’area gravano vincoli di natura sismica, che comportano la realizzazione del Piano di Recupero mediante presentazioni di idonee documentazioni”.

In data 03/11/2007 il collaudatore del Piano di Recupero, Geom. Battista Bosetti incaricato dal Comune di Comezzano-Cizzago, effettuava il sopralluogo delle opere di urbanizzazione eseguite e contemplate nella Convenzione Urbanistica e, in data 05/11/2007 collaudava le predette opere depositando in Comune in data 06/11/2007 Prot. n. 2.700 il Certificato di Collaudo.

E.2 Verifica edilizia

L’edificio di cui sono parte le unità immobiliari in oggetto è stato costruito in forza di:

- Permesso di Costruire n. 1.551 in data 21/05/2005 (allegato F);
- Denuncia di inizio Attività n. 464/IA del 29/07/2005 Prot. n. 2090 (allegato G);
- Denuncia di inizio Attività del 18/02/2006 Prot. n. 467; tavole di progetto in variante del piano terra, piano primo e sottotetto (tavole definitive) datate 08/04/2006 (allegato H);
- Denuncia di inizio Attività del 06/03/2007 Prot. n. 566 (allegato I).

Agibilità

In data 01 settembre 2007 veniva depositata al comune di Comezzano-Cizzago con protocollo n. 2086, la domanda di rilascio del Certificato di Agibilità (allegato J). In data 01 luglio 2011 prot. n. 1855 il sindaco del comune di Comezzano-Cizzago, **comunicava**



che, a seguito di domanda del 01 settembre 2011 prot. n. 2086 (data errata in quanto l'anno è il 2007 come da allegato J) con la quale si chiedeva “...l'agibilità dei locali facenti parte di edificio residenziale in via Dante (foglio 10 mapp. 496) ...” e “vista la vs. domanda inoltrata in data 24/06/2011 prot. 1764...”, la “documentazione è completa di tutti gli allegati di cui all'art. 25 del DPR 06/06/2001 n. 380”.

In tale comunicazione si legge che la stessa non costituisce certificato di agibilità ma solo presa d'atto della documentazione depositata (allegato K). Per quanto sopra detto, le unità immobiliari in oggetto hanno i requisiti di agibilità per il silenzio assenso ai sensi dell'art. 25, comma 4, del D.P.R. n. 380/2001.

F. Vincoli urbanistici

Dalla consultazione dei documenti, dei piani e delle tavole grafiche costituenti il PGT vigente emerge quanto segue:

- gli immobili in oggetto ricadono all'interno dei “nuclei di antica formazione” – NTA art. 4.8, tav. R.2b Piano delle Regole (allegato L);
- la tav. relativa al sistema dei vincoli (tav. P.1b.5a del Documento di Piano) evidenzia nei vincoli infrastrutturali ed igienico-sanitari gli “allevamenti e relativa fascia di rispetto” in cui ricadono gli immobili in oggetto; nei vincoli paesaggistico -ambientali l'edificio in oggetto ricade nelle “fasce di rispetto del reticolo idrico minore” e “classe 4-Fattibilità con gravi limitazioni” (allegato M);



- la tav. P.2.5-R.5 individua le classi di sensibilità paesistica, gli immobili in oggetto ricadono nella classe “5-molto alta” – art. 10 relazione paesistica ed indirizzi di tutela paesistica (allegato N).

Gli immobili oggetto della presente relazione furono costruiti sui ruderi dei fabbricati rurali ad uso ricovero animali e deposito foraggi ubicati su un’area circostante il Castello Maggi.

Il piano di recupero denominato PR3 e i successivi permessi e/o autorizzazioni edilizie sono stati sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Brescia, Cremona e Mantova ai sensi dell’art. 21 comma 4 del Titolo 1, Parte Seconda del Decreto Legislativo 22/01/2004 n. 42 in quanto sottoposto a tutela di interesse artistico e storico.

G. Formazione dei lotti

G.1 Motivazioni della scelta

Quasi tutti gli appartamenti oggetto di pignoramento sono locati con l’abbinamento di un’autorimessa e/o di un posto auto.

Nella formazione dei singoli lotti, la sottoscritta ritiene corretto mantenere lo stesso abbinamento tra appartamenti e autorimesse e/o posti auto riscontrato nei contratti di locazione: ciò al fine di non stravolgere lo stato di fatto in caso di acquisizione da parte degli stessi inquilini o da parte di un investitore che potrebbe rinnovare il contratto di locazione agli stessi inquilini.



Solo in un caso vi è un contratto di locazione per il solo appartamento senza abbinamento con un'autorimessa e/o un posto auto scoperto mentre, di contro, vi è un conduttore, come si dirà in seguito, che utilizza sia un'autorimessa che un posto auto scoperto senza aver alcun titolo legale: in questo caso, nella formazione del lotto, è stato abbinato il posto auto scoperto all'appartamento che ne è attualmente sprovvisto.

Avendo le autorimesse e i posti auto scoperti uguali caratteristiche e, pressochè, identiche dimensioni, la sottoscritta ritiene che, l'abbinamento tra appartamenti e autorimesse e/o posti auto indicato nella formazione dei singoli lotti, non possa pregiudicare l'interesse all'acquisizione anche da parte di soggetti diversi da quelli sopra indicati.

G.2 Identificazione dei lotti

I seguenti lotti sono identificati in NCT al Fg. 10:

Lotto n.	Appartamento	Autorimessa	Posto auto
Lotto n. 1	mapp. 496 sub. 6 piano terra mapp. 385 sub. 10 giardino esclusivo - graffati	mapp. 496 sub. 26	
Lotto n. 2	mapp. 496 sub. 12 piano primo	mapp. 496 sub. 27	
Lotto n. 3	mapp. 496 sub. 18 piano secondo - graffati	mapp. 496 sub. 25	
Lotto n. 4	mapp. 496 sub. 5 piano terra mapp. 385 sub. 9 giardino	mapp. 496 sub. 24	

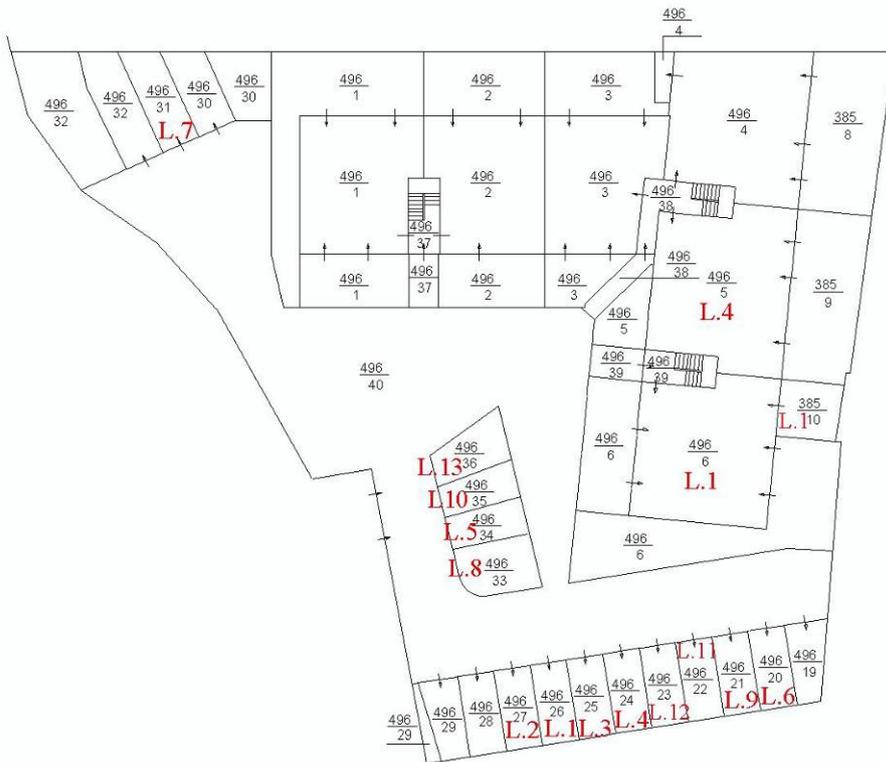


	esclusivo		
Lotto n. 5	mapp. 496 sub. 11 piano primo		mapp. 496 sub. 34
Lotto n. 6	mapp. 496 sub. 10 piano primo	mapp. 496 sub. 20	
Lotto n. 7	mapp. 496 sub. 9 piano primo	mapp. 496 sub. 31	
Lotto n. 8	mapp. 496 sub. 17 piano secondo		mapp. 496 sub. 33
Lotto n. 9	mapp. 496 sub. 16 piano secondo	mapp. 496 sub. 21	
Lotto n. 10	mapp. 496 sub. 15 piano secondo		mapp. 496 sub. 35
Lotto n. 11	mapp. 496 sub. 8 piano primo	mapp. 496 sub. 22	
Lotto n. 12	mapp. 496 sub. 14 piano secondo	mapp. 496 sub. 23	
Lotto n. 13	mapp. 496 sub. 13 piano secondo		mapp. 496 sub. 36

