

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE

N. 164/2022

- [REDACTED]
[REDACTED] c/ [REDACTED] -

Il CTU
Ing. Carlogiorgio Pedercini
(documento firmato digitalmente)

Brescia 25.10.2022



TRIBUNALE DI BRESCIA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PROCEDIMENTO
ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 164/2022

promosso da

[REDACTED]

CONTRO

il Sig.

[REDACTED]

Proprietario dei beni immobili siti nel Comune di Castrezzato (BS), identificati al catasto fabbricati del Comune di Castrezzato:

1. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.1**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
2. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.2**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
3. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.3**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
4. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.4**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
5. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.5**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
6. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.6**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
7. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.7**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
8. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.8**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
9. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.9**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€
10. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.10**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
11. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.11**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
12. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.12**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€
13. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.13**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 35mq, rendita catastale 48.03€
14. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.14**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 34mq, rendita catastale 46.43€
15. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.15**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 36mq, rendita catastale 48.03€



16. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.16**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€
17. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.17**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
18. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.18**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
19. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.19**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€
20. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.20**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1
21. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.21**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1
22. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.22**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T
23. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.23**, Via San Rocco 5/A, piano S1
24. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.24**, Via San Rocco 5/A, piano S1
25. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.25**, Via San Rocco 5/A, piano S1
26. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.26**, Via San Rocco 5/A, piano S1
- 27.

PREMESSO

- che il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari, consulente tecnico d'ufficio per la stima degli immobili pignorati con provvedimento in data 10.06.2022
- che in data 05.07.2022 il sottoscritto ha prestato giuramento ed accettato l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti (riportati sinteticamente):

A- VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

B- IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

C- STATO DI POSSESSO

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

E – REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

F – FORMAZIONE DEI LOTTI

G – VALORE DEL BENE E COSTI

L'attività peritale si è sviluppata come di seguito.

Il sottoscritto C.T.U.:

- a) Visto il ricorso, gli atti e la documentazione depositata;
- b) Visto il Piano Regolatore e le Norme di Attuazione del Comune di Castrezzato;
- c) Effettuate le opportune ricerche presso gli Uffici Tecnici del Comune di Castrezzato;
- d) Effettuate le verifiche all'Agenzia delle Entrate di Brescia;
- e) Effettuati i sopralluoghi presso gli immobili in oggetto;

Redige la relazione di risposta secondo i quesiti formulati:

A-VERIFICA della COMPLETEZZA dei DOCUMENTI di cui all'art.567 cpc

Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica, relativa alla causa in oggetto si accerta la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c., in particolare:



A.1 – RELAZIONE VENTENNALE

È stata deposita la Certificazione Notarile sostitutiva della **Relazione ventennale**, a firma del Notaio Dr. [REDACTED] redatta in data 13.05.2022. Ciò in ottemperanza all' *art. 567 del c.p.c.* che prevede il deposito di un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari. Dall'attestato notarile si evince la risultanza dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento. Risulta che i suddetti immobili alla data del 10 maggio 2022, sono di piena ed intera proprietà dei nominativi citati.

Gli immobili sopra descritti risultano gravati dalle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 20 marzo 2008 ai nn.13364/2916 di formalità, per euro 1.170.000,00 (unmilione centosettantamila virgola zero zero) a garanzia di un finanziamento dell'importo di euro 650.000,00 (seicentocinquantamila virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio [REDACTED], debitamente registrato, delta durata di anni 15 (quindici) a favore della [REDACTED] e contro il signor emarginato [REDACTED], sopra generalizzato, per l'intera e piena proprietà di tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, censite al Catasto Fabbricati Comune di Castrezzato al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici) subb. dal n. 1 (uno) al n. 19 (diciannove)(compresi). Si precisa che nel quadro "D- Ulteriori informazioni" vengono indicati come oggetto di ipoteca anche i beni comuni non censibili, esclusivi ai predetti beni, censiti al Catasto Fabbricati Comune di Castrezzato al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici) dal sub. 20 (venti) al sub. 26 (ventisei)(compresi);
- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 9 gennaio 2012 ai nn. 630/110 di formalità, per euro 220.000,00 (duecentoventimila virgola zero zero) a garanzia di un finanziamento dell'importo di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) concesso con atto a rogito Notaio [REDACTED], debitamente registrato, della durata di anni 15 (quindici) a favore della [REDACTED] e contro il signor emarginato [REDACTED], sopra generalizzato, per l'intera e piena proprietà di tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, censite al Catasto Fabbricati Comune di Castrezzato al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici) subb. dal n. 1 (uno) al n. 19 (diciannove)(compresi). Si precisa che nel quadro "D-Ulteriori informazioni" vengono indicati come oggetto di ipoteca anche i beni comuni non censibili, esclusivi ai predetti beni, censiti al Catasto Fabbricati Comune di Castrezzato al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici) dal sub. 20 (venti) al sub. 26 (ventisei)(compresi);
- **IPOTECA GIUDIZIALE** iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 21 settembre 2021 ai nn. 44530/7767 di formalità, per euro 305.000,00 (trecentocinquemila virgola zero zero), di cui euro 298.433,54 {duecentonovantottomilaquattrocentotrentatré virgola cinquantaquattro) quale debito capitale, di cui al Decreto Ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 13 settembre 2021 a favore della [REDACTED] con domicilio ipotecario eletto presso [REDACTED], e contro il signor emarginato [REDACTED], sopra generalizzato, per l'intera e piena proprietà di tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione, inter alia, censite al Catasto Fabbricati Comune



di Castrezzato al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici) sub. dal n. 1 (uno) al n. 19 (diciannove)(compresi);

- **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI** trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 5 aprile 2022 ai nn. 14965/10024 di formalità, emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Brescia in data 5 marzo 2022 di rep., a favore della [REDACTED] e contro il signor emarginato [REDACTED], sopra generalizzato, per l'intera e piena proprietà di tutte le unità immobiliari oggetto della presente certificazione censite al Catasto Fabbricati Comune di Castrezzato al foglio 4 {quattro} mappale 114 (centoquattordici) subb. dal n. 1 (uno) al n. 26 (ventisei)(compresi).

A.2 – TITOLO DI ACQUISTO

Gli immobili in oggetto sono pervenuti a [REDACTED] in forza di **atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] in data 29 aprile 1994 al n. 61063 di repertorio (allegato 1)**, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 10 maggio 1994 ai nn.12.152/8.822 di formalità, il signor [REDACTED], trasferiva l'intera e piena proprietà del terreno di cui al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici), nonché futura area di sedime degli immobili di cui sopra, al signor emarginato, sopra generalizzato, [REDACTED]. Si precisa che nella nota di trascrizione del predetto atto di compravendita sotto alla sezione "Quadro c-soggetti", il signor [REDACTED] viene indicato come segue: [REDACTED]", indicando inoltre come Comune di nascita sia il Comune di Poncarale sia il Comune di Fiero. Si rileva inoltre che all'interno della sezione "Quadro D" vengono menzionate n. 2 {due} servitù gravanti l'area di sedime di cui al foglio 4 (quattro) mappale 114 (cento-quattordici) e precisamente:

- servitù di transito e di posa delle condutture costituita con atto autentico nelle firme dai Notaio [REDACTED] in data 18 ottobre 1974 al n. 67893 di repertorio e n. 17238 di raccolta, registrato a Chiari il 28 ottobre 1974 al n. 5836 vol. 4 mod, II° e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 novembre 1974 ai nn. 19363/15409 di formalità, a favore del sig. [REDACTED], sopra generalizzato e contro il signor [REDACTED]
- servitù in deroga alle distanze costituita con atto autentico dal Notaio [REDACTED] in data 14 luglio 1993 al n. 89325 di repertorio, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 30 luglio 1993, ai nn. 20113/14589 di formalità, a favore del signor [REDACTED] e della signora [REDACTED] e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato. Con detto vincolo il signor [REDACTED] ha concesso ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, il diritto di edificare un corpo di fabbrica in lato est del fabbricato al tempo esistente, sulla linea di confine che separava le rispettive proprietà.

VARIAZIONI CATASTALI

Dai controlli catastali si evidenziano le seguenti variazioni:



- variazione tipo mappale del 26 novembre 1997 al n. 4333.1/1997: l'area di sedime di cui al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici) varia di qualità da seminativo ad ente urbano con conseguente accatastamento al Catasto Fabbricati;
- costituzione del 18 marzo 2003 Pratica n. 85148 (1619.1/2003): sono state costituite le unità immobiliari, oggetto della presente certificazione, di cui al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici) dal sub. 1 (uno) al sub. 26 (ventisei)(compresi).

A.3 – ATTO DI MATRIMONIO

Come risultato dall'atto di matrimonio rilasciato dal Comune di Castrezzato: in data 29.05.1972 il Sig. [REDACTED] e la Sig.ra [REDACTED] risultano essersi sposati nel Comune di Castrezzato. (*allegato 2*)

B – IDENTIFICAZIONE e DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

B1-IDENTIFICAZIONE DEI BENI

I beni oggetto della presente perizia si trovano ubicati in Via San Rocco 5 A/B/C, Comune di Castrezzato e si tratta di:

1. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.1**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;
2. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.2**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102,rendita catastale 387.34€;
3. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.3**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;
4. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.4**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;
5. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.5**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;
6. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.6**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;
7. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.7**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;
8. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.8**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;
9. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.9**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€



10. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.10**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
11. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.11**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
12. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.12**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€
13. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.13**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 35mq, rendita catastale 48.03€
14. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.14**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 34mq, rendita catastale 46.43€
15. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.15**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 36mq, rendita catastale 48.03€
16. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.16**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€
17. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.17**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
18. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.18**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
19. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.19**, Via San Rocco 5/C, piano SI, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€
20. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.20**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1
21. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.21**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1
22. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.22**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T
23. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.23**, Via San Rocco 5/A, piano S1
24. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.24**, Via San Rocco 5/A, piano S1
25. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.25**, Via San Rocco 5/A, piano S1
26. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.26**, Via San Rocco 5/A, piano S1

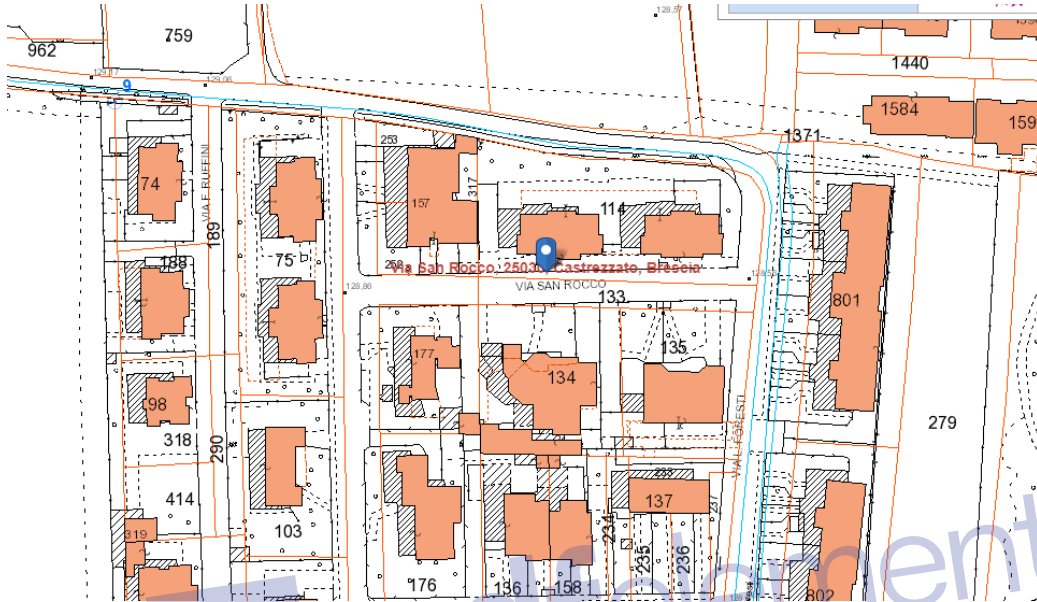
B2- CONFINI

Gli immobili, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare, si dispongono come evidenziato nell'ortofoto e negli estratti catastali qui riportati (*allegato 3*) :



