

TRIBUNALE ORDINARIO DI MILANO
SEZIONE II FALLIMENTARE

TRIBUNALE DI MILANO
FALLIMENTI
DEPOSITATO OGGI
29 SET. 2009
IL CANCELLIERE N° 03/2009

COPIA

PERIZIA DI STIMA DEI BENI IMMOBILI ACQUISITI
ALL'ATTIVO DEL

Fallimento Motta Costruzioni S.r.l. n.03/2009

SITI NEL COMUNE DI PONTOGLIO (BS)

Giudice Delegato
Dr. Pierluigi
Perrotti

Copia della presente
verrà trasmessa al
Curatore.
Ing. Simone Pessina

INCARICO

A seguito dell'Istanza per la nomina di un Perito Estimatore depositata in data 20 marzo 2009 dall'Avv. Gianfranco Benvenuto, Curatore del Fallimento in epigrafe, con decreto del G.D. Dr. Pierluigi Perrotti del 24 marzo 2009, lo scrivente veniva nominato per la stima e verifica di regolarità amministrativa dei beni immobili acquisiti all'attivo fallimentare siti nel Comune di Pontoglio in Provincia di Brescia.

PREMESSA

Successivamente al conferimento d'incarico lo scrivente prendeva immediatamente contatti con l'Amministrazione Comunale di Pontoglio per inoltrare la richiesta di accesso agli atti di fabbrica dei beni immobili oggetto della presente stima e per l'ottenimento del relativo certificato di destinazione urbanistica.

Dopo qualche tempo il Comune concedeva allo scrivente l'accesso agli atti di fabbrica richiesto. Recatosi presso gli uffici comunali lo scrivente, dopo attenta analisi della documentazione progettuale messa a disposizione,

Visto, si prenoti a debito

Milano, _____

prelevava copie dei documenti di progetto assentiti dall'Amministrazione Locale e necessari per le successive indagini di verifica della regolarità amministrativa e catastale degli immobili.

Alcune difficoltà sono state incontrate dal Curatore Fallimentare per permettere allo scrivente l'accesso agli immobili oggetto di stima e ciò ha dilatato considerevolmente le tempistiche di esecuzione dell'incarico.

Solo in data 3 giugno 2009 venivano aperti gli immobili allo scrivente per le indagini di rito.

I sopralluoghi hanno avuto lo scopo di accertare le caratteristiche, la consistenza delle unità immobiliari nonché per verificare la regolarità amministrativa sulla base della documentazione prelevata dagli archivi comunali.

All'esito dei sopralluoghi esperiti sono state riscontrate alcune lievi irregolarità amministrative che dovranno essere oggetto di pratiche in sanatoria da presentarsi entro i termini di legge, successivamente alla vendita giudiziaria.

OGGETTO DELLA STIMA

Formano oggetto della presente stima gli immobili a destinazione d'uso residenziale e relative pertinenze acquisiti all'attivo fallimentare in epigrafe siti nel Comune di Pontoglio, provincia di Brescia, in via Verdi snc, facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato "*Il Borgo al sole*".

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati registrati presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Brescia, in data 11/05/2007, protocollo n°BS0224445, a firma Geom. Ivano Luigi Ruggeri, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n°4286, e sono identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio (BS) come segue:

- **Foglio 10, mappale 281 sub. 20** via Verdi snc, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 112 mq, rendita 511.29 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 46** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 37 mq, superficie catastale 41 mq, rendita 70.70 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 5** via Verdi snc, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza 5.5 vani, superficie catastale 111 mq, rendita 511.29 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 37** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 72.61 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 6** via Verdi snc, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, superficie catastale 62 mq, rendita 278.89 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 38** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, superficie catastale 37 mq, rendita 64.97 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 3** via Verdi snc, piano S1-T-1, categoria

A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale 194 mq, rendita 836.66 €;

- **Foglio 10, mappale 281 sub. 35** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 38 mq, superficie catastale 43 mq, rendita 72.61 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 4** via Verdi snc, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9 vani, superficie catastale 186 mq, rendita 836.66 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 36** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale 38 mq, rendita 63.06 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 25** via Verdi snc, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 125 mq, rendita 604.25 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 59** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale 33 mq, rendita 57.33 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 26** via Verdi snc, piano S1-T, categoria A/2, classe 5, consistenza 6.5 vani, superficie catastale 125 mq, rendita 604.25 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 62** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 57.33 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 27** via Verdi snc, piano S1-T-1, categoria A/2, classe 5, consistenza 9.5 vani, superficie catastale 211 mq, rendita

883.14 €;

- **Foglio 10, mappale 281 sub. 63** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 39 mq, superficie catastale 44 mq, rendita 74.52 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 28** via Verdi snc, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 122 mq, rendita 557.77 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 55** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 64.97 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 29** via Verdi snc, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 122 mq, rendita 557.77 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 56** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 33 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 63.06 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 30** via Verdi snc, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 122 mq, rendita 557.77 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 60** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 64.97 €;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 31** via Verdi snc, piano S1-T-1-2, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie catastale 122 mq, rendita 557.77 €;

- **Foglio 10, mappale 281 sub. 61** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, superficie catastale 34 mq, rendita 64.97 €;
 - **Foglio 10, mappale 281 sub. 32** via Verdi snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, superficie catastale 36 mq, rendita 57.33 €.
-

COERENZE

Le coerenze appresso riportate sono ricavate per quanto possibile dalle planimetrie catastali allegare alla presente relazione.

Coerenze degli immobili in corpo ed in contorno da Nord a Sud in senso orario (tutti i subalterni indicati nelle coerenze appartengono al mappale 281 del foglio 10):

- **Foglio 10, mappale 281 sub. 20:** *P-1* sub. 45, sub. 46, sub. 47, sub. 14, sub. 13; *PT* sub. 13, sub. 64, sub. 19, sub. 13; *P1* sub. 19;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 46:** *P-1* sub. 45, sub. 64, sub. 47, sub.20;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 5:** *P-1* sub. 64, sub. 12, 6, sub. 38, sub. 64, sub. 37; *PT* sub. 64, sub. 12, sub. 6, sub. 64;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 37:** *P-1* sub. 64, sub. 5, sub. 64;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 6:** *P-1* sub. 5, sub. 43, sub. 7, sub. 38; *PT* sub. 5, sub. 11, sub. 7, sub. 64, sub. 5;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 38:** *P-1* sub. 5, sub. 6, sub. 39, sub. 64;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 3:** *P-1* sub. 2, altro mappale, sub. 4, sub. 35; *PT* sub. 64, sub. 2, altro mappale, sub. 4, sub. 64; *P1* sub. 2, sub. 4; *P2* sub. 2;