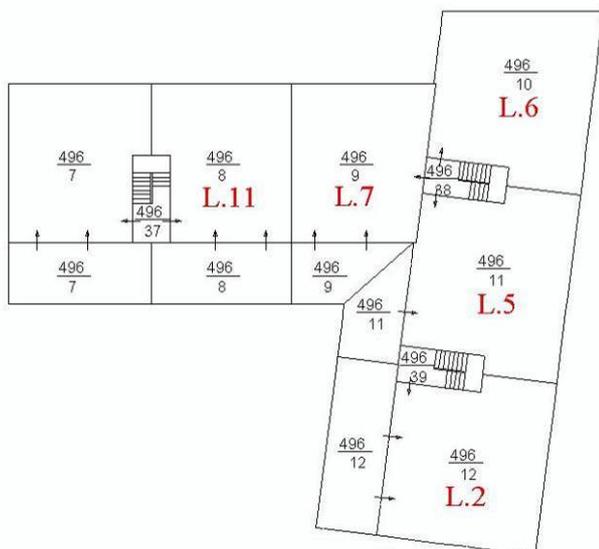


G.3 Schema grafico con l'indicazione in rosso dei lotti oggetto di valutazione

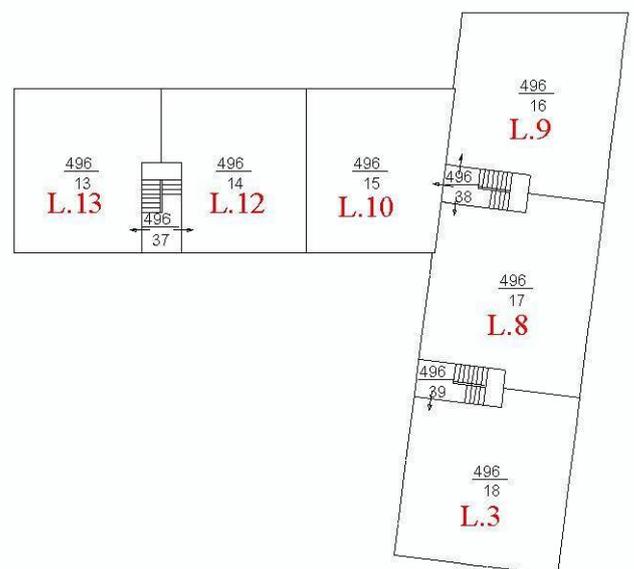
PIANTA PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



PIANTA PIANO SECONDO



G.4 Documentazione fotografica generale



CARATTERISTICHE GENERALI DELL'EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE, DELLE PARTI COMUNI, DEL CORPO DI FABBRICA CON AUTORIMESSE E DELL'AREA SCOPERTA

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono parte di un complesso immobiliare costituito da un edificio di tre piani fuori terra con diciotto unità abitative accessibili da tre vani scala, da due corpi di fabbrica ad un piano fuori terra con complessive quattordici autorimesse e da area scoperta in cui vi sono sei posti auto oltre a percorsi pedinali e carrai e piccoli appezzamenti di prato. Il complesso immobiliare è denominato “ex area Castello Maggi” e sorge in comune di Comezzano-Cizzago (BS) via Dante Alighieri n. 10.

1) Caratteristiche dell'edificio a destinazione abitativa

Le principali caratteristiche dell'edificio a destinazione abitativa sono le seguenti:

- tetto con piccola e grossa orditura in legno, perline in legno, copertura con tegole curve in cotto (coppi);
- abbaini con caratteristiche uguali a quelle del tetto e di cui tre insistenti ciascuno sui tre vani scala;
- lattoneria in lamiera di rame con terminali dei pluviali in ghisa;
- pilastri dei portici e delle sovrastanti logge in vecchi mattoni faccia vista;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate;

2) Vani scala



- portoncini d'ingresso in alluminio a doghe orizzontali e piccola specchiatura laterale in vetro, apertura elettrificata;
- pavimento dell'atrio d'ingresso e dei pianerottoli con lastre di marmo lucido (probabilmente Perlato di Puglia) da cm. 33x80;
- rivestimento gradini e battiscopa con lo stesso marmo dei pavimenti;
- pareti, rampe scale e plafoni intonacati al civile tinteggiato e zoccolatura riprodotta con tinta;
- ringhiera con corrimano in ferro verniciato;
- appliques per l'illuminazione;

3) Corpi di fabbrica con autorimesse

I corpi di fabbrica in oggetto sono posti in lato nord e in lato sud del lotto. Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- solaio di copertura a predalles tinteggiato;
- muri divisorii delle autorimesse con blocchi di cls e perlite a grana fine lavorati a faccia vista e tinteggiati;
- copertura con tegole curve di cotto (coppi);
- lattoneria in lamiera di rame con terminali dei pluviali in ghisa;
- pavimento delle autorimesse in cls di tipo industriale;
- basculanti in lamiera zincata;
- impianto elettrico per illuminazione con tubi esterni.

4) Area scoperta

L'area scoperta è suddivisa in percorsi carrai, percorsi pedonali e piccoli appezzamenti coltivati a prato. Le principali caratteristiche sono le seguenti:



- muro di recinzione su via Dante Alighieri in vecchi mattoni lavorati a faccia vista;
- cancello carraio in ferro verniciato e automatizzato;
- cancello pedonale in ferro verniciato, apertura elettrica;
- videocitofono;
- illuminazione sparsa nell'area con corpi illuminati bassi;
- pavimentazione dei percorsi carrai in blocchi green-bloc in cls riempiti con ghiaietto;
- percorsi pedonali con masselli autobloccanti in cls da cm. 10x20;
- chiusini e caditoie principalmente in ghisa e parte in cls.

H. INFORMAZIONI SPECIFICHE E VALUTAZIONI DEI SINGOLI LOTTI

Premessa

Ogni singolo lotto è suddiviso nei seguenti paragrafi:

- H.1 Descrizione degli immobili
- H.2 Identificazione catastale e coerenze
- H.3 Conformità catastale ed edilizia
- H.4 Stato di possesso
- H.5 Spese condominiali
- H.6 Consistenza
- H.7 Valutazione
- H.8 Documentazione fotografica.

Si allegano:

- estratto mappa (allegato Q);
- dimostrazione grafica dei sub. - elenco sub. assegnati (allegato R).



LOTTO N. 1

**Appartamento Fg. 10 mapp. 496/385 sub. 6/10 graffiati
e autorimessa sub. 26**

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al piano terra dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/39.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, un bagno principale, un bagno di servizio e un portico e giardino esclusivo.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **soffitto di copertura** in latero cemento;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; portico con piastrelle di cotto e/o simil cotto da cm. 15x30 posate in diagonale.

Il pavimento della zona giorno tra soggiorno e zona cottura presenta una fessura.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200 più inserto perimetrale da cm. 2,5;



- **pareti** e **plafoni** intonacati al civile e tinteggiati, parte con tinteggiatura speciale e parte con tappezzeria;
- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;
- **ringhiera** del portico in ferro verniciato;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, zanzariere, persiane in alluminio preverniciato a fuoco;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata all'esterno in giardino entro muro, radiatori a piastra in ghisa preverniciati a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali con realizzazione del condizionamento, da parte del locatario, nel soggiorno e nel disimpegno mediante split e macchina esterna posizionata in giardino;



- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto con realizzazione, da parte del locatario, su pareti esterne e sul portoncino d'ingresso;
- giardino con impianto di irrigazione eseguito dal locatario.

Autorimessa

Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell’edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell’area scoperta”.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L’unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496/ 385	6/10	A/2	5	6,5 vani	tot. 141mq. tot. escluse aree scoperte 120 mq.	1	386,05
10	496	26	C/6	3	17 mq.	tot. 18 mq.	T	28,10

- il mapp. 496 **sub. 39** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 6-12-18;
- il mapp. 496 **sub. 40** è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496/ 385	6/10	appartamento in corpo unico: a nord mapp. 496/40, a est mapp. 496/40, a sud mapp. 496/39-496/5 e 385 sub. 9 a ovest mapp. 385



e 411.