Il foglio 4, mappale 114 del Comune di Castrezzato confina con le seguenti particelle:

- NORD: corso d'acqua e strada sterrata F.2 – Via Luigi Foresti
- EST: corso d'acqua e strada asfaltata F.2 - Via Luigi Foresti
- SUD: strada asfaltata – Via S. Rocco (F.4, mapp. 133)
- OVEST: terreno F4, mapp. 252; fabbricato F4, mapp. 157; terreno F4, mapp. 317;



Mappa catastale dal geoportale della prov. di Brescia



Facciata su via San Rocco





Vista dall'incrocio di Via San Rocco con Via Foresti



Vista lato nord da strada sterrata



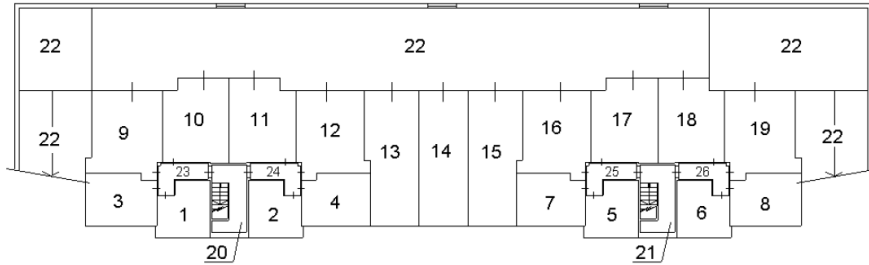


Area comune tra i due immobili

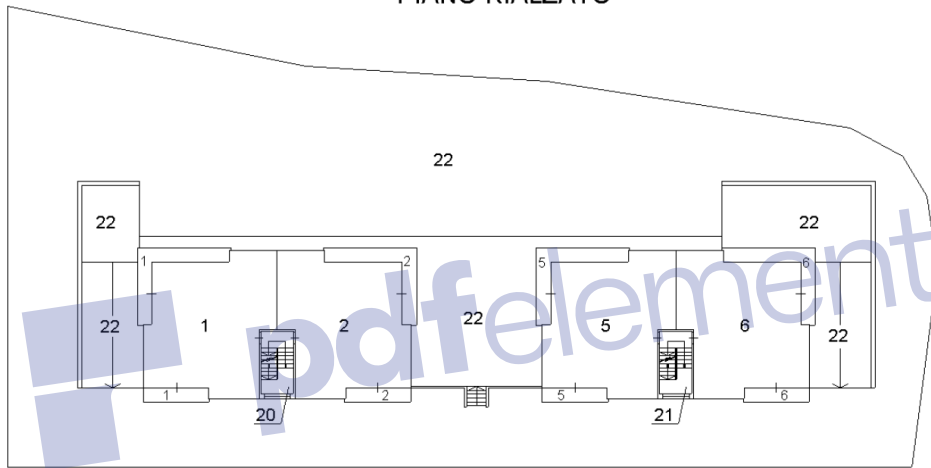


Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114 Via San Rocco 5 A/B/C, Comune di Castrezzato

PIANO SEMINTERRATO

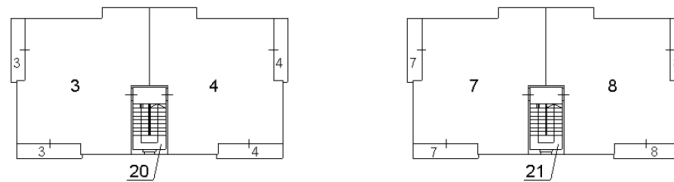


PIANO RIALZATO



VIA SAN ROCCO

PIANO PRIMO



Confini dei subalterni

	IMMOBILE	NORD	EST	SUD	OVEST	PIANO		NOTE
1.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.1,	sub.22	sub.2 sub.20	sub.22	sub.22	PT	A	Autorimessa sub.10
		sub.23	sub.20	/	sub.3	P-1		
2.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.2	sub.22	sub.22	sub.22	sub.1 sub.20	PT	A	Autorimessa sub.11
		sub.24	sub.4	/	sub.20	P-1		



3.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.3,	/	sub.4 sub.20	/	/	P1	A	Autorimessa sub.9
		sub.9	sub.23 sub.1	/	sub.22	P-1		
4.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.4,	/	/	/	sub.3 sub.20	P1	A	Autorimessa sub.12
		sub.12	sub.13	/	sub.2 sub.24	P-1		
5.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.5,	sub.22	sub.6 sub.21	sub.22	sub.22	PT	B	Autorimessa sub.17
		sub.25	sub.21	/	sub.7	P-1		
6.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.6,	sub.22	sub.22	sub.22	sub.5 sub.21	PT	B	Autorimessa sub.18
		sub.26	sub.8	/	sub.21	P-1		
7.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.7,	/	sub.8 sub.21	/	/	P1	B	Autorimessa sub.16
		sub.16	sub.25 sub.5	/	sub.15	P-1		
8.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.8,	/	/	/	sub.7 sub.21	P1	B	Autorimessa sub.19
		sub.19	sub.22	/	sub.6 sub.26	P-1		
9.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.9,	sub.22	sub.10 sub.23	sub.3	sub.22	P-1		Appartamento sub.3
10.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.10,	sub.22	sub.11	sub.20 sub.23	sub.9	P-1		Appartamento sub.1
11.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.11,	sub.22	sub.12	sub.20 sub.24	sub.10	P-1		Appartamento sub.2
12.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.12,	sub.22	sub.13	sub.4	sub.24 sub.11	P-1		Appartamento sub.4
13.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.13,	sub.22	sub.14	/	sub.4 sub.12	P-1		
14.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.14,	sub.22	sub.15	/	sub.13	P-1		



15.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.15,	sub.22	sub.16 sub.7	/	sub.14	P-1		
16.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.16	sub.22	sub.17 sub.25	sub.7	sub.15	P-1		Appartamento sub.7
17.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.17,	sub.22	sub.18	sub.25 sub.21	sub.16	P-1		Appartamento sub.5
18.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.18,	sub.22	sub.19 sub.22	sub.26 sub.21	sub.17	P-1		Appartamento sub.6
19.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.19,	sub.22	sub.22	sub.8	sub.18 sub.26	P-1		Appartamento sub.8
20.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.20	sub.1 sub.2	sub.2	sub.22	sub.1	PT		
		sub.3 sub.4	sub.4	/	sub.3	P1		
		sub.11 sub.10	sub.24 sub.2	/	sub.1 sub.23	P-1		
21.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.21,	sub.5 sub.6	sub.6	sub.22	sub.5	PT		
		sub.7 sub.8	sub.8	/	sub.7	P1		
		sub.17 sub.18	sub.26 sub.6	/	sub.5 sub.25	P-1		
22.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.22,	varie	varie	varie	varie	PT		
23.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.23,	sub.10 sub.9	sub.20	sub.1	sub.9 sub.3	P-1		
24.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.24,	sub.11	sub.12 sub.4	sub.2	sub.20	P-1		



25.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.25,	sub.17	sub.21	sub.5	sub.16 sub.7	P-1		
26.	Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.26,	sub.18	sub.19 sub.8	sub.6	sub.21	P-1		

**B3- DATI CATASTALI DELLE UNITA' IMMOBILIARI DEL MEDESIMO COMPLESSO
ABITATIVO IN CASTREZZATO via San Rocco 5a-5b-5c**

1. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.1**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
2. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.2**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
3. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.3**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
4. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.4**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
5. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.5**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
6. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.6**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;
7. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.7**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
8. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.8**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;
9. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.9**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€
10. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.10**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
11. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.11**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
12. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.12**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€
13. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.13**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 35mq, rendita catastale 48.03€
14. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.14**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 34mq, rendita catastale 46.43€
15. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.15**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 36mq, rendita catastale 48.03€
16. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.16**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€
17. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.17**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€



18. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.18**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€
19. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.19**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€
 - Subalterni privi di specifici dati censuari con la proporzionale comproprietà degli enti e spazi comuni ai fabbricati ai sensi dell'art. 1117 del C.C.
20. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.20**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1
21. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.21**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1
22. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.22**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T
23. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.23**, Via San Rocco 5/A, piano S1
24. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.24**, Via San Rocco 5/A, piano S1
25. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.25**, Via San Rocco 5/A, piano S1
26. Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.26**, Via San Rocco 5/A, piano S1

B4- SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI

Il complesso immobiliare, allibrato nel catasto Fabbricati del Comune di Castrezzato – così come descritto in precedenza - ha accesso da Via San Rocco 5 A/B/C.

Le unità oggetto della valutazione sono state realizzate a seguito della concessione edilizia n. 3000 (prot. N. 2137) del 05.04.1996 e della dichiarazione di inizio dei lavori in data 17.06.1996.

B4.1- SOPRALLUOGO

In data 13.09.2022 è stato effettuato dal CTU, in presenza del Dott. [REDACTED], dell'Arch. [REDACTED] due rappresentanti della ditta [REDACTED] ed il Geom. [REDACTED], il primo sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi.

A causa dell'impossibilità di effettuare il sopralluogo di alcuni appartamenti, è stato necessario programmare un secondo sopralluogo in data 05.10.2022 ed un terzo sopralluogo in data 06.10.2022 .

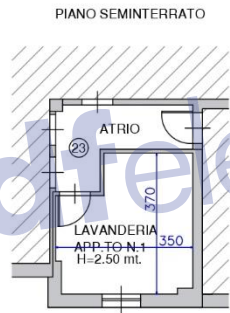
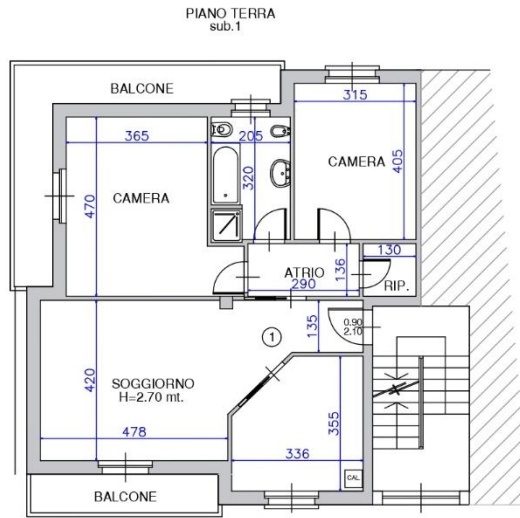
La visita è stata preannunciata dall'Associazione Notarile (ANPE).

È stato possibile accedere agli immobili e verificare lo stato dei luoghi.

Di seguito la descrizione sommaria degli immobili:



1. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.1, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;



Ingresso ed accesso alla cucina

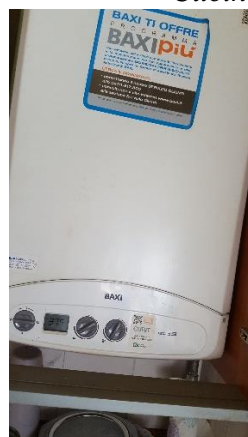




Soggiorno



Cucina



Caldia a condensazione





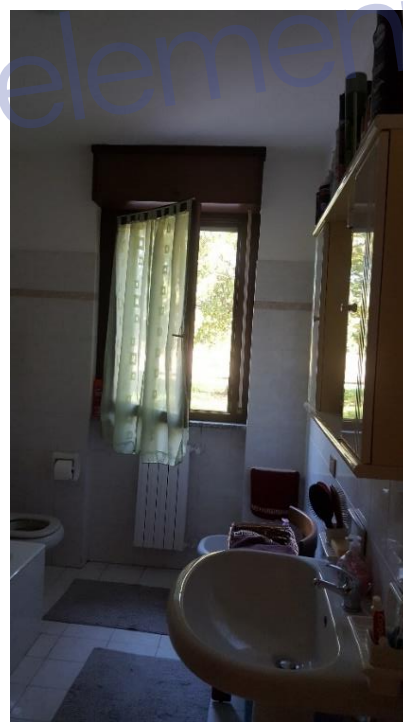
balcone soggiorno



balcone camera da letto 1



Camera da letto 1



bagno





Camera da letto 2



Ripostiglio

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in grès porcellanato di scadente qualità; gli intonaci sono con finitura al civile di media fattura e ben tinteggiati;

I serramenti esterni sono in legno di normale fattura per l'epoca della costruzione ma deteriorati, senza guarnizioni e con vetri doppi a camera d'aria. Tapparelle in plastica. Nel complesso si ritiene che le caratteristiche termiche ed igrometriche dei materiali non siano soddisfacenti.