- Foglio 10, mappale 281 sub. 35 *P-1* sub. 34, sub. 3, sub. 36, sub. 64;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 4: *P-1* sub. 35, sub. 3, altro mappale, sub. 63, sub. 64, sub. 36; *PT* sub. 64, sub. 3, altro mappale, sub. 27, sub. 64; *P1* sub. 3;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 36: *P-1* sub. 35, sub. 4, sub. 64;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 25: *P-1* sub. 59, sub. 60, sub. 26, altro mappale, sub. 24; *PT* sub. 64, sub. 30, sub. 26, altro mappale, sub. 24;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 59: *P-1* sub. 64, sub. 60, sub. 25, sub. 24, sub. 58;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 26: *P-1* sub. 61, sub. 62, sub. 27, altro mappale, sub. 25, sub. 60; *PT* sub. 64, sub. 27, altro mappale, sub. 25, sub. 31;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 62: *P-1* sub. 64, sub. 63, sub. 27, sub. 26, sub. 61;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 27: *P-1* sub. 63, altro mappale, sub. 26, sub. 62; *PT* sub. 4, altro mappale, sub. 26, sub. 64; *P1* sub. 31;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 63: *P-1* sub. 4, altro mappale, sub. 27, sub. 62, sub. 64;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 28: *P-1* sub. 64, sub. 29, sub. 55; *PT* sub. 64, sub. 29, sub. 22; *P1* sub. 29, sub. 21; *P2* sub. 29;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 55: *P-1* sub. 64, sub. 28, sub. 56, sub. 22, sub. 54;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 29: *P-1* sub. 64, sub. 56, sub. 28; *PT* sub. 64, sub. 23, sub. 28; *P1* sub. 24, sub. 28; *P2* sub. 28;
- Foglio 10, mappale 281 sub. 56: *P-1* sub. 64, sub. 57, sub. 23, sub. 55,

sub. 29;

- **Foglio 10, mappale 281 sub. 30:** *P-1* sub. 64, sub. 31, sub. 60; *PT* sub. 64, sub. 31, sub. 25; *P1* sub. 31, sub. 24; *P2* sub. 31;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 60:** *P-1* sub. 64, sub. 30, sub. 61, sub. 25, sub. 59;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 31:** *P-1* sub. 64, sub. 61, sub. 30; *PT* sub. 64, sub. 26, sub. 30; *P1* sub. 27, sub. 30; *P2* sub. 30;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 61:** *P-1* sub. 64, sub. 62, sub. 26, sub. 60, sub. 31;
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 32:** *P-1* altro mappale, sub. 1, sub. 33, sub. 64.

PROVENIENZA

Con atto di compravendita in data 28 dicembre 2007 a rogito Dr. Corrado Defendi n. 47169 di repertorio n. 14274 di raccolta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia 2 in data 7 gennaio 2008 al n.354 Serie 17, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il 17 gennaio 2008 registro generale 3011, registro particolare 2064, la Società Motta Costruzioni S.r.l. acquisiva dalla Società CO.IM. S.r.l. le seguenti unità immobiliari facenti parte del complesso edilizio residenziale denominato "*Il Borgo al sole*", sito in Comune di Pontoglio (BS) in via Verdi snc:

- **Foglio 10, mappale 281 sub. 20 (abitazione)**
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 46 (autorimessa pertinenziale sub.20)**
- **Foglio 10, mappale 281 sub. 5 (abitazione)**

- Foglio 10, mappale 281 sub. 37 (autorimessa pertinenziale sub.5)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 6 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 38 (autorimessa pertinenziale sub.6)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 3 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 35 (autorimessa pertinenziale sub.3)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 4 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 36 (autorimessa pertinenziale sub.4)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 25 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 59 (autorimessa pertinenziale sub.25)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 26 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 62 (autorimessa pertinenziale sub.26)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 27 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 63 (autorimessa pertinenziale sub.27)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 28 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 55 (autorimessa pertinenziale sub.28)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 29 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 56 (autorimessa pertinenziale sub.29)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 30 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 60 (autorimessa pertinenziale sub.30)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 31 (abitazione)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 61 (autorimessa pertinenziale sub.31)
- Foglio 10, mappale 281 sub. 32 (autorimessa)

VINCOLI, ONERI, GRAVAMI E SERVITÙ

Servitù

Dall'analisi dell'atto di compravendita in data 28 dicembre 2007 a rogito Dr. Corrado Defendi n. 47169 di repertorio n. 14274 di raccolta, registrato presso l'Agenzia delle Entrate ufficio di Brescia 2 in data 7 gennaio 2008 al n.354 Serie 17, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il 17 gennaio 2008 registro generale 3011, registro particolare 2064 è emerso quanto segue:

- Alle unità immobiliari compete la quota di comproprietà delle parti comuni del complesso edilizio e delle rispettive palazzine di cui fanno parte ai sensi dell'art. 1117 C.C., in particolare la comproprietà in proporzione ai millesimi della particella distinta al Catasto Urbano del Comune di Pontoglio al Fg. 10, mapp. 281, sub. 64 (camminamento al piano terra, scivolo, corsello box, deposito al piano interrato e scala);
- Le linee e le condutture in genere di impianti e servizi per le diverse unità immobiliari che siano collocate sopra e sotto le aree scoperte, nonché nei muri di fabbrica, si intendono costituite ex art. 1062 C.C. le reciproche relative servitù con il conseguente diritto di accesso alle diverse proprietà per le necessità di manutenzione, riparazione e/o ispezione, attività che saranno comunque consentite con espresso obbligo di ripristino dello stato dei luoghi a regola d'arte;

Trascrizioni contro (situazione aggiornata al 14 settembre 2009)

TRASCRIZIONE DEL 22/01/2009

Descrizione: Sentenza dichiarativa di fallimento

Data: 7/01/2009

Numero di Repertorio: 3

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano

*Registrato a:*Brescia

Data registrazione: 22/01/2009

Numeri di Registro: 2875/1906

Soggetto a favore: Massa dei creditori del Fallimento Motta Costruzioni

s.r.l. C.F.: 12976180153

Soggetto contro: Motta Costruzioni s.r.l.

C.F.:

12976180153

TRASCRIZIONE DEL 29/05/2008

Descrizione: Contratto preliminare di vendita

Data: 27/05/2008

Numero di Repertorio: 269881/36372

Pubblico ufficiale: Dr. Alberto Sifredi, Notaio in Fossano (CN)

*Registrato a:*Brescia

Data registrazione: 29/05/2008

Numeri di Registro:

24806/15018

Soggetto a favore: H.G.V. Holding Group Vallee s.r.l. C.F.:

01011880075

Soggetto contro: Motta Costruzioni s.r.l.

C.F.:

12976180153

TRASCRIZIONE DEL 17/01/2008

Descrizione: Atto di compravendita

Data: 28/12/2007

Numero di Repertorio: 47169/14274

Pubblico ufficiale: Dr. Corrado Defendi, Notaio in Brescia

*Registrato a:*Brescia

*Data registrazione:*17/01/2008

Numeri di Registro: 3011/2064

Soggetto a favore: Motta Costruzioni s.r.l. C.F.:12976180153

Soggetto contro: CO.IM s.r.l.

C.F.:12976180153

Iscrizioni contro (situazione aggiornata al 14 settembre 2009)

ISCRIZIONE DEL 09/01/2009

Descrizione: Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

Data: 6/12/2008

Numero di Repertorio: 35414/2008

Pubblico ufficiale: Tribunale di Milano

*Registrato a:*Brescia

*Data registrazione:*09/01/2009

Numeri di Registro: 1054/118

Soggetto a favore: Credito Artigiano S.p.a. C.F.:00774500151

Soggetto contro: Motta Costruzioni s.r.l.

C.F.:12976180153

ISCRIZIONE DEL 28/09/2005

Descrizione: Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo

Data: 20/09/2005

Numero di Repertorio: 38290/10766

Pubblico ufficiale: Dr. Corrado Defendi, Notaio in Brescia

*Registrato a:*Brescia

*Data registrazione:*28/09/2005

Numeri di Registro:

55804/12478

Soggetto a favore: San Paolo IMI S.p.a.