10 496 26 a nord via Viassone – a est mapp. 496/27 – a sud mapp. 496/40 -
a ovest mapp. 496/25.

(Allegato 1a planimetrie catastali - allegato 1b visure storiche)

H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento a piano terra e dell'autorimessa **sono conformi a quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente agibili.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31/05/2014, registrato a Chiari il 18/06/2014 al n. 1504 serie 3T scadenza 31/05/2018.

Il contratto di locazione è oggetto di proroga fino al 31/05/2022

(Allegato n. 1c).

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate.



Il conduttore dell'appartamento utilizza l'autorimessa ed il posto auto scoperto individuati rispettivamente dai **sub. 26 e 33 senza alcun titolo** come confermato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chiari (Allegato O).

H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € - 4,25
- Spese a carico del conduttore € + 163,27

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 684,22
- Spese a carico del conduttore € 0,00

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce “opere straordinarie” per un importo di € 13.672,00.



H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
10,80 x 10,44 = mq.		112,75
1,55 x 4,95 = mq.		7,67
-Portico		
4,10 x 10,59 = mq.	43,42 x 0,60 = mq.	26,05
-Giardino esclusivo		
$\frac{1}{2} \times (1,80+6,00) \times 14,80 = \text{mq.}$	57,72	
5,20 x 8,60 = mq.	44,72	
4,80 x 4,60 = mq.	22,08	

	mq. 124,52 x 0,10 = mq.	12,45
-Autorimessa		
2,90 x 6,15 = mq.	17,83 x 0,50 = mq.	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	167,83

H.7 Valutazione

Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, l'ottimo grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed



un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.300,00** per cui si ha:

mq. 167,83 x 1.300,00 = € 218.179,00

valore arrotondato in € 218.000,00.



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 2

Appartamento e autorimessa Fg. 10 mapp. 496 sub. 12-27

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/39.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, un bagno principale, un bagno di servizio, una loggia.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** in latero cemento;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; loggia con piastrelle di cotto e/o simil cotto da cm. 15x30 posate in diagonale.

Il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200 più inserto perimetrale da cm. 2,5;

- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati;

- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;



- **ringhiera** della loggia in ferro verniciato;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, zanzariere, persiane in alluminio preverniciato a fuoco;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata all'esterno sulla loggia entro muro, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali con realizzazione, da parte del locatario, nel soggiorno e nel disimpegno mediante split e macchina esterna posizionata sulla loggia;
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto con realizzazione, da parte del locatario, su pareti esterne e sul portoncino d'ingresso.

Autorimessa



Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell’edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell’area scoperta”.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L’unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	12	A/2	5	6,5 vani	tot. 130 mq. tot. escluse aree scoperte 121 mq.	1	386,05
10	496	27	C/6	3	17 mq.	tot. 18 mq.	T	28,10

- il mapp. 496 **sub. 39** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 6-12-18;
- il mapp. 496 sub. 40 è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. Dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	12	appartamento: a nord affaccio sul mapp. 496/6, a est affaccio sul mapp. 496/40, a sud mapp. 496/39 e 496/11, – a ovest affaccio sul mapp. 385/10 e mapp. 496/6.
10	496	27	a nord via Viassone – a est mapp. 496/28 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/26.

(Allegato 2a planimetrie catastali - allegato 2b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento a piano terra e dell'autorimessa **sono conformi a quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente agibili.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 10/07/2014, registrato a Chiari il 23/07/2014 al n. 1970 serie 3T, scadenza 31/07/2018.

Il contratto di locazione è oggetto di proroga fino al 31/07/2022 (Allegato n. 2c).

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate.

Il conduttore dell'appartamento utilizza l'autorimessa individuata dal **sub. 27 senza alcun titolo** come confermato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio (Allegato O).



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € - 4,63
- Spese a carico del conduttore € + 199,34

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 627,89
- Spese a carico del conduttore € - 208,51

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.



Appartamento		
10,80 x 10,44 = mq.		112,75
1,55 x 4,95 = mq.		7,67
-Loggia		
4,10 x 9,50 = mq.	38,95 x 0,60 = mq.	23,37
-Autorimessa		
2,90 x 6,15 = mq.	17,83 x 0,50 = mq.	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	152,70

H.7 Valutazione

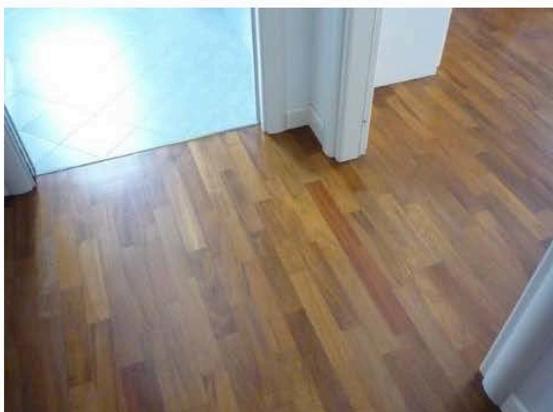
Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il buon grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.200,00** per cui si ha:

mq. 152,70 x 1.200,00 = € 183.240,00

valore arrotondato in € 183.200,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 3

Appartamento e autorimessa Fg. 10 mapp. 496 sub. 18-25

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/39.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** inclinato costituito dall'intradosso del tetto con travi, travetti e perline in legno; vi è un abbaino;

- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale.

Il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200 più inserto perimetrale da cm. 2,5;

- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati;

- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;



- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera con veneziane oscuranti all'interno tra i vetri, zanzariere.
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto con box doccia; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata nella zona cottura, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

Autorimessa

Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell'edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell'area scoperta”.



H.2 Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	18	A/2	5	6 vani	tot. 120 mq. tot. escluse aree scoperte 120 mq.	1	356,36
10	496	25	C/6	3	17 mq.	tot. 18 mq.	T	28,10

- il mapp. 496 **sub. 39** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 6-12-18;
- il mapp. 496 **sub. 40** è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. Dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	18	appartamento: a nord affaccio sul mapp. 496/6, a est affaccio sul mapp. 496/12, a sud mapp. 496/39 e 496/17, – a ovest affaccio sul mapp. 385/10 e mapp. 496/6.
10	496	25	a nord via Viassone – a est mapp. 496/26 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/24.

(Allegato 3a planimetrie catastali - allegato 3b visure storiche)

H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale



Le planimetrie catastali dell'appartamento a piano terra e dell'autorimessa **sono conformi a quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente agibili.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento e l'autorimessa sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 30/01/2020, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 30/01/2020 al n. 000465 serie 3T, scadenza 31/01/2024 (Allegato n. 3c).

L'imposta di Registro risulta regolarmente pagata (Allegato O).

Il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/12/2019 ai nn. 56633/35321.

H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:



- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € + 177,22

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 1.088,86

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
10,80 x 10,44 = mq.		112,75
1,55 x 4,95 = mq.		7,67
-Autorimessa		
2,90 x 6,15 = mq.	17,83 x 0,50 = mq.	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	129,33



H.7 Valutazione

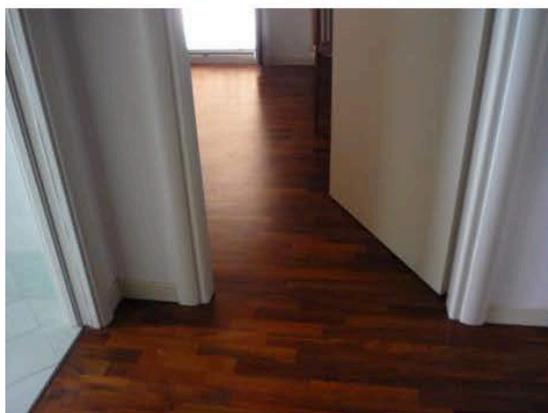
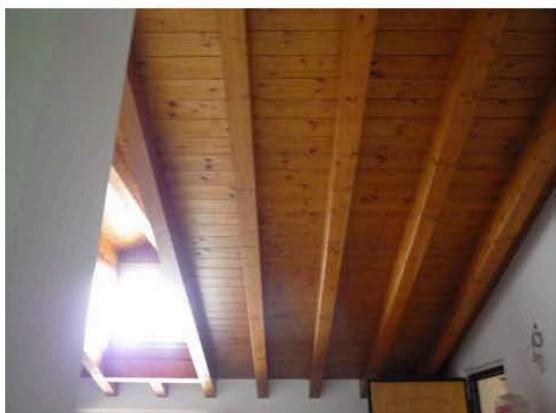
Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.100,00** per cui si ha:

mq. 129,33 x 1.100,00 = € 142.263,00

valore arrotondato in € 142.000,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 4
Appartamento Fg. 10 mapp. 496/385 sub. 5-9 graffati
e autorimessa sub. 24

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto a piano terra dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dal vano scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/38.