Le porte interne sono di tipo tamburato in laminato in buono stato di conservazione.

Il bagno ha le pareti interamente rivestite con piastrelle in ceramica; è completo di tutti gli apparecchi sanitari, con vasca e doccia.

L'impianto idro termico sanitario è di tipo autonomo con caldaia pensile, disposta nella cucina, a condensazione per la produzione dell'acqua calda per il riscaldamento e per i sanitari, con collettore per la distribuzione in apposito alloggiamento nel corridoio della zona notte.

I corpi scaldanti sono a termosifone, in ghisa, tipo "tema".

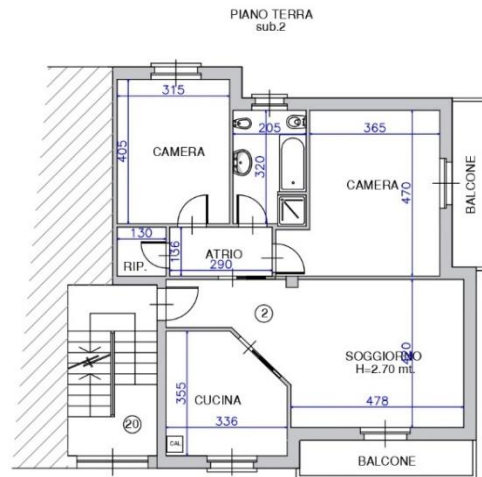
L'impianto elettrico è sottotraccia con interruttore di sicurezza magnetotermico.

Il locale lavanderia, al piano seminterrato, ha il pavimento ed una limitata porzione delle pareti realizzati con piastrelle in grès porcellanato; le pareti sono intonacate al civile; la finestra ha il serramento metallico e la porta d'accesso è tamburata in lamiera, resistente al fuoco. In corrispondenza della parete rivestita in ceramica, si trova la vaschetta per il lavaggio e l'alloggiamento per la lavabiancheria

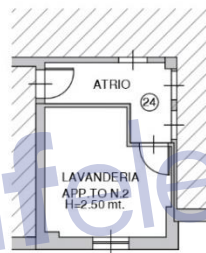
Stato di conservazione buono.



2. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.2, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;



PIANO SEMINTERRATO

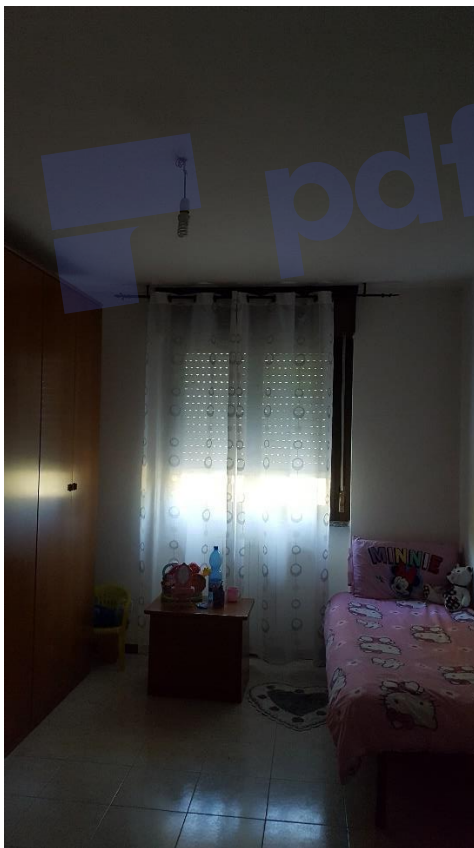


Cucina

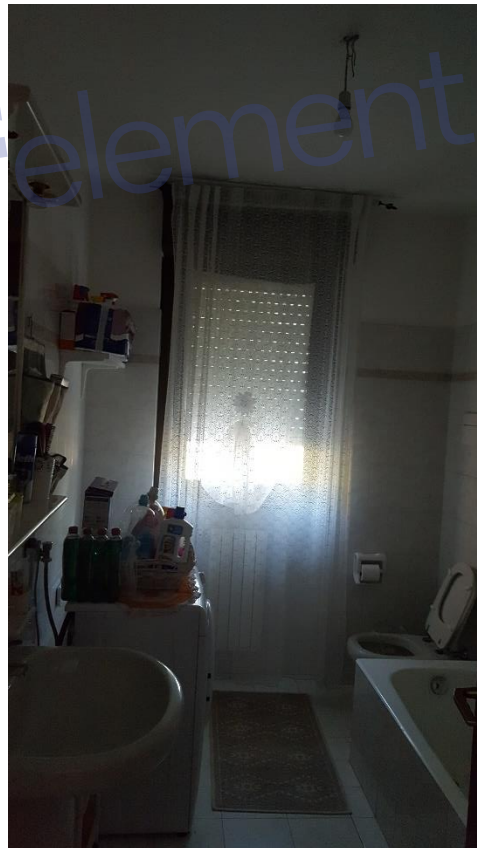




Soggiorno



Camera da letto 2

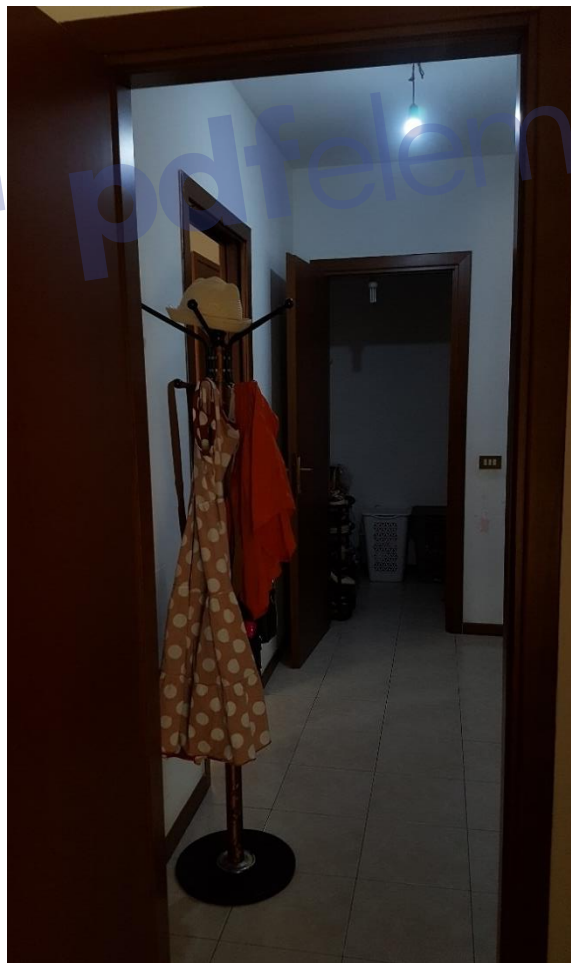


bagno





Camera da letto 1



Corridoio zona notte e ripostiglio





Lavanderia piano seminterrato

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

I pavimenti e rivestimenti sono realizzati con piastrelle in grès porcellanato di scadente qualità;

gli intonaci sono con finitura al civile di media fattura e ben tinteggiati;

I serramenti esterni sono in legno di normale fattura per l'epoca della costruzione ma deteriorati, senza guarnizioni e con vetri doppi a camera d'aria. Tapparelle in plastica. Nel complesso si ritiene che le caratteristiche termiche ed igrometriche dei materiali non siano soddisfacenti.

Le porte interne sono di tipo tamburato in laminato in buono stato di conservazione.

Il bagno ha le pareti interamente rivestite con piastrelle in ceramica; è completo di tutti gli apparecchi sanitari, con vasca e doccia.

L'impianto idro termico sanitario è di tipo autonomo con caldaia pensile, disposta nella cucina, a condensazione per la produzione dell'acqua calda per il riscaldamento e per i sanitari, con collettore per la distribuzione in apposito alloggiamento nel corridoio della zona notte.

I corpi scaldanti sono a termosifone, in ghisa, tipo "tema".

L'impianto elettrico è sottotraccia con interruttore di sicurezza magnetotermico.

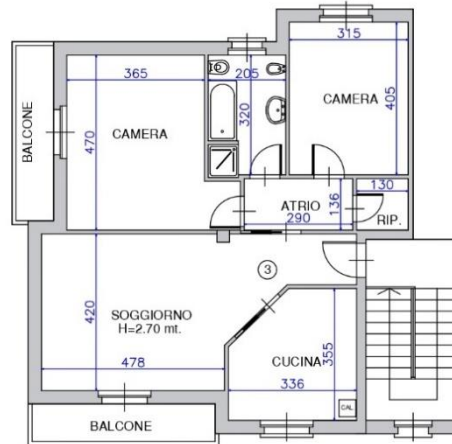
Il locale lavanderia, al piano seminterrato, ha il pavimento ed una limitata porzione delle pareti realizzati con piastrelle in grès porcellanato; le pareti sono intonacate al civile; la finestra ha il serramento metallico e la porta d'accesso è tamburata in lamiera, resistente al fuoco. In corrispondenza della parete rivestita in ceramica, si trova la vaschetta per il lavaggio e l'alloggiamento per la lavabiancheria

Stato di conservazione buono.

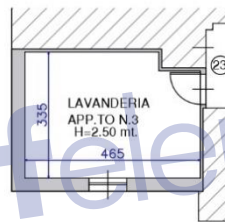


3. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.3, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;

PIANO PRIMO
sub.3



PIANO SEMINTERRATO



Cucina





Camera da letto 2



Bagno





Camera da letto 1



Lavanderia piano seminterrato

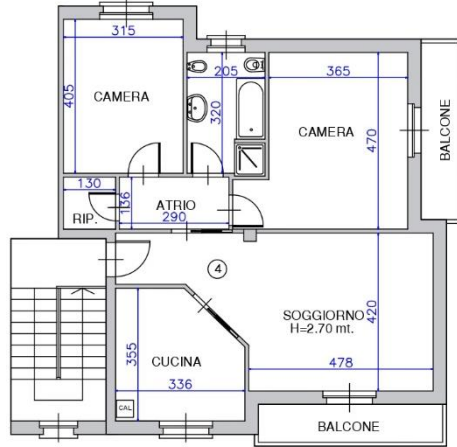
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Le caratteristiche sono analoghe a quelle delle unità precedentemente descritte.