C.F.:06210280019

Soggetto contro: CO.IMI s.r.l.

C.F.: 07621880157

ANNOTAZIONI:

- Annotazione presentata il 09/10/2006, Numero di Registro 53293/10122 - Erogazione parziale;
- Annotazione presentata il 09/10/2006, Numero di Registro 53318/10147 - Erogazione parziale;
- Annotazione presentata il 18/10/2007, Numero di Registro 56933/10290 - Quietanza e conferma;

- Annotazione presentata il 18/10/2007, Numero di Registro 56934/10291 – Frazionamento in quota;
- Annotazione presentata il 18/10/2007, Numero di Registro 56935/10292 – Riduzione di somme;
- Annotazione presentata il 18/10/2007, Numero di Registro 56936/10293 – Restrizione di beni;
- Annotazione presentata il 1/10/2008, Numero di Registro 45058/7903 – Restrizione di beni;

Per maggiori dettagli si vedano le ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione di stima.

STATO DI POSSESSO DEI BENI OGGETTO DI STIMA

Alla data del sopralluogo tutte le unità immobiliari oggetto di stima risultavano libere da persone e cose.

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Le proprietà immobiliari oggetto della presente perizia sono ubicate nel Comune di Pontoglio in provincia di Brescia.

Il Comune di Pontoglio è un piccolo centro industriale della provincia bresciana e si estende prevalentemente sulla riva sinistra del fiume Oglio.

Il Comune è situato a circa 155 m s.l.m. e dista circa 32 km dal capoluogo e 25 km da Bergamo. Pontoglio è facilmente raggiungibile dal tratto autostradale A4 Milano-Venezia percorrendo diverse arterie statali e provinciali.

CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Le unità immobiliari oggetto della presente stima fanno parte di un complesso residenziale denominato “*Il bordo al sole*” sito in via Verdi nel Comune di Pontoglio, composto da quattro schiere in linea di villette e appartamenti su due e tre piani fuori terra (*foto da 1 a 3*).

Al piano interrato, direttamente comunicanti con i box, sono ubicate le taverne, le lavanderie e le cantine a servizio delle unità immobiliari. All’autorimessa interrata si accede direttamente da via Verdi mediante una un’unica rampa carraia a doppio senso di marcia. La rampa è chiusa in corrispondenza della partenza da un cancello metallico a comando elettrico (*foto 4-5*). L’altezza netta del piano interrato è di circa 2,40 m.

La pavimentazione del corsello box e delle autorimesse è realizzata in calcestruzzo lisciata al quarzo e tagliato in riquadri, mentre le pareti sono in parte in calcestruzzo grezze e in parte in blocchetti di calcestruzzo fugati. Le pareti in calcestruzzo grezze presentano ancora i fori di passaggio dei distanziali dei casseri metallici, non avendo provveduto il costruttore alla loro sigillatura come vorrebbero le regole della buona tecnica.

Il solaio di copertura del piano interrato è realizzato in lastre tralicciate di calcestruzzo con interposti blocchi di alleggerimento in polistirolo del tipo predalles.

L’impianto di illuminazione e di forza elettromotrice è del tipo a vista e i corpi illuminanti con lampade fluorescenti sono direttamente fissati al plafone.

Il corsello box è dotato di sistema antincendio con estintori a parete e

appostiti cartelli di segnalazione di emergenza (*foto 6-7*).

Le caratteristiche delle diverse unità immobiliari sono descritte nel seguito distinguendole con riferimento, sia ai subalterni, sia all'identificativo riportato nell'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007.

- Unità A5 (*foto da 8 a 12*)

Foglio 10, mappale 281 sub. 20 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 46 (autorimessa)

L'unità immobiliare si sviluppa su tre piani. Al piano interrato sono ubicati l'autorimessa, due locali cantina e un ripostiglio.

Il box è finito con una pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo e tagliata in riquadri, mentre le pareti perimetrali sono in parte in calcestruzzo grezzo da cassero e in parte in blocchetti di calcestruzzo fucati. Il box è chiuso verso il corsello comune con una porta basculante in lamiera di acciaio zincata con doppia chiusura. L'illuminazione è realizzata mediante corpi illuminanti con lampade fluorescenti fissati direttamente alle lastre predalles del solaio di copertura. L'impianto elettrico è a vista. Le porte di collegamento tra il box e i locali accessori dell'appartamento sono del tipo REI 120. I locali accessori del piano interrato presentano uno stato di finitura minimo.

Dai locali accessori del piano interrato si accede al piano terra e al primo piano abitabile mediante una scala privata in calcestruzzo armato rivestita con lastre di pietra, sia sulla pedata, sia sull'alzata. Il vano scala non è intonacato, ma solo tinteggiato di colore bianco.

Al piano terra si trova esclusivamente il giardino privato dell'unità

immobiliare e il vialetto d'ingresso pedonale collegato, attraverso un cancelletto con citofono, al viale pedonale di disimpegno comune interno al complesso residenziale. Il giardino alla data del sopralluogo risultava privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

I locali abitabili dell'unità immobiliare si trovano esclusivamente al piano primo e vi si accede attraverso un ampio terrazzo di pertinenza al cui livello termina il vano scala anzidetto.

Si tratta di un appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, due balconi ed un terrazzo.

La struttura portante dell'unità immobiliare è del tipo a telai di calcestruzzo armato e solai in latero cemento con l'eccezione del solaio di copertura del piano interrato, realizzato in lastre di calcestruzzo del tipo predalles, e della copertura, realizzata mediante una carpenteria di legno massello in essenza di abete con travi e assito a vista.

I locali sono finiti con una pavimentazione in piastrelle di ceramica posate in diagonale, le pareti sono intonacate con finitura al civile, ma non presentano alla data del sopralluogo alcuna tinteggiatura.

Il locale bagno presenta le pareti rivestite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m.

I bagni sono attrezzati con sanitari di colore bianco della ditta Pozzi-Ginori, completi di rubinetteria.

Il portoncino d'ingresso all'appartamento non è blindato, ma realizzato in legno massello in essenza di abete, così come i serramenti e le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolini interni

sono realizzati in legno.

L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico, ma non è dato sapere se funzionante e a norma.

L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, ma non è dato sapere se a norma e dotato di certificati di conformità. I corpi illuminanti non sono installati, ma sono presenti i punti luce. Le placche degli interruttori e prese corrente sono in materiale plastico della ditta ABB.

L'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con radiatori in alluminio e caldaia murale a incasso, con ispezione mediante sportello metallico apribile dal terrazzo. Non essendo stata fornita alcuna documentazione al riguardo non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria sia funzionante, rispondente alle norme di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

L'altezza interna del piano primo, misurata all'estradosso della trave di colmo, è di circa 4,15 m.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose ondulazioni;
 - Le travi, i travetti e l'assito del tetto in legno sono stato imbrattati di intonaco, probabilmente perché non adeguatamente protetti durante la sua posa in opera.
 - I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati.
- Unità B1 (foto da 13 a 21)

Foglio 10, mappale 281 sub. 5 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 37 (autorimessa)

L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed al piano terra. Al piano interrato si trovano l'autorimessa, la lavanderia, la cantina ed un disimpegno che porta alla scala interna di collegamento col piano terra.