L'appartamento è composto da: ampio soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale, un bagno di servizio un portico e un giardino esclusivo.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** in latero cemento;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; portico con piastrelle di cotto e/o simil cotto da cm. 15x30 posate in diagonale.

Il pavimento del soggiorno presenta una lieve fessurazione.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 200 più inserto perimetrale da cm. 2,5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200.

- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati, parte con tinteggiatura speciale e parte con tappezzeria;



- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;
- **ringhiera** del portico in ferro verniciato;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, zanzariere, persiane in alluminio preverniciato a fuoco;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo su mobiletto, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata all'esterno sul portico entro muro, radiatori a piastra in ghisa preverniciati a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali;
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto con realizzazione, da parte del locatario, su pareti esterne e sul portoncino d'ingresso;
- giardino esclusivo - incolto.



Autorimessa

Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell’edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell’area scoperta”.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L’unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496/ 385	5/9	A/2	5	6 vani	tot. 144mq. tot. escluse aree scoperte 131 mq.	T	356,36
10	496	24	C/6	3	17 mq.	tot. 18 mq.	T	28,10

- il mapp. 496 **sub. 39** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 3-4-5-9-10-11-15-16-17;

- il mapp. 496 **sub. 40** è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496/ 385	5/9	appartamento in corpo unico: a nord mapp. 496/6, 385/10 e 496/39, a est mapp. 496/38 e 496/40, a sud mapp. 496/38, 496/4 e 385/8, a ovest mapp. 411.
10	496	24	a nord via Viassone – a est mapp. 496/25 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/23.

(Allegato 4a planimetrie catastali - allegato 4b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento a piano terra e dell'autorimessa **sono conformi a quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente agibili.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento e l'autorimessa sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/04/2020, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 01/04/2020 al n. 001181 serie 3T, scadenza 31/03/2024 (Allegato n. 4c).

L'imposta di Registro risulta regolarmente pagata (Allegato O).

Il contratto di locazione è stato stipulato in data successiva alla data di trascrizione del pignoramento avvenuta il 19/12/2019 ai nn. 56633/35321.



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € - 4,60
- Spese a carico del conduttore € + 100,67

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 776,31
- Spese a carico del conduttore € + 41,11

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.



Appartamento		
10,80 x 9,90 = mq.		106,92
2 x 1,55 x 4,95 = mq.		15,34
-Portico		
1/2 x (4,75+10,35)x4,10 = mq.	30,95 x 0,60 = mq.	18,57
-Giardino esclusivo		
5,20 x 13,50 = mq.	70,20 x 0,10 = mq.	7,02
-Autorimessa		
2,90 x 6,15 = mq.	17,83 x 0,50 = mq.	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	156,77

H.7 Valutazione

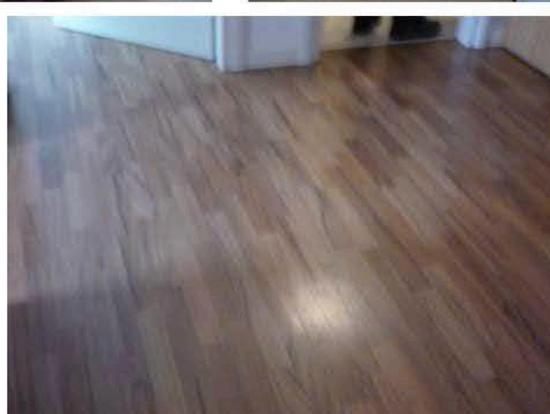
Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.150,00** per cui si ha:

$$\text{mq. } 156,77 \times 1.150,00 = \text{€ } 180.285,50$$

valore arrotondato in € 180.000,00.



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 5

Appartamento e posto auto Fg. 10 mapp. 496 sub. 11-34

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/38.

L'appartamento è composto da: ampio soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale, un bagno di servizio, una loggia.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** in latero cemento;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; loggia con piastrelle di cotto e/o simil cotto da cm. 15x30 posate in diagonale.

Il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni. Nel disimpegno, tre, quattro listelli del parquet sono sollevati.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 200 più inserto perimetrale da cm. 2,5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;

- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati a tempera e/o lavabile e parte del soggiorno con pitture particolari;



- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;
- **ringhiera** della loggia in ferro verniciato;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, zanzariere, persiane in alluminio preverniciato a fuoco;
- **serramenti interni** – parte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata all'esterno sulla loggia entro muro, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali;
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

Posto auto scoperto



La pavimentazione del posto auto è in blocchi di green-bloc riempiti con ghiaietto come i percorsi carrai. Il posto auto è delimitato da cordoli.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	11	A/2	5	6 vani	tot. 148 mq. tot. escluse aree scoperte 140 mq.	1	356,36
10	496	34	C/6	1	16 mq.	tot. 16 mq.	T	19,01

- il mapp. 496 **sub. 38** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 3-4-5-9-10-11-15-16-17;
- il mapp. 496 sub. 40 è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	11	appartamento: a nord mapp. 496/12 e mapp. 496/39, a est affaccio sul mapp. 496/40 e mapp. 496/38, a sud mapp. 496/38 e 496/4, - a ovest affaccio sul mapp. 385.
10	496	34	a nord mapp. 496/33 - a est mapp. 496/40 - a sud mapp. 496/35 - a ovest mapp. 496/40.

(Allegato 5a planimetrie catastali - allegato 5b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento a piano primo e del posto auto sono **conformi** a **quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento ed il posto auto scoperto sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/01/2020, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 13/01/2020 al n. 000149 serie 3T, scadenza 31/12/2023 (Allegato n. 5c).

L'imposta di Registro risulta regolarmente pagata (Allegato O).

Il **contratto di locazione** è stato stipulato in **data successiva** alla **data di trascrizione del pignoramento** avvenuta **il 19/12/2019** ai nn. 56633/35321.



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € - 4,93
- Spese a carico del conduttore € + 161,84

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 612,91
- Spese a carico del conduttore € - 491,97

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
10,80 x 9,90 = mq.		106,92



2 x 1,55 x 4,95 = mq.		15,34
-Loggia		
½ x (6,35+10,95) x 4,10 = mq.	35,46 x 0,60 = mq.	21,27
-Posto auto scoperto		
2,60 x 5,94 = mq.	15,44 x 0,25 = mq.	3,86

	Tot. sup. commerciale mq.	147,39

H.7 Valutazione

Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.150,00** per cui si ha:

mq. 147,39 x € 1.150,00 = € 169.498,50

valore arrotondato in € 169.500,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 6

Appartamento e autorimessa Fg. 10 mapp. 496 sub. 10-20

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/38.

L'appartamento è composto da: ampio soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** in latero cemento;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale;

Il pavimento del soggiorno presenta una lieve fessurazione. Nel disimpegno, tre, quattro listelli del parquet sono sollevati.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 200 più inserto perimetrale da cm. 2,5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;
- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati con pitture particolari nel soggiorno/zona cottura;
- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;



- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, zanzariere, persiane in alluminio preverniciato a fuoco;
- **serramenti interni** – parte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata nella zona cottura, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali con realizzazione, da parte del locatario, nel soggiorno mediante split;
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

Autorimessa



Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell’edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell’area scoperta”.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L’unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	10	A/2	5	5,5 vani	tot. 121 mq. tot. escluse aree scoperte 140 mq.	1	326,66
10	496	20	C/6	3	16 mq.	tot. 16 mq.	T	19,01

- il mapp. 496 **sub. 38** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 3-4-5-9-10-11-15-16-17;
- il mapp. 496 sub. 40 è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	10	appartamento: a nord mapp. 496/11 e mapp. 496/38, a est 496/9 e affaccio sul mapp. 496/3 e mapp. 496/4, a sud mapp. 385 – a ovest affaccio sul mapp. 385/8.
10	496	20	a nord via Viassone – a est mapp. 496/21 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/19.