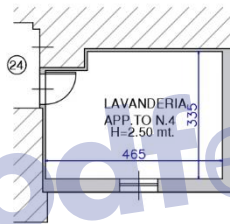


4. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.4, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;

PIANO PRIMO
sub.4



PIANO SEMINTERRATO



Cucina





Soggiorno

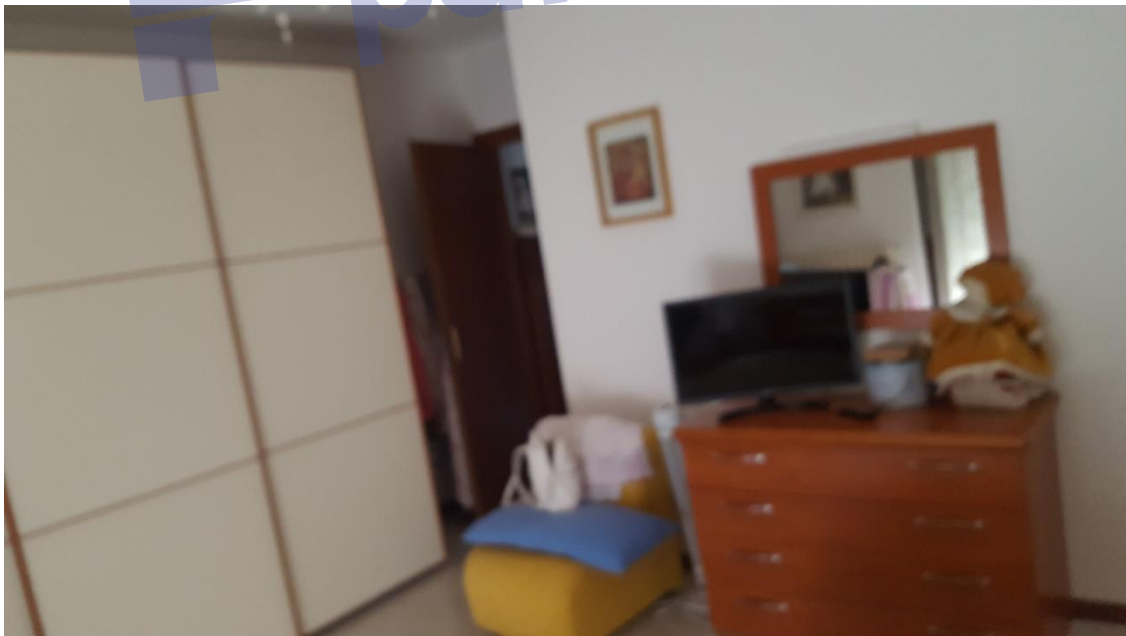


Camera da letto 2





Bagno



Camera da letto 1





Lavanderia piano seminterrato

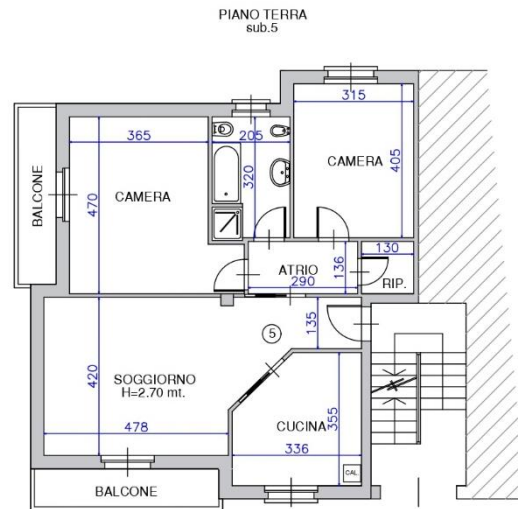
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Le caratteristiche sono analoghe a quelle delle unità precedentemente descritte.

pdfelement



5. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.5, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;



Soggiorno





Soggiorno



Cucina





Camera da letto 2



Bagno





Camera da letto 1



Corridoio zona notte





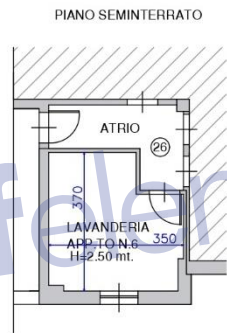
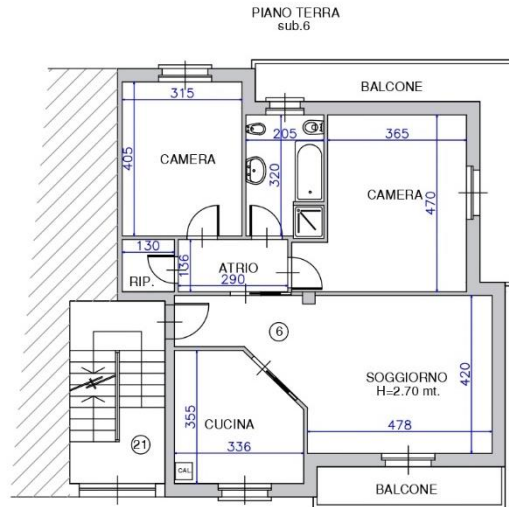
Lavanderia piano seminterrato

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Le caratteristiche sono analoghe a quelle delle unità precedentemente descritte.



6. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.6, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, rendita catastale 387.34€;



Cucina





Ingresso: a sinistra la porta della cucina, a destra quella della zona notte.

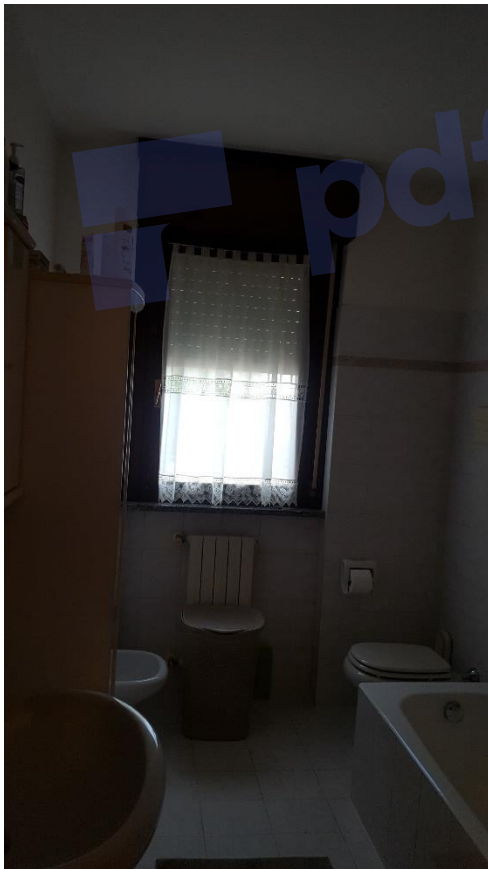


Soggiorno





Camera da letto 2



Bagno





Camera da letto 1

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

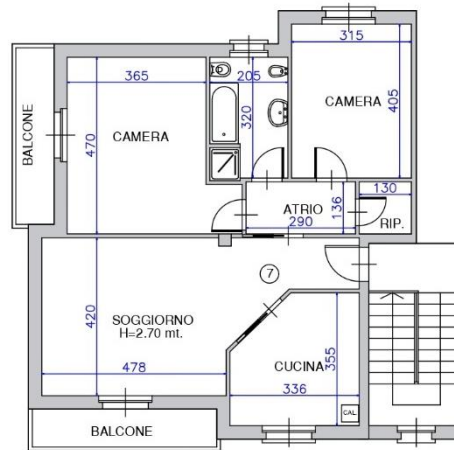
Le caratteristiche sono analoghe a quelle delle unità precedentemente descritte.

pdfelement

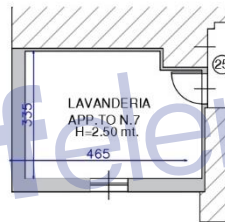


7. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.7, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;

PIANO PRIMO
sub.7



PIANO SEMINTERRATO

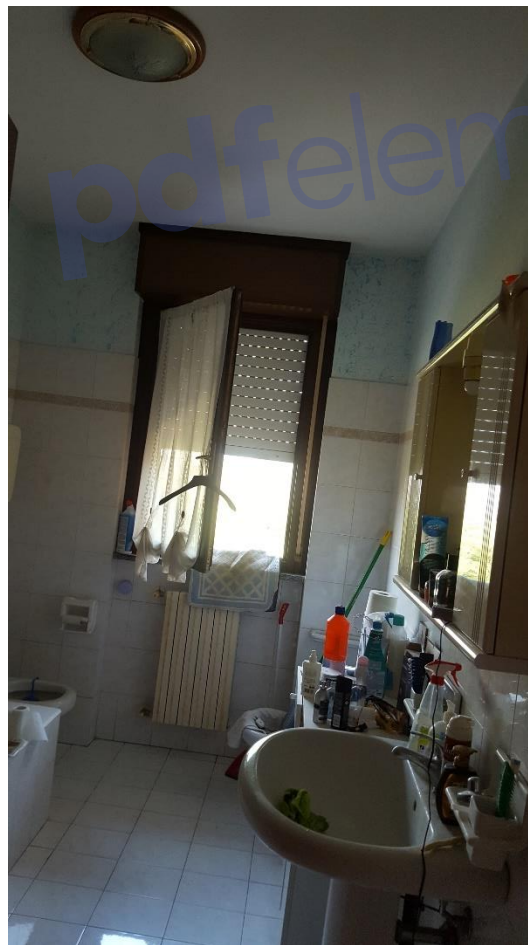


Soggiorno e porta d'ingresso





Cucina



Bagno





camera da letto 2



Camera da letto 1





Lavanderia piano seminterrato

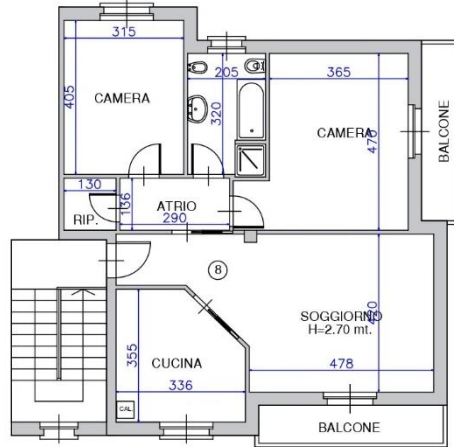
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Le caratteristiche sono analoghe a quelle delle unità precedentemente descritte.

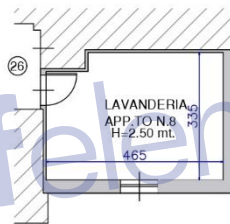


8. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.8, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, rendita catastale 355.06€;