L'autorimessa è doppia e dotata di due porte basculanti in lamiera di acciaio zincato indipendenti. La pavimentazione è in calcestruzzo liscio al quarzo e riquadrata, le pareti sono in calcestruzzo grezzo da cassero con i fori dei distanziali dei casseri a vista. L'impianto di illuminazione è del tipo a vista, i corpi illuminanti sono del tipo a lampade fluorescenti e sono applicati direttamente al solaio di copertura realizzato con lastre predalles.

La porta di accesso al box è REI 120. Le pareti divisorie tra i locali del piano interrato e quella a confine con il box sono realizzate in blocchi di calcestruzzo fucati lasciati a vista.

I locali si trovano allo stato rustico e la lavanderia è sprovvista di lavello e di corpi riscaldanti.

L'impianto di adduzione acqua sanitaria e di riscaldamento è stato realizzato eseguendo tracce direttamente sulle pareti di blocchetti di calcestruzzo a vista successivamente sigillate con malta di cemento. Sulle pareti, pertanto, sono chiaramente leggibili tutti i percorsi degli impianti con un conseguente sgradevole effetto estetico.

L'impianto elettrico di illuminazione e di f.e.m. è del tipo a vista e sono assenti i corpi illuminanti.

Dal disimpegno del piano interrato si accede mediante una rampa scale interna in legno al piano terra, dove si trovano il soggiorno, la cucina, due

camere, un bagno e un disimpegno. L'appartamento è dotato all'esterno di due portici e di un ampio giardino sul quale si affaccia l'unità immobiliare per ben tre lati. Il giardino alla data del sopralluogo risultava privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

La struttura è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo, i solai sono in laterocemento. I locali presentano una pavimentazione finita con piastrelle di ceramica posate in diagonale, le pareti sono intonacate al civile, ma non sono tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m e i sanitari installati sono di marca Pozzi-Ginori completi di rubinetteria.

La porta principale di ingresso non è blindata ed è realizzata in legno massello di abete, così come i serramenti e le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolini sono realizzati in legno. L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo sotto traccia, ma non è dato sapere se a norma e dotato di certificati di conformità. I corpi illuminanti sono assenti, ma sono presenti i necessari punti luce nelle pareti e sui plafoni. Le placche dell'impianto elettrico e di illuminazione sono in plastica di marca ABB.

Il riscaldamento è del tipo autonomo ed è composto da una caldaia murale a incasso e radiatori in alluminio. Non essendo stata fornita alcuna documentazione al riguardo non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria sia funzionante, rispondente alle norme di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

L'altezza netta interna è di circa 2.70 m.

La pavimentazione del giardino attorno all'appartamento è realizzata con quadrotti di calcestruzzo, mentre i pilastri dei portici sono rivestiti con mattoncini paramano.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni del plafone e delle pareti presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni.

- **Unità B2 (foto da 22 a 26)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 6 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 38 (autorimessa)

L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato ed al piano terra. Al piano interrato sono ubicate l'autorimessa, una piccola cantina ed un disimpegno che porta alla scala interna a chiocciola di collegamento col piano terra abitabile. L'autorimessa è finita con una pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo e riquadrato, la porta basculante di ingresso è in lamiera di acciaio zincata, le pareti perimetrali del box sono in calcestruzzo grezzo al rustico ad eccezione di quella divisoria con la cantina e il disimpegno realizzata in blocchetti di calcestruzzo fuggati. Il solaio di copertura è realizzato con lastre predalles.

L'impianto elettrico e di illuminazione è del tipo a vista con corpi illuminanti a lampade fluorescenti fissati a parete.

La porta di comunicazione tra il box e il disimpegno è REI 120, mentre quella con la cantina è in lamiera di acciaio zincata con griglie di aerazione ricavate superiormente nel muro. Le pareti divisorie tra i locali del piano interrato e del box sono realizzate in blocchi di calcestruzzo fuggati a vista. Dal disimpegno del piano interrato si accede mediante una rampa scala a

chiocciola in legno al piano terra, formato dal soggiorno con angolo cottura, una camera, un bagno e un disimpegno.

L'appartamento si affaccia su due lati opposti verso l'esterno, dalla parte della zona giorno verso il giardino e dalla camera da letto verso un piccolo portico.

Il piccolo giardino, attraverso cui passa il vialetto di ingresso pedonale all'unità immobiliare, risulta privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

La struttura portante è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo, con solai in laterocemento.

I locali sono finiti con piastrelle di ceramica posate in diagonale, le pareti sono intonacate al civile, ma non sono tinteggiate. Le pareti del bagno sono rivestite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m. I sanitari installati sono della ditta Pozzi-Ginori e sono corredati della rispettiva rubinetteria.

I serramenti, le persiane e la porta principale d'ingresso, non blindata, sono in legno massello di abete. Le porte interne, i coprifili e gli zoccolini sono realizzati in legno.

L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale a incasso e radiatori in alluminio. Non essendo stata fornita alcuna documentazione al riguardo non è dato sapere se l'impianto sia funzionante, rispondente alle norme di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo sotto traccia, ma non è dato sapere se a norma e dotato di certificati di conformità. I corpi

illuminanti sono assenti, le placche delle prese e degli interruttori sono in plastica di marca ABB.

L'altezza interna è di circa 2.70 m.

La pavimentazione esterna del portico e del vialetto di ingresso all'appartamento è realizzata con quadrotti di calcestruzzo, mentre i pilastri dei portici sono rivestiti con mattoncini paramano.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni.
- **Unità C3 (foto da 27 a 36)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 3 (villetta)

Foglio 10, mappale 281 sub. 35 (autorimessa)

Si tratta di una villetta a schiera che si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra. La struttura è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo armato mentre la copertura è in carpenteria di legno massello di abete lasciata a vista.

Al piano interrato sono ubicati l'autorimessa, un disimpegno e la taverna con cantina e lavanderia in locali separati.

L'autorimessa, doppia e con due porte basculanti in lamiera di acciaio zincata indipendenti di accesso, è finita con una pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo e riquadrata, le pareti perimetrali sono in calcestruzzo grezzo da cassero. L'impianto di illuminazione è realizzata con canaline a parete a vista e corpi illuminanti a lampade fluorescenti applicate direttamente alle lastre predalles del solaio di copertura. Il box comunica col disimpegno tramite una porta REI 120. Le pareti divisorie

tra i locali del piano interrato e del box sono realizzate in blocchi di calcestruzzo fugati a vista.

I locali del piano interrato si trovano allo stato rustico.

La lavanderia è dotata di lavello completo di rubinetteria e di attacchi per la lavatrice. Il riscaldamento è ottenuto mediante un radiatore in alluminio. Le tubazioni dell'impianto sono state posate eseguendo tracce direttamente sulle pareti di blocchetti di calcestruzzo a vista successivamente sigillate con malta di cemento. Sulle pareti, pertanto, sono chiaramente leggibili tutti i percorsi degli impianti con un conseguente sgradevole effetto estetico.