(Allegato 6a planimetrie catastali - allegato 6b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento a piano primo e dell'autorimessa sono **conformi a quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 26/10/2016, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 03/11/2016 al n. 004286 serie 3T, scadenza 31/10/2020 (Allegato n. 6c).

In data 01/07/2017 viene stipulata un'integrazione al contratto per la locazione dell'autorimessa, registrato a Chiari il 19/07/2017 al n. 1406 serie 3T (Allegato n. 6d).

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate (Allegato n. O).



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € - 8,45
- Spese a carico del conduttore € + 81,43

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 540,15
- Spese a carico del conduttore € - 209,40

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
$\frac{1}{2} \times (9,45 + 12,60) \times 10,80 = \text{mq.}$		119,07



1,55 x 4,95 = mq.		7,67
-Autorimessa		
2,90 x 6,15 = mq.	17,83 x 0,50 = mq.	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	135,65

H.7 Valutazione

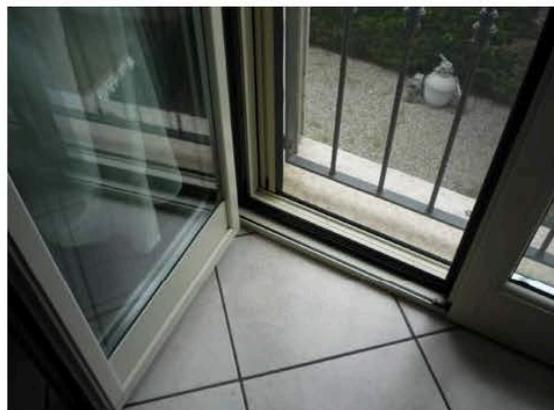
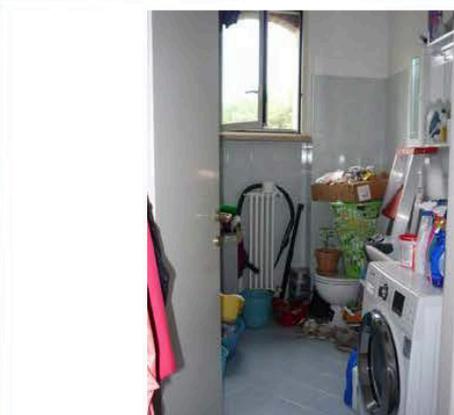
Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.050,00** per cui si ha:

mq. 135,65 x € 1.050,00 = € 142.432,50

valore arrotondato in € 142.400,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 7

Appartamento e autorimessa Fg. 10 mapp. 496 sub. 9-31

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/38.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale, un bagno di servizio e una loggia.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** in latero cemento;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; loggia con piastrelle di cotto e/o simil cotto da cm. 15x30 posate in diagonale.

Il pavimento della zona giorno tra cucina e soggiorno presenta una fessurazione;

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 200 più inserto perimetrale da cm. 2,5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;
- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati;
- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;



- **ringhiera** della loggia in ferro verniciato;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, zanzariere, persiane in alluminio preverniciato a fuoco;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo su mobile, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata all'esterno sulla loggia entro muro, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali con realizzazione del condizionamento, da parte del locatario, nel disimpegno mediante split e macchina esterna posizionata sulla loggia;
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

Autorimessa



Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell’edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell’area scoperta”.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L’unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	9	A/2	5	5,5 vani	tot. 104 mq. tot. escluse aree scoperte 97 mq.	1	326,66
10	496	31	C/6	1	23 mq.	tot. 25 mq.	T	38,10

- il mapp. 496 **sub. 38** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 3-4-5-9-10-11-15-16-17;

- il mapp. 496 sub. 40 è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	9	appartamento: a nord mapp. 496/3, a est mapp. 496/10 e mapp. 496/38, a sud affaccio sul mapp. 496/40 e 496/4, – a ovest mapp. 496/8.
10	496	31	a nord mapp. 496/40 – a est mapp. 496/32 – a sud mapp. 406 - a ovest mapp. 496/30.

(Allegato 7a planimetrie catastali - allegato 7b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Nell'appartamento la sottoscritta ha riscontrato un leggero spostamento, rispetto alla planimetria catastale, delle porte di accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti dal punto di vista catastale. **La planimetria catastale** può quindi essere considerata **conforme**. La **conformità** della planimetria catastale è pure confermata per **l'autorimessa**.

Conformità edilizia

La sottoscritta ha riscontrato lievi spostamenti, rispetto al progetto approvato, delle porte di accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti e non necessitano di sanatoria. Le unità immobiliari sono quindi **conformi al progetto approvato** e sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento e l'autorimessa sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 13/01/2015, registrato Chiari il 21/01/2015 al n. 233 serie 3T, scadenza 31/01/2019 (Allegato n. 7c).

Il contratto di locazione è oggetto di proroga fino al 31/01/2023.

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate (Allegato Q).



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € + 7,44
- Spese a carico del conduttore € + 82,47

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 590,51
- Spese a carico del conduttore € - 216,41

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
$\frac{1}{2} \times (8,30 + 9,62) \times 10,88 = \text{mq.}$		97,48



-Loggia		
$\frac{1}{2} \times (3,65+8,30) \times 4,10 = \text{mq.}$	$24,49 \times \mathbf{0,60} = \text{mq.}$	14,69
-Autorimessa		
$\frac{1}{2} \times (7,50 + 9,20) \times 2,97 = \text{mq.}$	$24,80 \times \mathbf{0,50} = \text{mq.}$	12,40

	Tot. sup. commerciale mq.	124,57

H.7 Valutazione

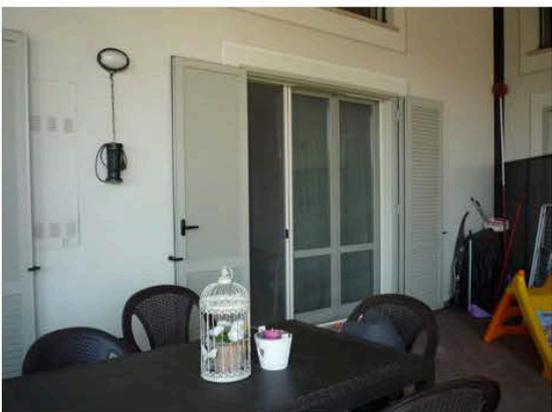
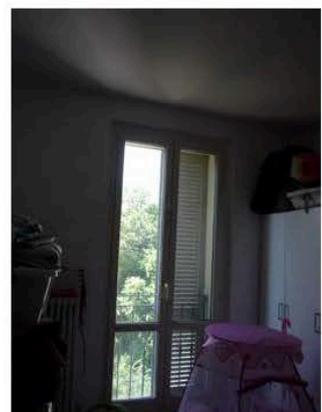
Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.100,00** per cui si ha:

mq. 124,57 x € 1.100,00 = € 137.027,00

valore arrotondato in € 137.000,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 8

Appartamento e posto auto Fg. 10 mapp. 496 sub. 17-33

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/38.

L'appartamento è composto da: soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** inclinato costituito dall'intradosso del tetto con travi, travetti e perline in legno; vi è un abbaino;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale;

Il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;
- **pareti** intonacate al civile e tinteggiate;
- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;
- **ringhiera** delle porte-finestra in ferro verniciato;



- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, con veneziane oscuranti all'interno tra i vetri, zanzariere;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata nella zona cottura, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali con realizzazione, da parte del precedente locatario, nel soggiorno mediante split e macchina esterna posta in parete sopra loggia di altri;
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

N.B.



L'attuale conduttore dell'appartamento **non è locatario né di un'autorimessa né di un posto auto.**

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	17	A/2	5	5,5 vani	tot. 125 mq. tot. escluse aree scoperte 125 mq.	2	326,66
10	496	33	C/6	1	23 mq.	tot. 25 mq.	T	27,32

- il mapp. 496 **sub. 38** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 3-4-5-9-10-11-15-16-17;

- il mapp. 496 sub. 40 è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. Dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	17	appartamento: a nord mapp. 496/39-18, a est affaccio sul mapp. 496/11, a sud mapp. 496/38 e 496/16, – a ovest affaccio sul mapp. 385.
10	496	33	a nord via Viassone – a est mapp. 496/28 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/26.