PIANO PRIMO
sub.8



PIANO SEMINTERRATO



Soggiorno





Balcone soggiorno

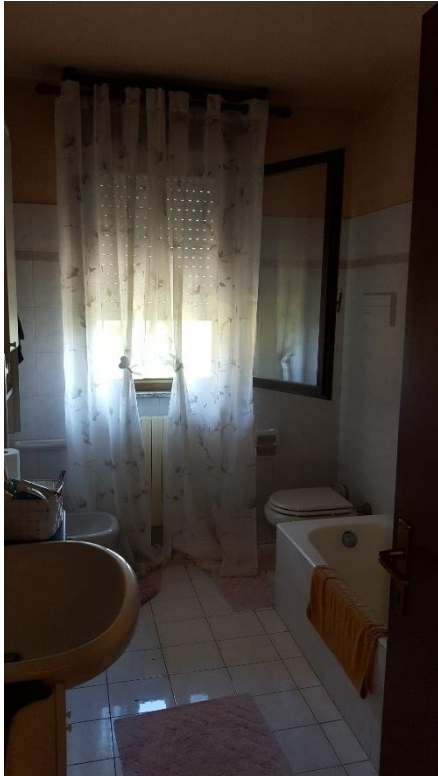


Cucina

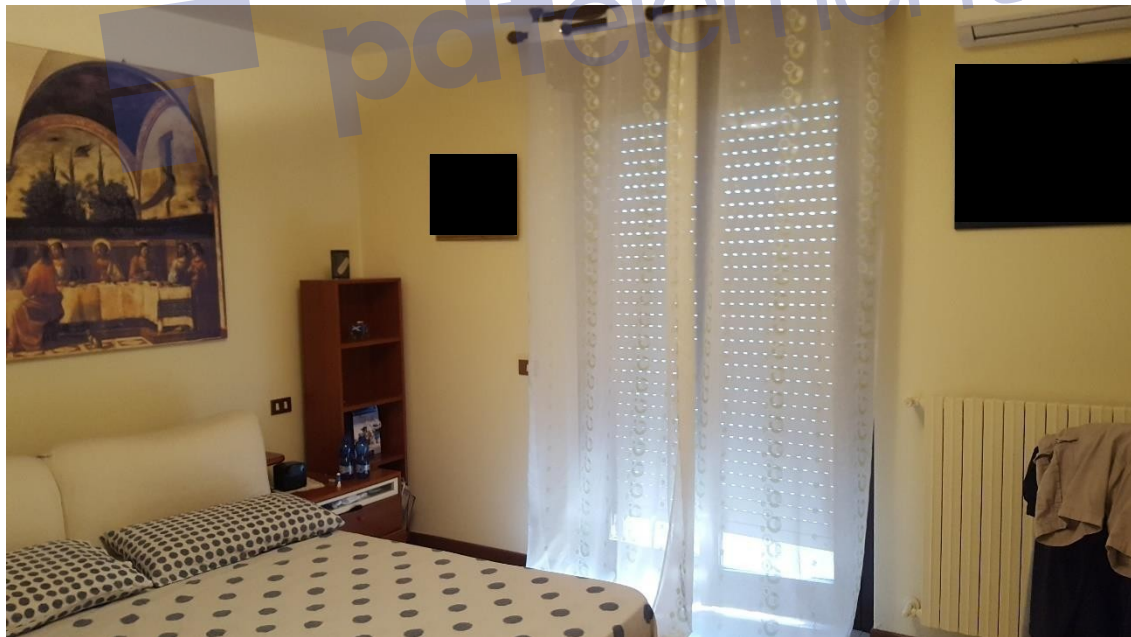


Camera da letto 2



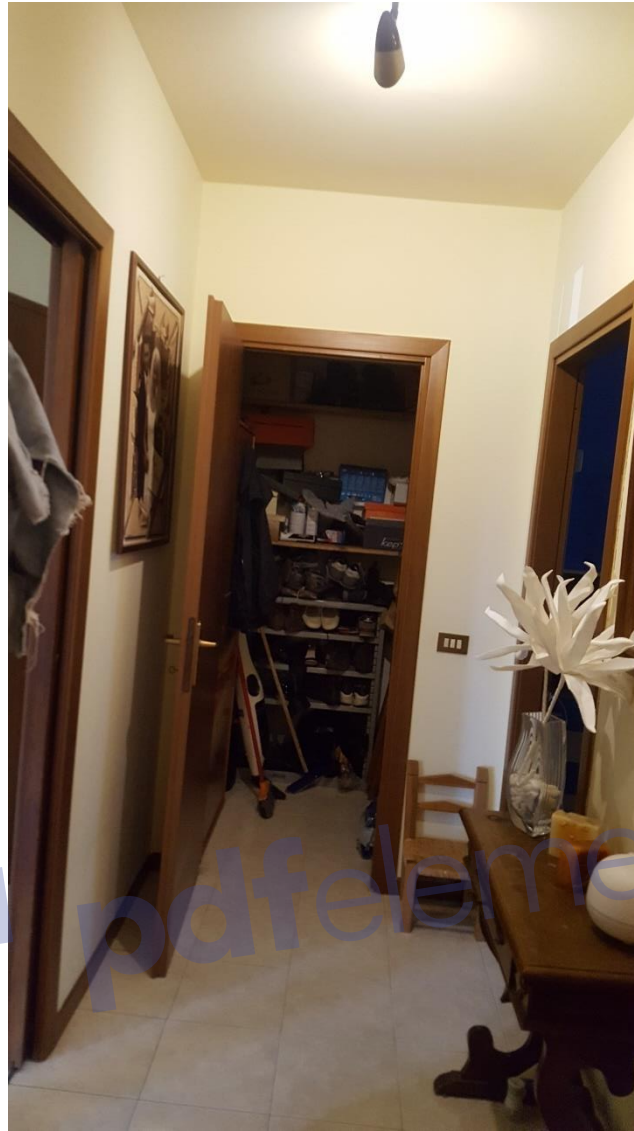


Bagno



camera da letto 1





Disimpegno zona notte e ripostiglio





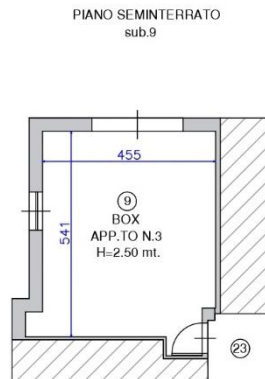
Lavanderia

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Le caratteristiche sono analoghe a quelle delle unità precedentemente descritte.



9. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.9, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€



Autorimessa abbinata all'unità sub 3

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Solaio di copertura con lastre portanti con intradosso in calcestruzzo. Pareti intonacate al semicivile e tinteggiate. Serramento basculante in lamiera zincata per l'ingresso. Porta d'accesso dall'atrio in lamiera tamburata, resistente al fuoco. Impianto elettrico.

Nel complesso di discreta realizzazione ed in buono stato di conservazione.



10. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.10, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

PIANO SEMINTERRATO
sub.10



Autorimessa abbinata all'unità sub 1

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Solaio di copertura con lastre portanti con intradosso in calcestruzzo. Pareti intonacate al semicivile e tinteggiate. Serramento basculate in lamiera zincata per l'ingresso. Porta d'accesso dall'atrio in lamiera tamburata, resistente al fuoco. Impianto elettrico.

Nel complesso di discreta realizzazione ed in buono stato di conservazione.



**11. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.11, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2,
sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€**

PIANO SEMINTERRATO
sub.11



Autorimessa abbinata all'unità sub 2

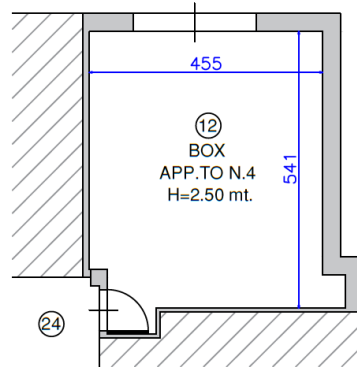
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



**12. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.12, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2,
sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€**

PIANO SEMINTERRATO
sub.12



Autorimessa abbinata all'unità sub 4

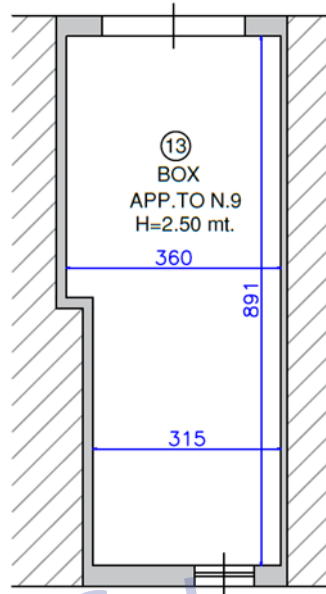
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



**13. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.13, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2,
sup. catastale 35mq, rendita catastale 48.03€**

PIANO SEMINTERRATO
sub.13



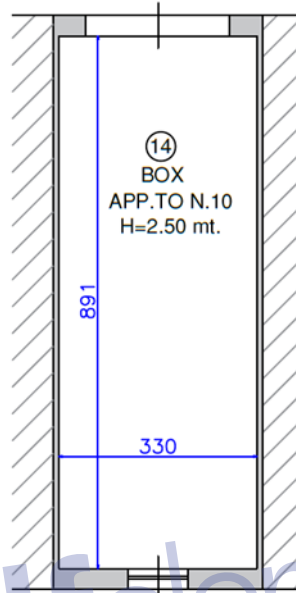
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



**14. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.14, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2,
sup. catastale 34mq, rendita catastale 46.43€**

PIANO SEMINTERRATO
sub.14

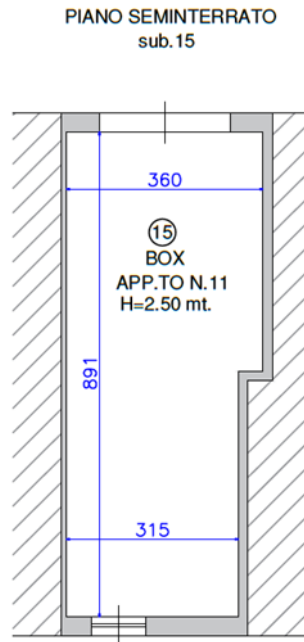


Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



**15. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.15, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2,
sup. catastale 36mq, rendita catastale 48.03€**



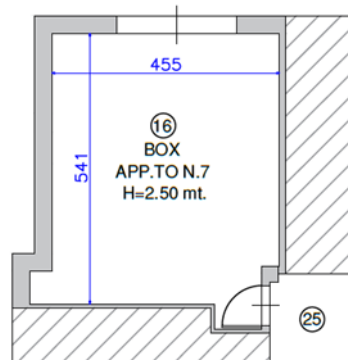
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



**16. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.16, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2,
sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€**

PIANO SEMINTERRATO
sub.16



Autorimessa abbinata all'unità sub 7

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



17. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.17, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

PIANO SEMINTERRATO
sub.17



Autorimessa abbinata all'unità sub 5

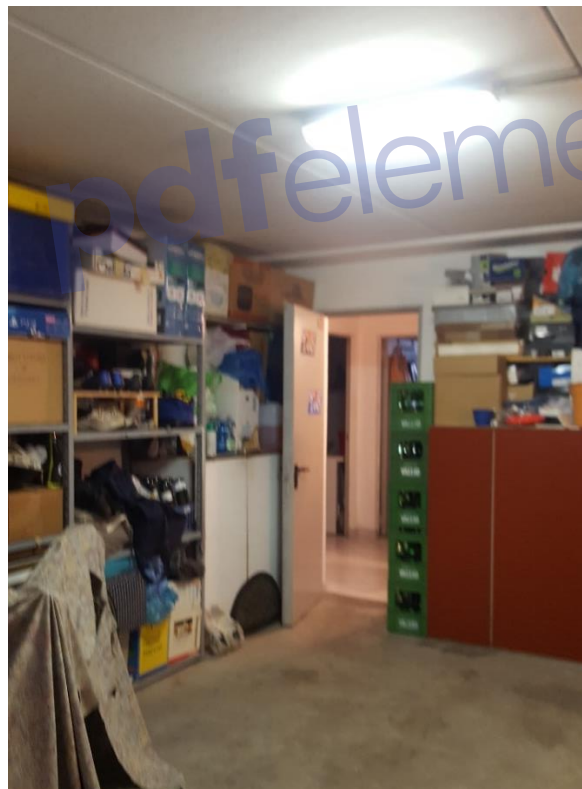
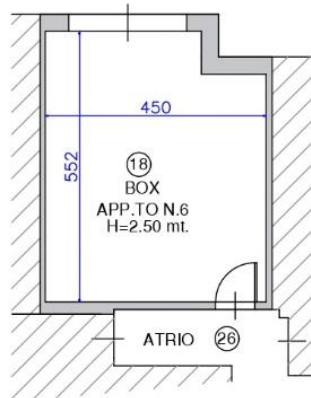
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



18. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.18, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

PIANO SEMINTERRATO
sub.18



Autorimessa abbinata all'unità sub 6

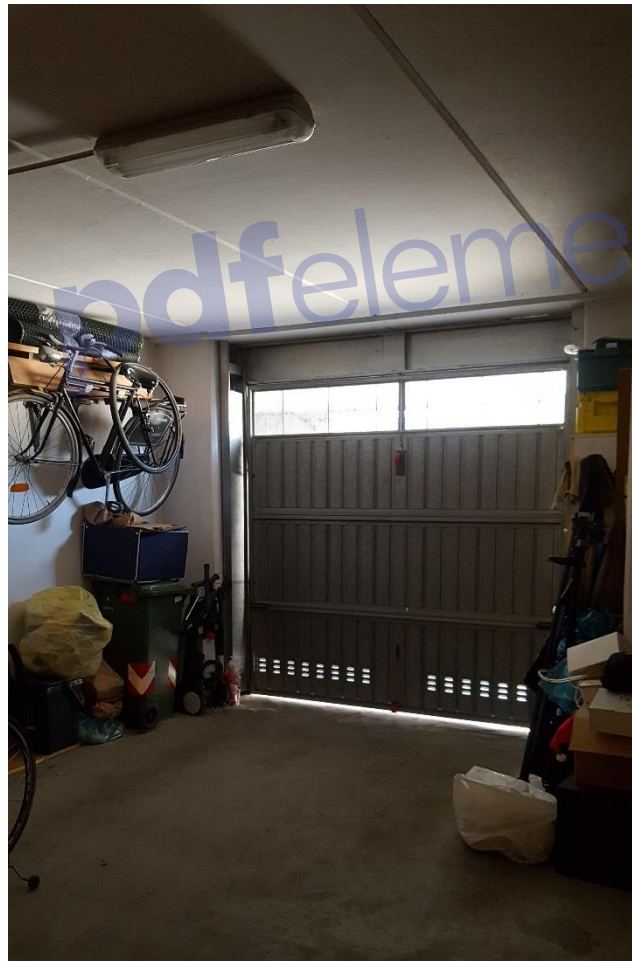
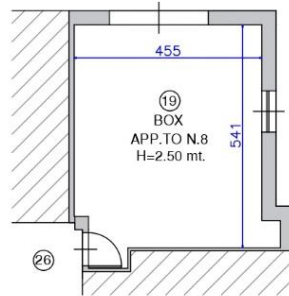
Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



**19. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.19, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2,
sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€**

PIANO SEMINTERRATO
sub.19



Autorimessa abbinata all'unità sub 8

Descrizione sommaria delle caratteristiche dell'immobile

Caratteristiche e opere di finitura analoghe alle unità C6 descritte in precedenza.



20. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.20, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1

21. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.21, Via San Rocco 5/A, piano S1-T-1



Serramento in alluminio per l'ingresso al vano scala e pavimento in serizzo.





Scala con gradini e battiscopa in serizzo dal piano rialzato al piano primo.



22. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.22, Via San Rocco 5/A, piano S1-T



Corsello d'accesso alle autorimesse



Rampa d'accesso alle autorimesse





Cavedio per illuminazione naturale del corsello e lampade per illuminazione artificiale.



Porte basculanti per accesso alle autorimesse



- 23. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.23, Via San Rocco 5/A, piano S1**
- 24. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.24, Via San Rocco 5/A, piano S1**
- 25. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.25, Via San Rocco 5/A, piano S1**
- 26. Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.26, Via San Rocco 5/A, piano S1**



Disimpegno per accesso alle autorimesse ed alle lavanderie



C – STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili in oggetto siti nel Comune di Castrezzato in Via San Rocco di cui alla presente stima risultano di proprietà del Sig. [REDACTED].

Il titolo legittimante il possesso risulta da: **atto di compravendita a rogito Notaio [REDACTED] [REDACTED] in data 29 aprile 1994 al n. 61063 di repertorio** (*allegato 1*), debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 10 maggio 1994 ai nn.12.152/8.822 di formalità, il signor [REDACTED], trasferiva l'intera e piena proprietà del terreno di cui al foglio 4 (quattro) mappale 114 (centoquattordici), nonché futura area di sedime degli immobili di cui sopra, al signor emarginato, sopra generalizzato, [REDACTED]. Si precisa che nella nota di trascrizione del predetto atto di compravendita sotto alla sezione "Quadro c-soggetti", il signor [REDACTED] viene indicato come segue: "[REDACTED]", indicando inoltre come Comune di nascita sia il Comune di Poncarale sia il Comune di Fiero. Si rileva inoltre che all'interno della sezione "Quadro D" vengono menzionate n. 2 {due} servitù gravanti l'area di sedime di cui al foglio 4 (quattro) mappale 114 (cento-quattordici) e precisamente:

- servitù di transito e di posa delle condutture costituita con atto autentico nelle firme dai Notaio [REDACTED] in data 18 ottobre 1974 al n. 67893 di repertorio e n. 17238 di raccolta, registrato a Chiari il 28 ottobre 1974 al n. 5836 vol. 4 mod, II° e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 6 novembre 1974 ai nn. 19363/15409 di formalità, a favore del sig. [REDACTED], sopra generalizzato e contro il signor [REDACTED]

- servitù in deroga alle distanze costituita con atto autentico dal Notaio [REDACTED] in data 14 luglio 1993 al n. 89325 di repertorio, debitamente registrato e trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 30 luglio 1993, ai nn. 20113/14589 di formalità, a favore del signor [REDACTED] e della [REDACTED]



signora [REDACTED]
[REDACTED] e contro il signor [REDACTED], sopra generalizzato. Con detto vincolo il signor [REDACTED] ha concesso ai signori [REDACTED] sopra generalizzati, il diritto di edificare un corpo di fabbrica in lato est del fabbricato al tempo esistente, sulla linea di confine che separava le rispettive proprietà.

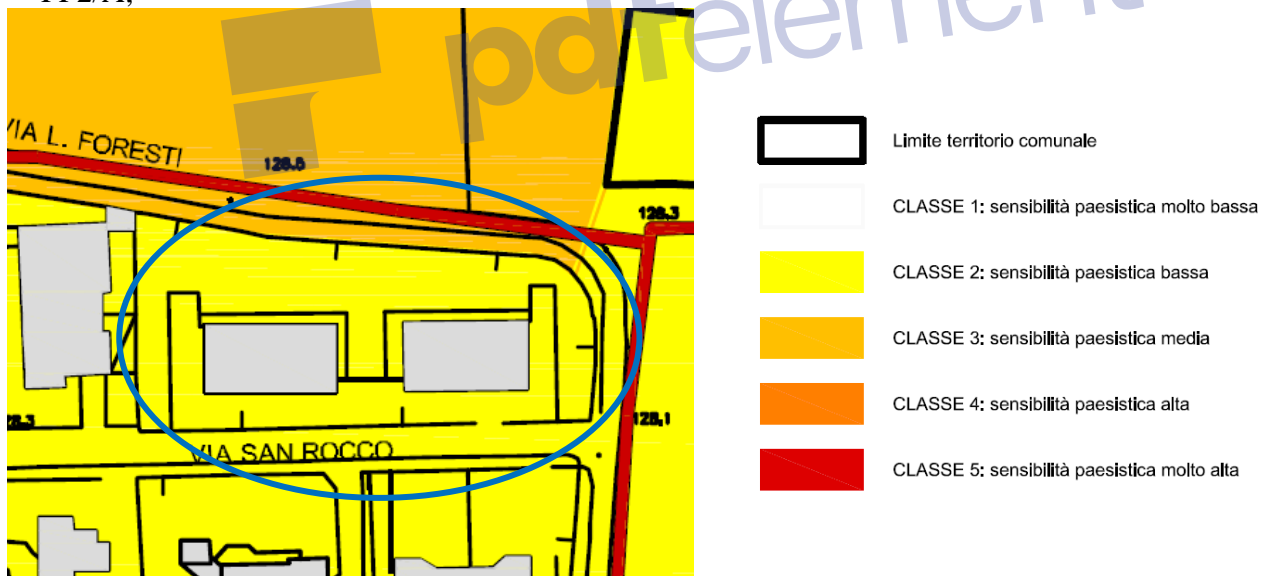
STATO D'OCCUPAZIONE

Attualmente tutti gli appartamenti (sub. da 1 a 8) risultano locati ad inquilini con regolare contratto di locazione (*allegato 6*).

D – ESISTENZA di FORMALITA', VINCOLI o ONERI anche di NATURA CONDOMINIALE

Gli immobili oggetto della presente indagine peritale, individuati catastalmente nei paragrafi precedenti, risultano di proprietà esclusiva di [REDACTED].
Consultando il P.G.T. del Comune di Castrezzato è risultato che:

- Gli immobili ricadono in zona con classe di sensibilità paesistica bassa (livello 2) Tav. PP2/A;



- Non esistono vincoli storico-monumentali, architettonici, paesaggistici, archeologici sull'immobile in oggetto.
Le formalità presenti sull'immobile sono state evidenziate nel paragrafo "Al Relazione Ventennale" della presente perizia.



E – REGOLARITA' EDILIZIA ed URBANISTICA

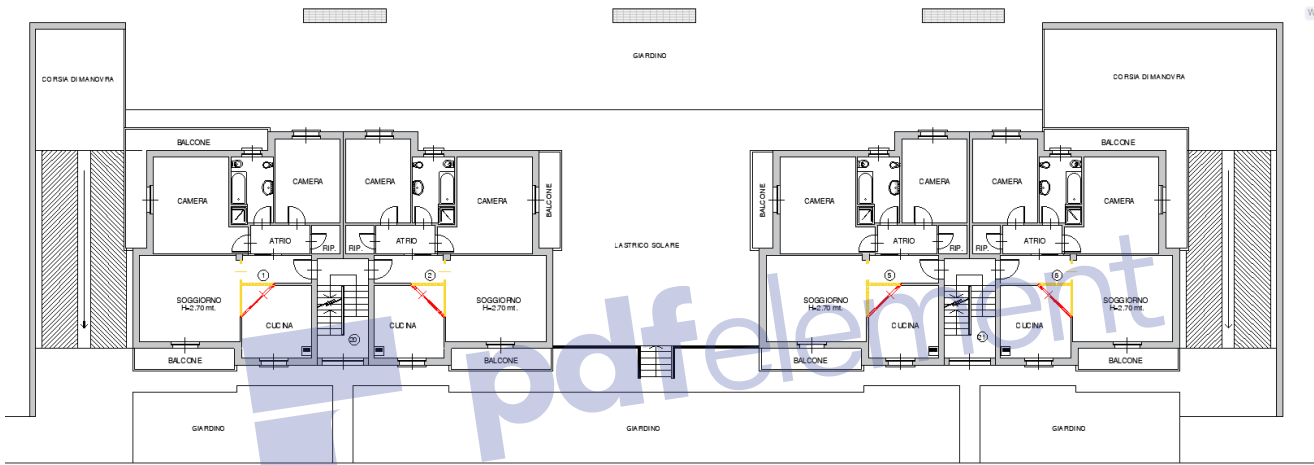
Previo richiesta d'accesso agli atti, dall'ufficio tecnico del Comune di Castrezzato, in data 27.07.2022 si sono potute reperire i seguenti documenti:

- Rilascio **concessione edilizia n°3000 prot. 2137** del 05.04.1996 per costruzione di due palazzine abitative;
- Dichiarazione di **inizio lavori 17.06.1996**, ditta costruttrice [REDACTED], direttore dei lavori Ing. [REDACTED].

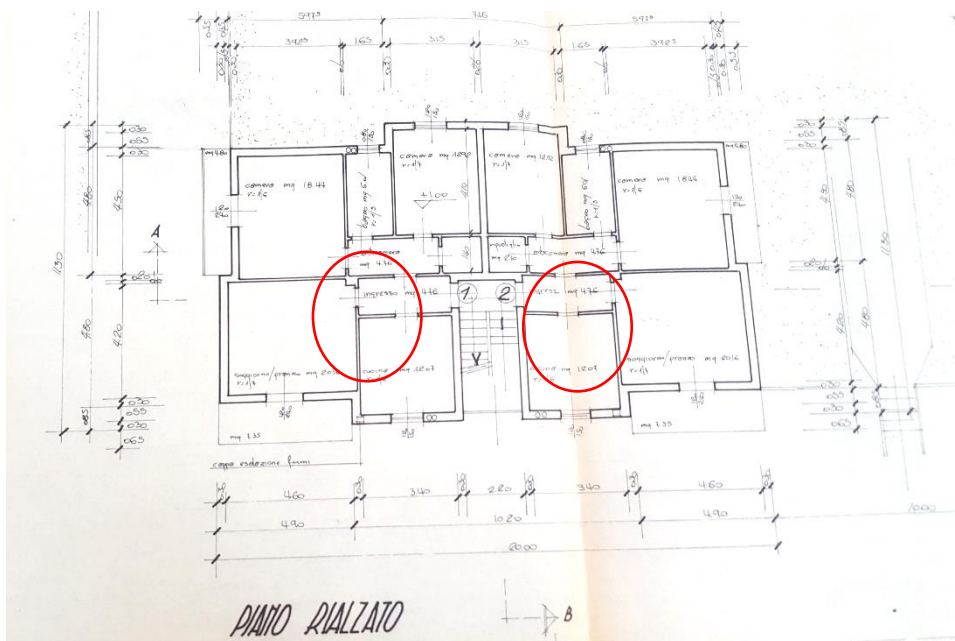
Il tecnico comunale Geom. [REDACTED] ha confermato che "... non è stata rinvenuta alcuna pratica di Agibilità dell'immobile", probabilmente poiché non richiesta dal proprietario.