La taverna ha le pareti intonacate, ma non tinteggiate, è presente una finestra con serramento in pvc di colore bianco comunicante con una bocca di lupo, il riscaldamento è ottenuto mediante un termoconvettore a pavimento. L'impianto elettrico e di illuminazione è a vista

Dalla taverna del piano interrato si accede mediante una rampa scala in legno di abete al piano terra, dove si trova un bagno e l'ampio soggiorno con angolo cottura. Gli ambienti sono finiti con una pavimentazione in ceramica posata in diagonale, le pareti sono intonacate al civile, ma non sono tinteggiate. Nel locale bagno, che presenta pareti rivestite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m, sono stati posati sanitari di marca Pozzi-Ginori, completi di rubinetteria. La porta principale di ingresso non è blindata ed è realizzata in legno massello di abete, così come i serramenti e le persiane. L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia, ma non è dato sapere se a norma e dotato di certificati di conformità. Le placche

sono in plastica di marca ABB e i corpi illuminanti sono assenti pur essendo presenti i necessari punti luce. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a incasso e con radiatori in alluminio. Non essendo stata fornita alcuna documentazione al riguardo non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria sia funzionante, rispondente alle norme di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

L'altezza interna è di circa 2.70 m.

Il piano affaccia sui due lati contrapposti verso il giardino di proprietà con due portici su entrambi i lati prospicienti l'ingresso e la sala da pranzo. Il giardino alla data del sopralluogo risultava privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

La pavimentazione esterna dei portici e del vialetto di ingresso all'appartamento è realizzata con quadrotti di calcestruzzo, mentre i pilastri dei portici sono rivestiti con mattoncini paramano.

Al piano primo della villetta si trovano tre camere da letto ed un bagno.

Le camere sono finite con una pavimentazione in listelli di parquet non posata e finita a regola d'arte, mentre le pareti sono intonacate al civile, ma non sono tinteggiate. Il bagno è pavimentato e rivestito sulle pareti con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m, con sanitari Pozzi-Ginori completi di rubinetteria. I serramenti presentano le stesse caratteristiche del piano terra, le porte interne sono in legno tamburato e i coprifili e gli zoccolini anch'essi in legno. L'altezza interna è di circa 2.70.

Nel plafone di una camera del piano primo è stata ricavata un'asola che

permette il collegamento col piano sottotetto, non accessibile durante il sopralluogo per mancanza di collegamenti verticali.

Secondo quanto riportato nei disegni dell'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, l'altezza all'estradosso della trave di colmo è pari a 2.20 m, mentre le altezze minime ai lati del sottotetto sono pari a 0.31 m e 1.50 m.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni;
 - I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati;
 - La botola di accesso al sottotetto non è stata adeguatamente finita;
 - Il pavimento in parquet si presenta mal posato e non finito con l'adeguata lamatura e il trattamento superficiale mediante verniciatura.
- **Unità C4 (foto da 37 a 46)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 4 (villetta)

Foglio 10, mappale 281 sub. 36 (autorimessa)

E' l'ultima di quattro villette a schiera in linea e si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra. La struttura portante è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo armato mentre la struttura del tetto di copertura è in carpenteria di legno massello di abete lasciata a vista.

Al piano interrato sono ubicati l'autorimessa, un disimpegno, la taverna, una cantina, la lavanderia ed un altro piccolo locale.

L'autorimessa è doppia munita di due porte basculanti indipendenti. La

pavimentazione è in calcestruzzo liscio al quarzo e riquadrata, le pareti sono al rustico in calcestruzzo grezze da cassero.

L'impianto di illuminazione è realizzato con canaline a parete a vista e corpi illuminanti a lampade fluorescenti applicate direttamente alle lastre predalles del solaio di copertura. Il box comunica col disimpegno tramite una porta REI 120. Le pareti divisorie tra i locali del piano interrato e del box sono realizzate in blocchi di calcestruzzo fuggati a vista.

I locali del piano interrato si trovano allo stato rustico. La lavanderia è dotata di un lavello, dei necessari attacchi per la lavatrice ed è aerata mediante una piccola finestra con serramento in PVC aperta su una bocca di lupo. Le tubazioni dell'impianto di adduzione acqua sanitaria e di scarico sono state posate eseguendo tracce direttamente sulle pareti di blocchetti di calcestruzzo a vista successivamente sigillate con malta di cemento. Sulle pareti, pertanto, sono chiaramente leggibili tutti i percorsi degli impianti con un conseguente sgradevole effetto estetico.

La taverna presenta le pareti intonacate al civile, ma non tinteggiate, mentre il plafone è con le lastre in predalle a vista come nel box. L'ambiente è riscaldato mediante un termoconvettore a pavimento e dotato di una piccola finestra con serramento in PVC aperta su una bocca di lupo. L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. corre in canaline a vista.

Dalla taverna del piano interrato si accede mediante una rampa scala in legno di abete al piano terra, dove sono stati ricavati un bagno, il soggiorno e una cucina abitabile. Gli ambienti sono finiti con piastrelle in ceramica posate in diagonale, le pareti sono intonacate al civile, ma non

sono tinteggiate. Il bagno è finito con pareti rivestite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m. I sanitari installati sono di marca Pozzi-Ginori e sono corredati di rubinetteria. La porta principale di ingresso, non blindata, i serramenti e le persiane sono in legno massello di abete,. L'appartamento è provvisto di impianto videocitofonico. L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo sotto traccia, ma non è dato sapere se a norma e dotato di certificati di conformità. Le placche di prese e interruttori luce sono in plastica di marca ABB, mentre i corpi illuminanti sono assenti.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a incasso e radiatori in alluminio. Non essendo stata fornita alcuna documentazione al riguardo non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria sia funzionante, rispondente alle norme di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

L'altezza interna è di circa 2.70 m.

La villetta è comunicante sui tre lati con un ampio giardino in proprietà esclusiva e con un portico accessibile dal soggiorno e dalla cucina. Il giardino alla data del sopralluogo risultava privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

La pavimentazione esterna dei portici, del camminamento intorno alla villetta e del vialetto di ingresso è realizzata con quadrotti di calcestruzzo, mentre i pilastri dei portici sono rivestiti con mattoncini paramano, con uno zoccolo di calcestruzzo alla base.

Al piano primo della villetta si trovano tre camere da letto ed un bagno.

La pavimentazione delle camere è finita non a regola d'arte con listelli di parquet, mentre le pareti sono intonacate al civile, ma non sono tinteggiate. Il plafone presenta le travi in legno a vista della copertura. Il bagno è pavimentato e rivestito sulle pareti con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m, con sanitari Pozzi-Ginori completi di rubinetteria. I serramenti presentano le stesse caratteristiche del piano terra, le porte interne sono in legno tamburato e i coprifili e gli zoccolini anch'essi in legno. Dalla camera matrimoniale si accede ad un ampio terrazzo piastrellato e con le travi in legno a vista della copertura. L'altezza all'estradosso della trave di colmo è pari a 3.71 m, mentre l'altezza minima ai lati del sottotetto è pari a 2.3 m.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni;
- Le travi, i travetti e l'assito del tetto in legno sono stato imbrattati di intonaco, probabilmente perché non adeguatamente protetti durante la sua posa in opera.
- I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati;
- Il pavimento in parquet si presenta mal posato e non finito con l'adeguata lamatura e il trattamento superficiale mediante verniciatura;
- I parapetti del terrazzo del piano primo presenta segni di evidente ammaloramento con presenza distacchi della pittura di finitura e sfarinamenti dell'intonaco.