(Allegato 8a planimetrie catastali - allegato 8b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento al secondo piano e del posto auto sono **conformi a quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 30/09/2019, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 30/09/2019 al n. 003705 serie 3T, scadenza 30/09/2023 (Allegato n. 8c).

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate (Allegato Q).

Il conduttore **non ha contratto di locazione e/o comodato d'uso e non occupa un'autorimessa e/o un posto auto scoperto**.



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € + 58,15
- Spese a carico del conduttore € + 35,36

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 879,09
- Spese a carico del conduttore € - 130,69

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.



Appartamento		
10,13 x 10,80 = mq.		109,40
2 x 1,55 x 4,95 = mq.		15,34
-Posto auto scoperto		
4,00 x 5,94 = mq.	23,76	
a dedurre		
½ x 1,70 x 1,70 = mq.	1,44	

	25,20 x 0,25 = mq.	6,30

	Tot. sup. commerciale mq.	131,04

H.7 Valutazione

Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il buon grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.100,00** per cui si ha:

mq. 131,04 x 1.100,00 = € 144.144,00

valore arrotondato in € 144.100,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 9

Appartamento e autorimessa Fg. 10 mapp. 496 sub. 16-21

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/38.

L'appartamento è composto da: ampio soggiorno con zona cottura, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** inclinato costituito dall'intradosso del tetto con travi, travetti e perline in legno; vi sono due abbaini. Il locatario lamenta una perdita d'acqua dal tetto nella zona cottura.

- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni. In una piccola zona della camera vi è un leggero rigonfiamento del parquet.

Il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;



- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati a tempera e/o lavabile;
- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, con veneziane oscuranti all'interno tra i vetri, zanzariere;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata nella zona cottura, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali.
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto con realizzazione.



Autorimessa

Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell’edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell’area scoperta”.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L’unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	16	A/2	5	5,5 vani	tot. 122 mq. tot. escluse aree scoperte 122 mq.	2	326,66
10	496	21	C/6	1	23 mq.	tot. 25 mq.	T	27,32

- il mapp. 496 **sub. 38** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 3-4-5-9-10-11-15-16-17;

- il mapp. 496 sub. 40 è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. Dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	16	appartamento: a nord mapp. 496/38-17, a est affaccio sul mapp. 496/3 e 496/4 e 496/15, a sud mapp. 385, – a ovest affaccio sul mapp. 385/8.
10	496	21	a nord via Viassone – a est mapp. 496/22 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/20.

(Allegato 9a planimetrie catastali - allegato 9b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento al secondo piano e dell'autorimessa sono **conformi a quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.

Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento e l'autorimessa sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 01/08/2015, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 25/08/2015 al n. 003378 serie 3T, scadenza 31/07/2019 (Allegato n. 9c).

Il contratto di locazione è oggetto di proroga fino al 31/07/2023.

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate (Allegato Q).



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € + 6,99
- Spese a carico del conduttore € + 70,54

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 971,61
- Spese a carico del conduttore € - 266,06

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento



$\frac{1}{2} \times (9,45 + 12,60) \times 10,80 = \text{mq.}$		119,07
$1,55 \times 4,95 = \text{mq.}$		7,67
-Autorimessa		
$2,90 \times 6,15 = \text{mq.}$	$17,83 \times 0,50 = \text{mq.}$	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	135,65

H.7 Valutazione

Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.000,00** per cui si ha:

$\text{mq. } 135,65 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 135.650,00$

valore arrotondato in € 135.600,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 10

Appartamento e posto auto Fg. 10 mapp. 496 sub. 15-35

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/38.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** inclinato costituito dall'intradosso del tetto con travi, travetti e perline in legno; vi è un abbaino. Il locatario lamenta una perdita d'acqua dal tetto nella zona cottura.

- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni. In una piccola zona della camera vi è un leggero rigonfiamento del parquet.

Il pavimento della zona giorno presenta alcune leggerissime fessurazioni.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;

- **pareti** intonacate al civile e tinteggiate;



- **ringhiera** delle porte-finestre in ferro verniciato;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, con veneziane oscuranti all'interno tra i vetri, zanzariere;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata in cucina, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali.
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

Posto auto scoperto



La pavimentazione del posto auto è in blocchi di green-bloc riempiti con ghiaietto come i percorsi carrai. Il posto auto è delimitato da cordoli.

H.2 Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	15	A/2	5	5 vani	tot. 100 mq. tot. escluse aree scoperte 122 mq.	2	296,96
10	496	35	C/6	1	16 mq.	tot. 17 mq.	T	19,01

- il mapp. 496 **sub. 38** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 3-4-5-9-10-11-15-16-17;

- il mapp. 496 sub. 40 è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	15	appartamento: a nord affaccio sul mapp. 496/9, a est mapp. 496/14, a sud affaccio sul mapp. 496/3, - a ovest mapp. 496/16-38-17.
10	496	35	a nord mapp. 496/34 - a est mapp. 496/40 - a sud mapp. 496/36 - a ovest mapp. 496/40.

(Allegato 10a planimetrie catastali - allegato 10b visure storiche)



H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Nell'appartamento la sottoscritta ha riscontrato un leggero spostamento, rispetto alla planimetria catastale, delle porte di accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti dal punto di vista catastale. **La planimetria catastale** può quindi essere considerata **conforme**. La **conformità** della planimetria catastale è pure confermata per **l'autorimessa**.

Conformità edilizia

La sottoscritta ha riscontrato lievi spostamenti, rispetto al progetto approvato, delle porte di accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti e non necessitano di sanatoria. Le unità immobiliari sono quindi **conformi al progetto approvato** e sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento e il posto auto sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 31/01/2020, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 31/01/2020 al n. 000482 serie 3T, scadenza 31/01/2024 (Allegato n. 10c).

L'imposta di Registro risulta regolarmente pagata (Allegato O).

Il **contratto di locazione** è stato stipulato **in data successiva** alla **data di trascrizione del pignoramento** avvenuta il **19/12/2019** ai nn. 56633/35321.



H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € + 101,10

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 753,75

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
$\frac{1}{2} \times (8,30 + 9,62) \times 10,88 = \text{mq.}$		97,48
-Posto auto scoperto		
$2,60 \times 5,94 = \text{mq.}$	$15,44 \times 0,25 = \text{mq.}$	3,86



	Tot. sup. commerciale mq.	101,34

H.7 Valutazione

Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.000,00** per cui si ha:

$$\text{mq. } 101,34 \times \text{€ } 1.000,00 = \text{€ } 101.340,00$$

valore arrotondato in € 101.300,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 11

Appartamento e autorimessa Fg. 10 mapp. 496 sub. 8-22

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al primo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/37.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale, un bagno di servizio e una loggia.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** in latero cemento;
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; loggia con piastrelle di cotto e/o simil cotto da cm. 15x30 posate in diagonale. Alcuni listoni del parquet nella cameretta e nel disimpegno sono sollevati. Nella parete, in corrispondenza della doccia, vi è traccia di umidità;
- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;
- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati;
- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;



- **ringhiera** della loggia in ferro verniciato;
- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, zanzariere, persiane in alluminio preverniciato a fuoco;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata all'esterno sulla loggia entro muro, radiatori a piastra in ghisa preverniciati;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali;
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

Autorimessa

Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell'edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell'area scoperta”.



H.2 Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	8	A/2	5	5,5 vani	tot. 104 mq. tot. escluse aree scoperte 95 mq.	1	326,66
10	496	22	C/6	3	17 mq.	tot. 18 mq.	T	28,10

- il mapp. 496 **sub. 37** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 1-2-7-8-13-14;
- il mapp. 496 **sub. 40** è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. Dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	8	appartamento: a nord affaccio sul mapp. 496/40, a est mapp. 496/7, a sud affaccio mapp. 496/2 e 496/11, – a ovest mapp. 385/9.
10	496	22	a nord via Viassone – a est mapp. 496/23 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/21.

(Allegato **11a** planimetrie catastali - allegato **11b** visure storiche)

H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Nell'appartamento la sottoscritta ha riscontrato un leggero spostamento, rispetto alla planimetria catastale, delle porte di



accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti dal punto di vista catastale. **La planimetria catastale** può quindi essere considerata **conforme**. La **conformità** della planimetria catastale è pure confermata per **l'autorimessa**.