Dagli elaborati di progetto originali sono emerse alcune difformità rispetto allo stato di fatto attuale:

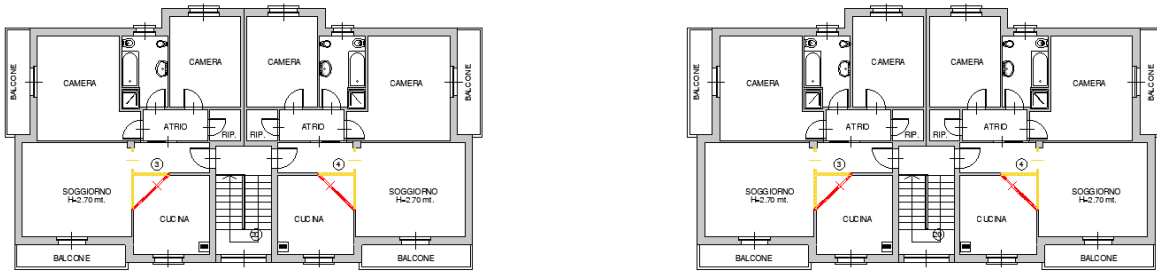
- La cucina è delimitata dal soggiorno con una parete inclinata, non ortogonale come da progetto;
- Non è stato realizzato l'atrio d'ingresso indicato nel progetto.



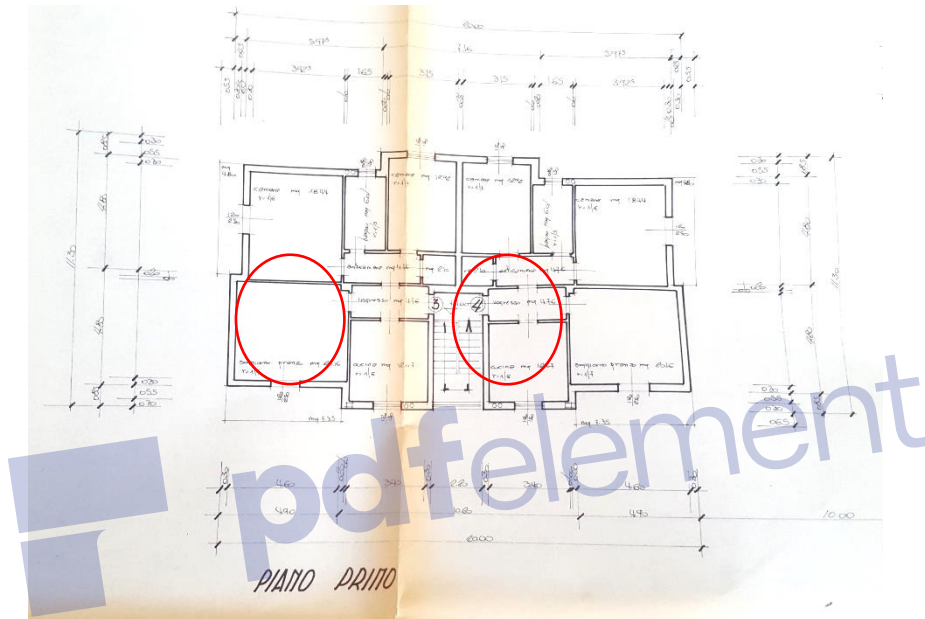
VIA SAN ROCCO
Schema delle difformità a piano terra



Elaborato di progetto originale – piano terra

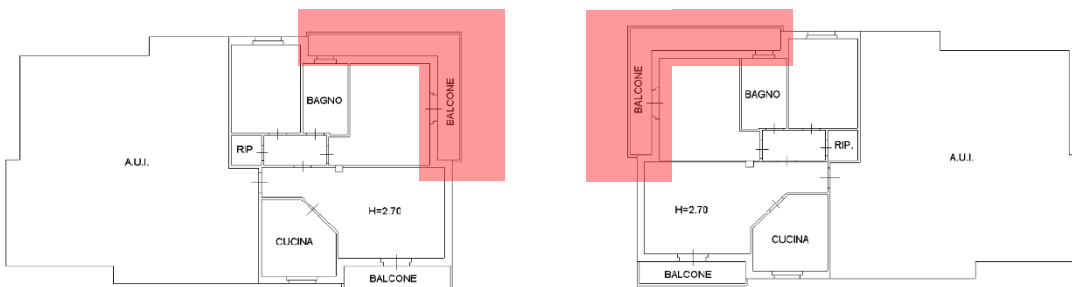


Schema delle difformità al piano primo



Elaborato di progetto originale – piano primo

Inoltre si segnala una difformità catastale: nei subalterni 2 e 5: il balcone della camera si sviluppa solo in lato est per il sub. 2 ed in lato ovest per il sub.5. Non sono stati realizzati i balconi in lato nord, come rappresentato nella scheda catastale.



Planimetrie catastali sub. 2 e sub. 5



F – FORMAZIONE dei LOTTI

L'intera proprietà oggetto della presente valutazione immobiliare, censita al catasto fabbricati del Comune di Castrezzato al foglio 4 , mappale 114, subb. dal n.1 al n. 26, è divisibile nei seguenti lotti:

LOTTO 1

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.1**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.10**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

LOTTO 2

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.2**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102,rendita catastale 387.34€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.11**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

LOTTO 3

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.3**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.9**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€

LOTTO 4

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.4**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.12**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€

LOTTO 5

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.5**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.17**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

LOTTO 6

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.6**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.18**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

LOTTO 7

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.7**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.16**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€

LOTTO 8



Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.8**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.19**, Via San Rocco 5/C, piano SI, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€

LOTTO 9

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.13**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 35mq, rendita catastale 48.03€

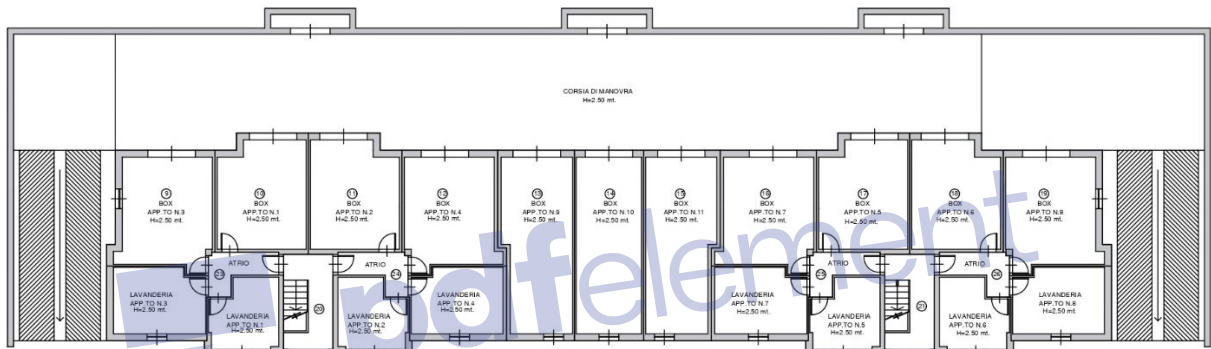
LOTTO 10

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.14**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 34mq, rendita catastale 46.43€

LOTTO 11

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.15**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 36mq, rendita catastale 48.03€

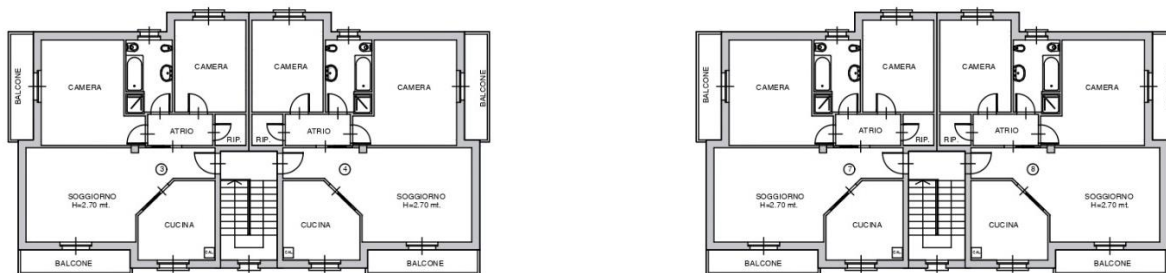
PIANTA PIANO INTERRATO



PIANTA PIANO RIALZATO



PIANTA PIANO PRIMO



G – VALORE DEL BENE E COSTI

Il concetto di “ valore “ basato sul valore corrente di mercato ha uniformato il procedimento di stima degli immobili descritti ai paragrafi precedenti.

Per valore corrente di mercato si intende il valore attribuibile ai beni immobili, considerati nello stato di fatto secondo l’età, lo stato di manutenzione, l’usura, l’obsolescenza, la localizzazione, e le caratteristiche intrinseche in cui si trovano.

In relazione alle peculiari caratteristiche del bene, il valore è stato determinato per un utilizzo diretto con riguardo alla consistenza ed alla ubicazione sul territorio.

La valutazione dell’immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l’età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

La valutazione dell’immobile viene, quindi, effettuata in relazione alla zona di appetibilità mercantile in cui lo stesso è realizzato, l’età, lo stato manutentivo, il grado di finitura adottato ed ogni altra caratteristica intrinseca ed estrinseca.

Dopo un’attenta analisi comparativa di unità immobiliari similari entemente compravendute e le valutazioni attuali di mercato si è proceduto alla stima dell’immobile con riferimento temporale alla data: settembre 2022

La valutazione viene fatta considerando il più opportuno coefficiente economico.

Nello specifico, la valutazione viene effettuata sulla base del valore intrinseco determinato dal prezzo di mercato dell’area, di quello di costruzione dell’edificio, tenendo presente il grado di vetustà, di finitura e lo stato di conservazione del fabbricato.

La valutazione dei lotti viene effettuata nella sua interezza comprensiva delle quote di proprietà delle aree comuni, sulla base delle superfici commerciali.

LOTTO 1

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.1**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.10**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: ~ m² 95,69

Quota vano scala:~ m² 6,43



Balconi: $\sim m^2(4.85+11.56) \times 0,25 = \sim m^2 4,103$

Lavanderia: $\sim m^2 14,46 \times 0,60 = \sim m^2 8,676$

Atrio lavanderia: $\sim 6,15 \times 0,35 = \sim m^2 2,15$

Autorimessa $\sim 27,50 \times 0,60 = \sim m^2 15,30$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: $\sim m^2 132,35$

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione: | 0,83 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti - coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (terra) - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito $K = 0,613$

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: $1.150,00 \text{ €/m}^2$

Superficie convenzionale: $m^2 132,35$

Valore unitario corretto: $704,95 \text{ €/m}^2$

VALORE DI MERCATO : $m^2 132,35 \times \text{€ } 704,95 = \text{€ } 93.299,43$

LOTTO 2

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.2**, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.11**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: $\sim m^2 95,69$

Quota vano scala: $\sim m^2 6,43$

Balconi: $\sim m^2(4.85+4,65) \times 0,25 = \sim m^2 2,375$

Lavanderia: $\sim m^2 14,46 \times 0,60 = \sim m^2 8,676$

Atrio lavanderia: $\sim 6,15 \times 0,35 = \sim m^2 2,15$

Autorimessa $\sim 27,50 \times 0,60 = \sim m^2 15,30$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: $\sim m^2 130,62$

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :



1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione:	0,83
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione:	0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione:	1,00
4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): medie - coefficiente d'applicazione:	1,00
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti- coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (terra) - coefficiente d'applicazione:	0,90
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione:	0,98
8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito $K = 0,613$

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.150,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 130,62

Valore unitario corretto: 704,95 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 130,62 x € 704,95 = € 92 080,57

LOTTO 3

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.3**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.9**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: ~ m² 95,69

Quota vano scala:~ m² 6,43

Balconi: ~ m²(4.85+4,65) x 0,25 = ~m² 2,375

Lavanderia: ~ m²18.68 x 0,60 = ~m²11.21

Atrio lavanderia: ~6,15x0,35=~m²2,15

Autorimessa ~30.20x0,60=~m² 18.12

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: ~ m² 135,98

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione:	0,83
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione:	0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione:	1,00
4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): medie - coefficiente d'applicazione:	1,00
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti- coefficiente d'applicazione:	0,95