- **Unità D5 (foto da 47 a 52)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 25 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 59 (autorimessa)

L'unità immobiliare si sviluppa su due livelli, uno al piano interrato e uno al piano terra. Al piano interrato si trovano l'autorimessa, la taverna, il locale lavanderia, la cantina e un disimpegno che porta alla scala interna di collegamento al piano superiore.

L'autorimessa in larghezza è limitata e può ospitare una sola autovettura mentre in lunghezza presenta una maggiore fruibilità. La pavimentazione è in calcestruzzo riquadrata e finita con una lisciatura al quarzo, le pareti portanti perimetrali sono in calcestruzzo grezzo da cassero con i fori a vista dei distanziali utilizzati per i casseri del getto. La basculante è in lamiera di acciaio zincata.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo a vista in canaline con apparecchi illuminanti a lampade fluorescenti applicati alle pareti.

Il solaio di copertura del piano interrato è interamente realizzato con lastre predalles. La porta divisoria tra l'autorimessa e il disimpegno che conduce agli altri ambienti è del tipo REI 120. Le pareti divisorie tra i locali del piano interrato e il box sono realizzate in blocchi di calcestruzzo fuggati a vista.

La taverna si presenta allo stato rustico con le pareti in parte in blocchetti di calcestruzzo e in parte in calcestruzzo grezzo da cassero, la pavimentazione è in calcestruzzo lisciata al quarzo e il solaio in lastre predalles a vista. Sia le pareti, sia il plafone non presentano alcuna tinteggiatura. L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è a vista e non

risultato applicati i corpi illuminanti. Il locale è privo di elementi per il riscaldamento anche se sono presenti le tubazioni di attacco. L'ambiente è illuminato e areato mediante una finestra con serramento in PVC bianco aperta su una bocca di lupo.

La lavanderia è comunicante con la taverna e presenta le medesime finiture di quest'ultima. Sia il lavello, sia di corpi riscaldanti non sono installati se pur presenti i punti di attacco. L'impianto di adduzione acqua sanitaria e di riscaldamento è stato realizzato eseguendo tracce direttamente sulle pareti di blocchetti di calcestruzzo a vista successivamente sigillate con malta di cemento. Sulle pareti, pertanto, sono chiaramente leggibili tutti i percorsi degli impianti con un conseguente sgradevole effetto estetico.

Dal disimpegno del piano interrato si accede mediante una scala a chiocciola in legno al piano terra, dove si trovano il soggiorno, la cucina, due camere, un bagno. L'appartamento affaccia verso l'esterno su due lati contrapposti ed è dotato su entrambi di un piccolo portico e di una giardino di proprietà. Il giardino alla data del sopralluogo risultava privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

La struttura portante è del tipo a telaio con pilastri e travi in calcestruzzo, e solai in laterocemento.

Tutti i locali presentano una pavimentazione finita con piastrelle di ceramica posate in diagonale mentre le pareti sono intonacate al civile, ma non sono tinteggiate. Il bagno presenta la pavimentazione e le pareti rivestite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m, con sanitari di marca Pozzi-Ginori completi di rubinetteria.

Il portoncino d'ingresso non è blindato ed è realizzato in legno massello di abete, così come i serramenti e le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolini sono realizzati in legno.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo sotto traccia , ma non è dato sapere se a norma e dotato di certificati di conformità.

I corpi illuminanti non sono installati, ma sono presenti i punti luce, le placche di prese e interruttori dell'impianto elettrico sono in plastica di marca ABB. L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico di cui non è dato sapere se funzionante e a norma.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale esterna a incasso e radiatori in alluminio. Non essendo stata fornita alcuna documentazione al riguardo non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria sia funzionante, rispondente alle norma di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

L'altezza interna netta del piano terra è di circa 2.70 m.

La pavimentazione dei portici e del vialetto di ingresso è realizzata con quadrotti di calcestruzzo, mentre i pilastri dei portici sono rivestiti con mattoncini paramano.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni;
 - I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati.
- **Unità D6** (*foto da 53 a 58*)

Foglio 10, mappale 281 sub. 26 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 62 (autorimessa)

L'appartamento è articolato su due piani, uno interrato e uno al piano terra. Al piano interrato vi è il box, la taverna, la lavanderia e una cantina, oltre ad un disimpegno in cui è posta la scala a chiocciola di comunicazione con il piano terra.

L'autorimessa è finita con una pavimentazione in calcestruzzo liscio e riquadrato, le pareti perimetrali sono in calcestruzzo grezzo da cassero e in blocchetti di calcestruzzo fuggati. Il solaio di copertura è realizzato con lastre predalles. La basculante è in lamiera di acciaio zincata.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo a vista e gli apparecchi illuminanti con lampade fluorescenti sono applicati direttamente alle pareti. L'autorimessa è collegata agli altri locali del piano interrato mediante una porta REI 120.

La taverna si presenta allo stato rustico con le pareti in parte in blocchetti di calcestruzzo e in parte in calcestruzzo grezzo da cassero, la pavimentazione è in calcestruzzo liscio al quarzo e il solaio in lastre predalles a vista. Sia le pareti, sia il soffitto non presentano alcuna tinteggiatura. L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è a vista e non risultano applicati i corpi illuminanti. Il locale è privo di elementi per il riscaldamento anche se sono presenti le tubazioni di attacco. L'ambiente è illuminato e areato mediante una finestra con serramento in PVC bianco aperta su una bocca di lupo.

La lavanderia è comunicante con la taverna e presenta le medesime finiture di quest'ultima. Sia il lavello, sia i corpi riscaldanti non sono

installati se pur presenti i punti di attacco. Gli impianti sono stati realizzati eseguendo tracce direttamente sulle pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista e successivamente sigillate con malta di cemento. Sulle pareti, pertanto, sono chiaramente leggibili tutti i percorsi degli impianti con un conseguente sgradevole effetto estetico.

Dal disimpegno del piano interrato si accede mediante una scala a chiocciola in legno al piano terra, dove si trovano il soggiorno, la cucina, due camere, un bagno. L'appartamento affaccia verso l'esterno su due lati contrapposti ed è dotato su entrambi di un piccolo portico e di un giardino di proprietà. Il giardino alla data del sopralluogo risultava privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

La struttura dell'edificio è del tipo a telaio con pilastri e travi in calcestruzzo, e solai in laterocemento.

I pavimenti dei locali sono finiti con piastrelle di ceramica posate in diagonale, le pareti sono intonacate al civile, ma prive di tinteggiatura e con difetti di piano. La pavimentazione e le pareti del bagno sino ad un'altezza di circa 2.0 m sono finite con piastrelle in gres. I sanitari installati sono della Pozzi-Ginori e sono completi della rubinetteria.

I serramenti, compresa la porta di ingresso non blindata, e le persiane, sono in legno massello di abete. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolino in legno.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo sottotraccia. I corpi illuminanti sono assenti, ma vi sono i punti luce, le placche degli interruttori e delle prese di corrente sono in plastica di marca ABB. Non essendo stata fornita alcuna documentazione non è dato sapere se

l'impianto anzidetto sia a norma e munito dei necessari certificati di conformità.

L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico, ma non è dato sapere se funzionante.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale esterna a incasso e radiatori in alluminio.

L'altezza interna netta è di circa 2.70 m.