Conformità edilizia

La sottoscritta ha riscontrato lievi spostamenti, rispetto al progetto approvato, delle porte di accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti e non necessitano di sanatoria. Le unità immobiliari sono quindi **conformi al progetto approvato** e sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento e l'autorimessa sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 11/09/2014, registrato a Chiari il 29/09/2014 al n. 2676 serie 3T, scadenza 30/09/2018.

Il contratto di locazione è oggetto di proroga fino al 30/09/2022 (Allegato n. 11 c).

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate (Allegato O).

H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:



- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € - 106,25
- Spese a carico del conduttore € + 67,21

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 566,18
- Spese a carico del conduttore € - 250,21

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
8,02 x 10,88 = mq.		87,25
1,55 x 5,03 = mq.		7,80
-Loggia		
4,10 x 9,40 = mq.	38,54 x 0,60 = mq.	23,12



-Autorimessa		
2,90 x 6,15 = mq.	17,83 x 0,50 = mq.	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	127,08

H.7 Valutazione

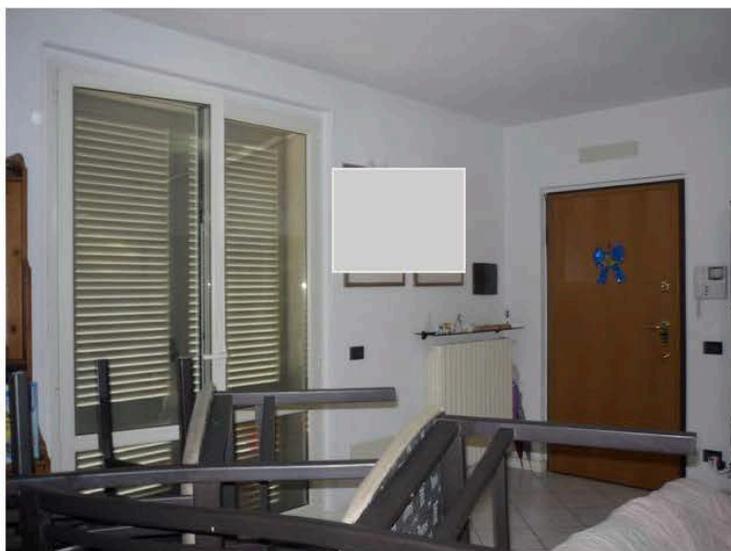
Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il buon grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.150,00** per cui si ha:

mq. 127,08 x € 1.150,00 = € 146.142,00

valore arrotondato in € 146.100,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 12

Appartamento e autorimessa Fg. 10 mapp. 496 sub. 14-23

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/37.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** inclinato costituito dall'intradosso del tetto con travi, travetti e perline in legno; vi è un abbaino.
- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale; tra soggiorno e cucina in corrispondenza della porta vi è una piccola fessurazione.
- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;
- **pareti** intonacate al civile e tinteggiate;
- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;
- **ringhiere** delle porte-finestre in ferro verniciato;



- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento, finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera, con veneziane oscuranti all'interno tra i vetri, zanzariere;
- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;
- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;
- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo su mobiletto, bidet, w.c., piatto doccia con box; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;
- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata in cucina, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;
- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali.
- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;
- **impianto d'allarme** – predisposto.

Autorimessa

Le finiture son già state indicate al punto 3 del paragrafo “caratteristiche generali dell'edificio ad uso residenziale, delle parti comuni, dei corpi di fabbrica con autorimesse e dell'area scoperta”.



H.2 Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	14	A/2	5	5 vani	tot. 95 mq. tot. escluse aree scoperte 95 mq.	2	296,96
10	496	23	C/6	1	17 mq.	tot. 18 mq.	T	28,10

- il mapp. 496 **sub. 37** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 1-2-7-8-13-14;
- il mapp. 496 **sub. 40** è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. Dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	14	appartamento: a nord affaccio su mapp. 496/8, a est mapp. 496/37-13, a sud affaccio sul mapp. 496/2, – a ovest mapp. 496/15.
10	496	23	a nord via Viassone – a est mapp. 496/24 – a sud mapp. 496/40 - a ovest mapp. 496/22.

(Allegato 12a planimetrie catastali - allegato 12b visure storiche)

H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Nell'appartamento la sottoscritta ha riscontrato un leggero spostamento, rispetto alla planimetria catastale, delle porte di



accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti dal punto di vista catastale. **La planimetria catastale** può quindi essere considerata **conforme**. La **conformità** della planimetria catastale è pure confermata per **l'autorimessa**.

Conformità edilizia

La sottoscritta ha riscontrato lievi spostamenti, rispetto al progetto approvato, delle porte di accesso al bagno secondario e alle camere da letto: tali lievi difformità sono ininfluenti e non necessitano di sanatoria. Le unità immobiliari sono quindi **conformi al progetto approvato** e sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento è occupato in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 20/11/2014, registrato a Chiari il 20/11/2014 al n. 3551 serie 3T, scadenza 30/11/2018.

Il contratto di locazione è oggetto di proroga fino al 30/11/2022 (allegato n. 12c).

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate.

Il conduttore occupa l'autorimessa identificata con il sub. 23 senza averne titolo. La proprietà ha consegnato alla sottoscritta copia di contratto di comodato d'uso datato 01/03/2019 non firmato dalle controparti e, a maggior ragione, non registrato (allegato n. 12d)



come confermato dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chiari (allegato O).

H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € - 7,86
- Spese a carico del conduttore € + 99,86

I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 422,05
- Spese a carico del conduttore € 0,00

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce “opere straordinarie” per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella



del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
8,02 x 10,88 = mq.		87,25
1,52 x 5,03 = mq.		7,64
-Autorimessa		
2,90 x 6,15 = mq.	17,83 x 0,50 = mq.	8,91

	Tot. sup. commerciale mq.	103,80

H.7 Valutazione

Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.100,00** per cui si ha:

$$\text{mq. } 103,80 \times \text{€ } 1.100,00 = \text{€ } 114.180,00$$

valore arrotondato in € 114.200,00



H.8 Documentazione fotografica



LOTTO N. 13

Appartamento e posto auto Fg. 10 mapp. 496 sub. 13-36

H.1 Descrizione degli immobili

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano dell'edificio ad uso abitativo e vi si accede dalla scala contraddistinta in NCT dal mapp. 496/37.

L'appartamento è composto da: soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, un bagno principale e un bagno di servizio.

Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- **solaio di copertura** inclinato costituito dall'intradosso del tetto con travi, travetti e perline in legno.

- **pavimenti** – zona giorno in piastrelle di ceramica da cm. 33x33 posate in diagonale; zona notte con listelli di parquet da cm. 6x30 posati “a correre”; bagno principale e di servizio con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate in diagonale.

Il pavimento della zona giorno presenta alcune fessurazioni.

- **rivestimenti** – bagno principale con piastrelle di ceramica da cm. 20x20 posate ortogonalmente, altezza cm. 120 più bordo finale perimetrale da cm. 5; bagno di servizio con piastrelle di ceramica posato ortogonalmente, altezza cm. 200;

- **pareti e plafoni** intonacati al civile e tinteggiati;

- **davanzali**, soglie esterne e contorni portoncino d'ingresso in marmo lucido uguale a quello delle scale;

- **serramenti esterni** – portoncino d'ingresso di sicurezza con faccia lavorata all'esterno e faccia liscia all'interno dell'appartamento,



finestre e portefinestre in alluminio preverniciato a fuoco e vetrocamera con veneziane oscuranti all'interno tra i vetri zanzariere;

- **serramenti interni** – porte tamburate in legno, parte a battente e parte scorrevoli entro muro, zoccolino battiscopa in legno preverniciato bianco H cm. 8;

- **canna fumaria** predisposta per eventuale caminetto e/o stufa a pellet;

- **impianto idro-sanitario** – bagno principale completo con lavabo su mobiletto, bidet, w.c., piatto doccia con box a vetri; bagno di servizio con w.c., lavatoio e attacco lavatrice; cucina con attacco lavastoviglie e rubinetto lavello;

- **impianto di riscaldamento** – caldaia con produzione di acqua calda per uso sanitario collocata in cucina, radiatori a colonna in acciaio preverniciato a fuoco;

- **impianto di condizionamento** – predisposizione nei vari locali;

- **impianto elettrico** – realizzato sotto traccia, videocitofono, placche in resina;

- **impianto d'allarme** – predisposto.

Posto auto scoperto

La pavimentazione del posto auto è in blocchi di green-bloc riempiti con ghiaietto come i percorsi carrai. Il posto auto è delimitato da cordoli.