6. LIVELLO DI PIANO: (primo)	- coefficiente d'applicazione:	1,00
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio	- coefficiente d'applicazione:	0,98
8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato	- coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito $K = 0,682$

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.150,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 135,98

Valore unitario corretto: 783,78 €/m²

VALORE DI MERCATO : m² 135,98 x € 783,78 = € 106 578,40

LOTTO 4

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.4**, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.12**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: ~ m² 95,69

Quota vano scala: ~ m² 6,43

Balconi: ~ m²(4.85+4,65) x 0,25 = ~m² 2,375

Lavanderia: ~ m²18.68 x 0,60 = ~m²11.21

Atrio lavanderia: ~6,15x0,35=~m²2,15

Autorimessa ~30.20x0,60=~m² 18.12

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: ~ m² 135,98

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : (1998 data presunta)	- coefficiente d'applicazione:	0,83
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali	- coefficiente d'applicazione:	0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona	- coefficiente d'applicazione:	1,00
4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): medie	- coefficiente d'applicazione:	1,00
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti	- coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (primo)	- coefficiente d'applicazione:	1,00
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio	- coefficiente d'applicazione:	0,98
8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato	- coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito $K = 0,682$

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE



Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.150,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 135,98

Valore unitario corretto: 783,78 €/m²

VALORE DI MERCATO : m² 135,98 x € 783,78 = € 106 578,40

LOTTO 5

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.5**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.17**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: ~ m² 95,69

Quota vano scala: ~ m² 6,43

Balconi: ~ m²(4.85+4,65) x 0,25 = ~m² 2,375

Lavanderia: ~ m²14.46 x 0,60 = ~m²8,676

Atrio lavanderia: ~6,15x0,35= ~m²2,15

Autorimessa ~27,50x0,60= ~m² 15,30

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: ~ m² 130,62

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione: | 0,83 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (terra) - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,613

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.150,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 130,62

Valore unitario corretto: 704,95 €/m²

VALORE DI MERCATO : m² 130,62 x € 704,95 = € 92 080,57

LOTTO 6

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.6**, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6,



sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€;
Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.18**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup.
catastale 28mq, rendita catastale 38.42€

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: ~ m² 95,69

Quota vano scala:~ m² 6,43

Balconi: ~ m²(4.85+11.56) x 0,25 = ~m² 4,103

Lavanderia: ~ m²14,46 x 0,60 = ~m²8,676

Atrio lavanderia: ~6,15x0,35=~m²2,15

Autorimessa ~27,50x0,60=~m² 15,30

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: ~ m² 132,35

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione: | 0,83 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (terra) - coefficiente d'applicazione: | 0,90 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,613

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.150 ,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 132,35

Valore unitario corretto: 704,95 €/ m²

VALORE DI MERCATO : m² 132,35 x € 704,95 = € 93.299,43

LOTTO 7

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.7**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5,
sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.16**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup.
catastale 29mq, rendita catastale 40.03€

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: ~ m² 95,69

Quota vano scala:~ m² 6,43

Balconi: ~ m²(4.85+4,65) x 0,25 = ~m² 2,375

Lavanderia: ~ m²18.68 x 0,60 = ~m²11.21



Atrio lavanderia: $\sim 6,15 \times 0,35 = \sim m^2 2,15$

Autorimessa $\sim 30,20 \times 0,60 = \sim m^2 18,12$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: $\sim m^2 135,98$

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione:	0,83
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione:	0,98
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione:	1,00
4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): medie - coefficiente d'applicazione:	1,00
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti- coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (primo) - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione:	0,98
8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito $K = 0,682$

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: $1.150,00 \text{ €/m}^2$

Superficie convenzionale: $m^2 135,98$

Valore unitario corretto: $783,78 \text{ €/m}^2$

VALORE DI MERCATO : $m^2 135,98 \times \text{€ } 783,78 = \text{€ } 106 578,40$

LOTTO 8

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.8**, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€;

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.19**, Via San Rocco 5/C, piano SI, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€

Abitazione

Superficie convenzionale:

Appartamento: $\sim m^2 95,69$

Quota vano scala: $\sim m^2 6,43$

Balconi: $\sim m^2(4,85+4,65) \times 0,25 = \sim m^2 2,375$

Lavanderia: $\sim m^2 18,68 \times 0,60 = \sim m^2 11,21$

Atrio lavanderia: $\sim 6,15 \times 0,35 = \sim m^2 2,15$

Autorimessa $\sim 30,20 \times 0,60 = \sim m^2 18,12$

SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE: $\sim m^2 135,98$

la valutazione viene effettuata considerando le superfici convenzionali, le caratteristiche dell'immobile, le opere di finitura ed il parziale isolamento delle pareti esterne.

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione:	0,83
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione:	0,98



3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione:	1,00
4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): medie - coefficiente d'applicazione:	1,00
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (primo) - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione:	0,98
8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito $K = 0,682$

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 1.150,00 €/m²

Superficie convenzionale: m² 135,98

Valore unitario corretto: 783,78 €/m²

VALORE DI MERCATO : m² 135,98 x € 783,78 = € 106 578,40

LOTTO 9

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.13**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 35mq, rendita catastale 48.03€

Superficie convenzionale:

Autorimessa ~35.12x0,60=~m² 21.07

Coefficienti di merito :

1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione:	0,83
2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione:	1,00
3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione:	1,00
4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria): medie - coefficiente d'applicazione:	1,00
5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici) scadenti– coefficiente d'applicazione:	0,95
6. LIVELLO DI PIANO: (seminterrato) - coefficiente d'applicazione:	1,00
7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione:	0,98
8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione:	0,90

Coefficiente di merito $K = 0,695$

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 799,78 €/m²

Superficie convenzionale: m² 21.07

VALORE DI MERCATO : m² 21.07 x € 799.78 = € 16 851,36



LOTTO 10

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.14**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 34mq, rendita catastale 46.43€

Superficie convenzionale:

Autorimessa ~33.62x0,60=~20.17m²

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione: | 0,83 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (seminterrato) - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,695

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:

Probabile valore di mercato: 799 ,78 €/m²

Superficie convenzionale: m² 20.17

VALORE DI MERCATO : m² 20.17 x € 799.78 = € 16 131,56

LOTTO 11

Sez. NCT, **foglio 4, mapp. 114, sub.15**, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 36mq, rendita catastale 48.03€

Superficie convenzionale:

Autorimessa ~35.12x0,60=~m² 21.07

Coefficienti di merito :

- | | |
|---|------|
| 1. VETUSTA' : (1998 data presunta) - coefficiente d'applicazione: | 0,83 |
| 2. IMPIANTI TECNOLOGICI : normali - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 3. CONSERVAZIONE U.I.: buona - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 4. CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE: (distribuzione, tipologia edificatoria):
medie - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 5. CARATTERISTICHE PROPRIE U.I.: (isolamenti termo – acustici)
scadenti– coefficiente d'applicazione: | 0,95 |
| 6. LIVELLO DI PIANO: (seminterrato) - coefficiente d'applicazione: | 1,00 |
| 7. CONSERVAZIONE FABBRICATO: medio - coefficiente d'applicazione: | 0,98 |
| 8. DISPONIBILITA' IMMOBILE: locato – coefficiente d'applicazione: | 0,90 |

Coefficiente di merito K= 0,695

VALUTAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE



Sulla base delle superfici commerciali e del coefficiente di merito:
Probabile valore di mercato: 799,78 €/m²
Superficie convenzionale: m² 21.07

VALORE DI MERCATO : m² 21.07 x € 799.78 = € 16 851,36

APPETIBILITA' DEGLI IMMOBILI

Sulla base delle informazioni ed indagini prese sul posto è emerso che l'appetibilità dell'immobile è buona.

L'edificio, pur presentandosi nel contesto come struttura condominiale di discreta fattura, risente della vetustà e dell'inadeguatezza, in particolare, degli impianti tecnologici e dell'uso di materiali e finiture ormai obsoleti e scadenti.

Anche se la sua posizione, nel Comune di Castrezzato, non è un elemento negativo per l'appetibilità, gli elementi determinanti per individuare il valore di realizzo sono la posizione dell'appartamento nel contesto condominiale/residenziale, le caratteristiche dell'autorimessa, la qualità e le finiture dell'edificio e lo stato di immobile locato, ma anche e soprattutto l'attuale offerta di immobili abitativi, il difficile momento congiunturale che sono la principale causa del prezzo di realizzo inferiore rispetto a quello stimato.

Il sottoscritto ritiene, pertanto, che per le considerazioni esposte e per la similitudine con altri immobili compravenduti, l'importo da ritenersi quale valore di realizzo comporti una riduzione di circa il 10% sul valore stimato.

CONCLUSIONE

Il sottoscritto Dott. Ing. Carlogiorgio Pedercini, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n.648, esaminati gli atti di causa, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato di manutenzione e produttività dell'immobile e di ogni altro elemento necessario ed utile al fine della valutazione;

STIMA

Che il valore degli immobili pignorati nel Comune di Castrezzato, Via San Rocco, 5/7/9/11 sia come di seguito indicato:

LOTTI	Valore di stima	Valore di realizzo (arrotondato)
LOTTO 1 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.1 , Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.10 , Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€	93.299,43€	84.000,00€ (ottantaquattromila,00)



<p>LOTTO 2 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.2, Via San Rocco 5/A, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102,rendita catastale 387.34€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.11, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42</p>	<p>92.080,57€</p>	<p>83.000,00€ (ottantatremila,00)</p>
<p>LOTTO 3 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.3, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.9, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€</p>	<p>106.578,40€</p>	<p>96.000,00€ (novantaseimila,00)</p>
<p>LOTTO 4 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.4, Via San Rocco 5/A, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.12, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€</p>	<p>106.578,40€</p>	<p>96.000,00€ (novantaseimila,00)</p>
<p>LOTTO 5 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.5, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.17, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€</p>	<p>92.080,57€</p>	<p>83.000,00€ (ottantatremila,00)</p>
<p>LOTTO 6 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.6, Via San Rocco 5/B, piano S1-T, cat. A2, classe 4, vani 6, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 102, rendita catastale 387.34€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.18, Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 28mq, rendita catastale 38.42€</p>	<p>93.299,43€</p>	<p>84.000,00€ (ottantaquattromila,00)</p>
<p>LOTTO 7 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.7, Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.16, Via San</p>	<p>106.578,40€</p>	<p>96.000,00€ (novantaseimila,00)</p>



Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 29mq, rendita catastale 40.03€		
LOTTO 8 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.8 , Via San Rocco 5/B, piano S1-1, cat. A2, classe 4, vani 5.5, sup. catastale 108mq, sup. escluse le aree scoperte mq. 105, rendita catastale 355.06€; Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.19 , Via San Rocco 5/C, piano SI, cat. C6, classe 2, sup. catastale 30mq, rendita catastale 40.03€	106.578,40€	96.000,00€ (novantascimila,00)
LOTTO 9 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.13 , Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 35mq, rendita catastale 48.03€	16.851,36€	15.000,00€ (quindicimila,00)
LOTTO 10 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.14 , Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 34mq, rendita catastale 46.43€	16.131,56€	14.500,00€ (quattordicimilacinquecento,00)
LOTTO 11 Sez. NCT, foglio 4, mapp. 114, sub.15 , Via San Rocco 5/C, piano S1, cat. C6, classe 2, sup. catastale 36mq, rendita catastale 48.03€	16.851,36€	15.000,00€ (quindicimila,00)

Brescia, 25.10.2022

CTU Ing. Carlogiorgio Pedercini
documento firmato digitalmente

Allegati:

1. Atto di compravendita Notaio [REDACTED] 29.04.1994 al n. 61063;
2. Atto di matrimonio;
3. Planimetrie catastali;
4. Planimetrie dello stato di fatto;
5. Accesso agli atti;
6. Contratti di locazione.