La pavimentazione dei portici e del vialetto di ingresso è finita con quadrotti di calcestruzzo. I pilastri esterni a vista sono rivestiti con mattoncini paramano.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni;
 - I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati.
- **Unità D7 (foto da 59 a 68)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 27 (villetta)

Foglio 10, mappale 281 sub. 63 (autorimessa)

E' l'ultima villetta della schiera in linea del complesso residenziale, è rivolta verso sud e si sviluppa su un piano interrato e due piani fuori terra.

La struttura portante è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo armato mentre la copertura è in carpenteria di legno massello di abete a vista.

Al piano interrato si trova l'autorimessa, un disimpegno, la taverna, una cantina, un ripostiglio e la lavanderia.

L'autorimessa è di considerevoli dimensioni e può ospitare, anche se con

un po' di difficoltà visto l'unico ingresso, due autovetture. La pavimentazione è finita in calcestruzzo liscio e riquadrato, le pareti perimetrali sono in calcestruzzo grezzo al rustico e in parte in blocchetti di calcestruzzo a vista fuggati. Una piccola finestra con serramento in PVC porta luce e aria naturale mediante una bocca di lupo.

L'impianto elettrico e di illuminazione è del tipo a vista e i corpi illuminanti con lampade fluorescenti sono direttamente applicati alle lastre predalles del solaio di copertura.

Il box è comunicante con la cantina, un ripostiglio e, mediante un disimpegno chiuso da porte REI 120, col locale taverna. Le pareti divisorie sia tra i locali del piano interrato, sia tra il box e gli ambienti confinanti sono realizzate in blocchetti di calcestruzzo fuggati a vista.

I locali del piano interrato si trovano in uno stato di finitura al rustico analogo a quello del box e delle cantine.

Il locale lavanderia presenta una pavimentazione in calcestruzzo liscio al quarzo, le pareti sono in blocchetti di calcestruzzo fuggati ed è illuminato e areato naturalmente mediante una piccola finestra con serramento in PVC bianco aperta su una bocca lupo.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo a vista con canaline fissate alle pareti e al plafone. Ad eccezione del box tutti gli altri locali del piano interrato sono privi di corpi illuminanti pur essendo presenti a plafone i rispettivi punti luce.

Sono presenti le tubazioni di attacco dei corpi scaldanti, ma quest'ultimi non sono presenti

La taverna, di considerevoli dimensioni, è occupata al centro dalla scala in

legno di comunicazione con il piano superiore. Le finiture e le caratteristiche degli impianti della taverna sono le medesime dei locali già descritti.

Il piano terra troviamo un bagno, il soggiorno e la cucina abitabile. La pavimentazione del soggiorno e della cucina è realizzata con piastrelle in ceramica posate in diagonale mentre le pareti sono intonacate al civile, ma non tinteggiate. Nel bagno, sia la pavimentazione, sia il rivestimento delle pareti sino ad un'altezza di circa 2.0 m sono in piastrelle di gres. Gli apparecchi sanitari installati sono di marca Pozzi-Ginori e sono completi di rubinetteria. Il portoncino di ingresso non è blindato, ma in legno di abete massello, così come i serramenti e le persiane.

L'appartamento è provvisto di impianto videocitofonico, ma non è dato sapere se funzionante e a norma.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo sotto traccia. Le placche dell'impianto elettrico sono in plastica di marca ABB e i corpi illuminanti non sono presenti. Non essendo stata fornita documentazione non è dato sapere se l'impianto sia funzionante e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a incasso esterna e radiatori in alluminio. Non è dato sapere se tale impianto sia funzionante, rispondente alle norme di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

La cucina e il soggiorno sono comunicanti mediante portefinestre ad un ampio porticato esterno.

L'altezza netta interna è di circa 2.70 m.

La villetta è circondata su ben tre lati da un vasto giardino in proprietà esclusiva. Il giardino alla data del sopralluogo risultava privo di tappeto erboso, non piantumato e ricoperto di vegetazione spontanea.

La pavimentazione esterna dei portici, del camminamento intorno alla villetta e del vialetto di ingresso all'unità immobiliare è realizzata con quadrotti di calcestruzzo.

Al piano primo della villetta si trovano tre camere da letto ed un bagno.

La pavimentazione delle camere è finita con listelli di parquet, mal posati e non ancora completato con la lamatura e il trattamento di vernice. Le pareti sono intonacate al civile, non sono tinteggiate e presentano un po' ovunque evidenti ondulatorie e fuori piano.

La copertura è in legno con travi, travetti e assito a vista. In corrispondenza dei muri la copertura in legno è imbrattata da residui d'intonaco probabilmente perché non protetta durante le fasi di posa.

Il bagno è pavimentato e rivestito sulle pareti con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m. Gli apparecchi sanitari montati sono della ditta Pozzi-Ginori e sono completi di rubinetteria.

I serramenti presentano le stesse caratteristiche di quelli del piano terra, le porte interne sono in legno tamburato e i coprifili e gli zoccolini anch'essi in legno.

La camera da letto matrimoniale è comunicante con un ampio terrazzo coperto con una struttura in carpenteria di legno a vista.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un po' in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulatorie;

- I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati;
 - Il pavimento in parquet si presenta mal posato e non è stata adeguatamente finita con la lamatura e il trattamento superficiale mediante verniciatura;
 - I parapetti del terrazzo del piano primo presentano sul lato interno evidenti segni di degrado dell'intonaco e della pittura di finitura.
- **Unità D8 (foto da 69 a 74)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 28 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 55 (autorimessa con cantina)

L'unità immobiliare si sviluppa fundamentalmente su due livelli, uno al piano interrato e uno al piano primo. Al piano terra vi è esclusivamente un piccolo giardino occupato dal vialetto di ingresso al vano scala dell'unità immobiliare.

Al piano interrato si trovano l'autorimessa singola, la cantina ed un disimpegno comunicante con il vano scala privato che porta al piano primo abitabile. L'autorimessa e la cantina sono finite con una pavimentazione in calcestruzzo lisciato al quarzo e riquadrato, le pareti sono da un lato in calcestruzzo grezze da cassero e dall'altro in blocchi di calcestruzzo fuggati a vista. Il solaio di copertura è realizzato in lastre predalles.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è a vista con canaline fissate sulle pareti e sul plafone. I corpi illuminanti sono del tipo a lampade fluorescenti e sono direttamente applicati alle pareti. La porta basculante è in lamiera di acciaio zincata..

Dal disimpegno del piano interrato, chiuso da due porte REI 120, si accede al vano scala in calcestruzzo armato che porta prima al piano terra, dove si trova unicamente una piccola porzione di giardino esclusivo con funzione di ingresso pedonale dal viale comune di disimpegno del complesso residenziale e poi al piano primo abitabile.

Al piano primo la rampa di scale sbarca su un ampio terrazzo privato da cui si accede all'unità immobiliare.

Si tratta di un appartamento composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, due balconi.

La struttura portante è del tipo a telaio con pilastri e travi in calcestruzzo armato.

Il terrazzo anzidetto è pavimentato con piastrelle di gres di colore grigio ed è coperto con una struttura in legno a vista, è accessibile dalla cucina e dal soggiorno.