H.2 Identificazione catastale e coerenze

L'unità immobiliare in oggetto è censita nel Catasto Fabbricati del comune di Comezzano-Cizzago via Dante Alighieri n. 10 Sez. Urb. NCT di detto comune come segue:

foglio	part.	sub.	cat.	classe	consistenza (vani/mq.)	sup. cat. (mq.)	piano	R.C. (€)
10	496	13	A/2	5	5 vani	tot. 98 mq. tot. escluse aree scoperte 98 mq.	2	296,96
10	496	36	C/6	1	20 mq.	tot. 20 mq.	T	23,76

- il mapp. 496 **sub. 37** è un bene comune non censibile (vano scala) comune ai sub. 1-2-7-8-13-14;
- il mapp. 496 **sub. 40** è un bene comune non censibile (corte) comune ai sub. dal 1 al 36.

Confini:

foglio	part.	sub.	Confini
10	496	13	appartamento: a nord affaccio su mapp. 496/1, a est mapp. 496/1, a sud mapp. 496/1, – a ovest mapp. 496/14 e mapp. 496/37.
10	496	36	a nord mapp. 496/35 – a est mapp. 496/40 – a sud mapp. 496/40 – a ovest mapp. 496/40.

(Allegato 12a planimetrie catastali - allegato 12b visure storiche)

H.3 Conformità catastale ed edilizia

Conformità catastale

Le planimetrie catastali dell'appartamento al secondo piano e del posto auto sono **conformi** a **quanto realizzato** e riscontrato in corso di sopralluogo.



Conformità edilizia

Dal confronto della documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico del comune di Comezzano-Cizzago e da quanto riscontrato nel corso del sopralluogo effettuato nelle unità immobiliari in oggetto la sottoscritta può affermare che **quanto realizzato è conforme al progetto approvato** e che le stesse sono regolarmente **agibili**.

H.4 Stato di possesso

L'appartamento ed il posto auto scoperto sono occupati in forza di contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 13/02/2019, registrato a mezzo servizio telematico Entratel il 13/02/2019 al n. 000730 serie 3T, scadenza 28/02/2023 (allegato n. 12c).

Le imposte di Registro relative alle annualità successive alla registrazione del contratto risultano regolarmente pagate (allegato O).

H.5 Spese condominiali

Dalla documentazione richiesta e ricevuta dall'amministratore del condominio si evince, relativamente alle spese condominiali delle unità immobiliari in oggetto, quanto segue:

- esercizio anno 2019

- Spese a carico della proprietà € + 171,86
- Spese a carico del conduttore € + 113,91



I versamenti sia attivi che passivi sopra indicati sono stati inglobati nel bilancio preventivo dell'esercizio anno 2020.

Le spese indicate nel **bilancio preventivo dell'anno 2020** sono state suddivise in 4 rate scadenti rispettivamente il giorno 20 dei mesi di maggio, giugno, luglio e agosto. Al momento della stesura della presente relazione le rate sono tutte scadute e vi è la seguente situazione:

- Spese a carico della proprietà € - 438,80
- Spese a carico del conduttore € - 245,70

Nel bilancio preventivo dell'anno 2020 è presente la voce "opere straordinarie" per un importo di € 13.672,00.

H.6 Consistenza

Alle superfici accessorie sotto riportate vengono applicati dei coefficienti correttivi in modo da uniformare tali superfici a quella del bene principale ed assegnare quindi un unico valore unitario di mercato.

Appartamento		
8,29 x 10,88 = mq.		90,19
1,52 x 5,03 = mq.		7,64
-Posto auto scoperto		
$\frac{1}{2} \times (2,70 + 3,80) \times 5,94 = \text{mq.}$	$19,30 \times 0,25 = \text{mq.}$	4,82
		—
	Tot. sup. commerciale mq.	102,65



H.7 Valutazione

Tenendo presente le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio di cui è parte l'unità abitativa in oggetto, il normale grado di finitura e di manutenzione dell'unità stessa, considerato che il Listino del Valore degli Immobili della provincia di Brescia anno 2019 (allegato P), edito da Probrixia, indica, per immobili di recente costruzione, (10-20 anni) un valore massimo di €/mq. 1.240,00 ed un valore minimo di €/mq. 980,00, la sottoscritta ritiene equo e corretto attribuire un valore di **€/mq. 1.100,00** per cui si ha:

mq. 102,65 x € 1.100,00 = € 112.915,00

valore arrotondato in € 112.900,00



H.8 Documentazione fotografica



I. RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI DEI LOTTI

Lotti	Fg.	Mapp.	Sub.	Valore di mercato stimato €
1	10	496/385	6/10 graff. - 26	218.000,00
2	10	496	12-27	183.200,00
3	10	496	18-25	142.000,00
4	10	496/385	5/9 graff. - 24	180.000,00
5	10	496	11-34	169.500,00
6	10	496	10-20	142.400,00
7	10	496	9-31	137.000,00
8	10	496	17-33	144.100,00
9	10	496	16-21	135.600,00
10	10	496	15-35	101.300,00
11	10	496	8-22	146.100,00
12	10	496	14-23	114.200,00
13	10	496	13-36	112.900,00
				Totale 1.926.300,00

Il valore di mercato degli immobili oggetto della presente perizia è complessivamente pari a **€ 1.926.300,00** diconsi **Euro unmilionenovecentoseimilatrecento/00.**

Chiari, 07-10-2020

In fede

il C.T.U.

Arch. Chiara Memoli

01-Elenco allegati di carattere generale:

A. Atto di provenienza Rep. 67603 del 28/07/2005 notaio Roberto Santarpia;



- A.1** Atto di provenienza Rep. 72480 del 01/02/2007 notaio Roberto Santarpia;
- B.** parere negativo rispetto all'esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali;
- C.** domanda di annotazione di “cancellazione condizione sospensiva”;
- D.** visura camerale storica;
- E.** ispezioni ipotecarie e note di iscrizione e trascrizione (allegati da E1 a E7);
- F.** Permesso di costruire n. 1551 del 21/05/2005;
- G.** Denuncia di inizio Attività n. 464/IA del 29/07/2005 Prot. n. 2090;
- H.** Denuncia di inizio Attività del 18/02/2006 Prot. n. 467; tavole di progetto in variante;
- I.** Denuncia di inizio Attività del 06/03/2007 Prot. n. 566;
- J.** Domanda di rilascio del Certificato di Agibilità;
- K** Presa d'atto della documentazione depositata per il rilascio dell'agibilità;
- L.** PGT stralcio tav. R.2b Piano delle Regole;
- M.** PGT – stralcio - sistema dei vincoli (tav. P.1b.5a del Documento di Piano);
- N.** PGT stralcio tav. P.2.5-R.5 classi di sensibilità paesistica;
- O.** Agenzia delle Entrate: verifica pagamento imposta di registro;
- P.** Listino del Valore degli Immobili anno 2019;
- Q.** Estratto mappa;
- R.** Dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco subalterni assegnati.

02-Elenco allegati specifici dei singoli lotti:

- 1a.** planimetrie catastali;
- 1b.** visure storiche;
- 1c.** contratto di locazione;
- 2a.** planimetrie catastali;



- 2b. visure storiche;
- 2c. contratto di locazione;
- 3a. planimetrie catastali;
- 3b. visure storiche;
- 3c. contratto di locazione;
- 4a. planimetrie catastali;
- 4b. visure storiche;
- 4c. contratto di locazione;
- 5a. planimetrie catastali;
- 5b. visure storiche;
- 5c. contratto di locazione;
- 6a. planimetrie catastali;
- 6b. visure storiche;
- 6c. contratto di locazione;
- 6d. integrazione al contratto di locazione;
- 7a. planimetrie catastali;
- 7b. visure storiche;
- 7c. contratto di locazione;
- 8a. planimetrie catastali;
- 8b. visure storiche;
- 8c. contratto di locazione;
- 9a. planimetrie catastali;
- 9b. visure storiche;
- 9c. contratto di locazione;
- 10a. planimetria catastale;
- 10b. visure storiche;
- 10c. contratto di locazione;
- 11a. planimetrie catastali;
- 11b. visure storiche;
- 11c. contratto di locazione;
- 12a. planimetrie catastali;



- 12b.** visure storiche;
- 12c.** contratto di locazione;
- 12d.** contratto di locazione autorimessa-non registrato;
- 13a.** planimetrie catastali;
- 13b.** visure storiche;
- 13c.** contratto di locazione.