I locali dell'appartamento sono finiti con una pavimentazione in ceramica, le pareti sono intonacate al civile, ma non sono tinteggiate. Nel locale bagno, che presenta pareti rivestite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m, sono stati posati sanitari di marca Pozzi-Ginori completi di rubinetteria. La porta principale di ingresso dal terrazzo non è blindata ed è realizzata in legno massello di abete, così come i serramenti e le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolini sono realizzati in legno. L'appartamento è dotato di videocitofono, ma non è dato sapere se funzionante e a norma.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è del tipo sotto traccia, ma non è dato sapere se a norma e dotato delle necessarie certificazioni. Le

placche di prese e interruttori sono in plastica di marca ABB, i corpi illuminanti sono assenti, ma vi sono i relativi punti luce.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è del tipo autonomo con caldaia murale a incasso esterna. I corpi scaldanti interni sono di tipo radiante in alluminio. Non essendo stata fornita alcuna documentazione al riguardo non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento e di produzione d'acqua calda sanitaria sia funzionante, rispondente alle norme di legge e dotato delle necessarie certificazioni di conformità.

La camera matrimoniale è comunicante con un piccolo balcone, mentre il bagno e la cameretta comunicano con un unico grande balcone. I balconi sono pavimentati e coperti da una struttura in legno come continuazione della copertura. L'altezza netta interna del piano primo è di circa 2.70 m.

Nel plafone del soggiorno è stata ricavato un foro che permette di salire nel sottotetto. Secondo quanto riportato nei disegni dell'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, l'altezza all'estradosso della trave di colmo è pari a 2.30 m, mentre le altezze minime ai lati del sottotetto sono pari a 0.45 m e 1.50 m.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni;
- Le travi, i travetti e l'assito del tetto in legno sono stato imbrattati di intonaco, probabilmente perché non adeguatamente protetti durante la sua posa in opera.
- I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei

setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati.

- **Unità D9** (*foto da 75 a 82*)

Foglio 10, mappale 281 sub. 29 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 56 (autorimessa con cantina)

L'unità immobiliare si sviluppa al piano interrato, terra, primo e sottotetto. Al piano interrato sono ubicate l'autorimessa singola, la cantina ed un disimpegno che porta al vano scala esterno privato. La pavimentazione del box è finita in calcestruzzo liscio e riquadrato, il solaio presenta le lastre predalles a vista mentre le pareti sono da un lato in calcestruzzo grezzo da cassero e dall'altro in blocchi di calcestruzzo fuggati.

L'impianto elettrico è a vista con canaline fissate alle pareti, con corpi illuminanti al neon. La porta tra il disimpegno e il box è REI 120. I locali si trovano allo stato rustico.

Una rampa scala in calcestruzzo armato rivestite in pietra conduce dal disimpegno al piano terra, dove si trovano una piccola porzione di giardino con il vialetto di ingresso dalle vie interne del complesso. Proseguendo la rampa scala si arriva al terrazzo privato al piano primo, che dà accesso all'unità immobiliare. Il terrazzo è coperto con una struttura in legno ed è pavimentato con piastrelle in ceramica.

L'appartamento si compone di soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, due balconi. La cucina e il soggiorno sono in comunicazione diretta con il terrazzo.

I locali sono finiti con piastrelle in ceramica e le pareti sono intonacate al civile senza tinteggiatura. Alla base di alcune pareti dell'appartamento sono presenti sfarinature e distacchi di intonaco probabilmente dovuti ad

umidità per condensa superficiale.

La pavimentazione e le pareti del bagno sono finite con piastrelle in gres sino ad un'altezza di circa 2.0 m. I sanitari installati sono della Pozzi-Ginori e sono completi della rubinetteria. I serramenti, compresa la porta di ingresso non blindata, e le persiane, sono in legno massello di abete. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolino in legno.

L'impianto elettrico di illuminazione e f.e.m. è sottotraccia, ma non è dato sapere se anorma e dotato delle certificazioni di legge. Le placche di prese e interruttori sono in plastica di marca ABB, mentre i corpi illuminanti sono assenti. L'appartamento è dotato di impianto videocitofonico, am non è dato sapere se funzionante e a norma.

L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a incasso esterna e radiatori in alluminio.

L'altezza interna è di circa 2.70 m. La camera matrimoniale, il bagno e la cameretta affacciano sui balconi presenti sul fronte opposto del terrazzo. I balconi sono pavimentati e presentano le travi in legno a vista della copertura.

Nel plafone del soggiorno è stata ricavata una botola che permette il collegamento col piano sottotetto, non accessibile durante il sopralluogo.

Come riportato nei disegni dell'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, l'altezza all'estradosso della trave di colmo risulta di 2.30 m, con le altezze minime ai lati del sottotetto di 0.45 m e 1.50 m.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e

antiestetiche ondulazioni;

- I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati;
- Alla base di alcune pareti dell'appartamento sono presenti sfarinature e distacchi di intonaco probabilmente dovuti ad umidità per condensa superficiale.

- **Unità D10 (foto da 83 a 88)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 30 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 60 (autorimessa con cantina)

L'unità immobiliare si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra. Al piano interrato si trovano l'autorimessa singola, la cantina ed un disimpegno che porta al vano scala di proprietà. L'autorimessa è finita con una pavimentazione in calcestruzzo liscio e riquadrato, le pareti sono da un lato in calcestruzzo grezzo da cassero e dall'altro in blocchi di calcestruzzo fuggati a vista. Il solaio di copertura è realizzato in lastre predalles a vista. L'illuminazione è realizzata con lampade al neon fissate alle pareti ed è a vista. La porta di accesso al disimpegno dal box è REI 120. I locali si trovano allo stato rustico.

Dal disimpegno del piano interrato si accede al piano terra mediante una rampa scala in calcestruzzo armato finita in pietra, dove si trova unicamente una piccola porzione di giardino esclusivo a servizio dell'immobile con il vialetto di ingresso all'unità. I locali abitabili dell'unità immobiliare si trovano al piano primo, accessibile dalla rampa scala che dal piano terra conduce all'ampio terrazzo prospiciente la zona giorno dell'appartamento, che si sviluppa su due piani ed è composto da

soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, due balconi ed un terrazzo al primo piano, mentre al piano superiore si trova il sottotetto con accesso dal soggiorno. La struttura portante dell'unità è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo armato. Il terrazzo è pavimentato e si presenta con la struttura della copertura con travi in legno a vista. I locali dell'appartamento sono finiti con una pavimentazione in ceramica mentre le pareti sono intonacate al civile ma non sono tinteggiate. Nel bagno, sia la pavimentazione, sia il rivestimento delle pareti sino ad un'altezza di circa 2 m sono finite con piastrelle in gres, e i sanitari installati sono di marca Pozzi-Ginori completi di rubinetteria. La porta principale di ingresso dal terrazzo non è blindata ed è realizzata in legno massello di abete, così come i serramenti e le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolini sono realizzati in legno. L'appartamento è provvisto di impianto videocitofonico. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Le placche di interruttori e prese sono in plastica di marca ABB, i corpi illuminanti sono assenti. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a incasso esterna. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori in alluminio. La camera matrimoniale, il bagno e la cameretta affacciano su due balconi pavimentati e con le travi in legno a vista della copertura. L'altezza interna del piano primo è di circa 2.70 m.

Nel plafone del soggiorno è stata ricavata un'asola che permette il collegamento col piano sottotetto, non accessibile durante il sopralluogo. L'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, riporta un'altezza all'estradosso della trave di

colmo pari a 2.30 m, con altezze minime ai lati del sottotetto di 0.45 m e 1.50 m.

Nessuna documentazione è stata fornita relativamente agli impianti installati e pertanto non è dato sapere se funzionanti e dotati delle necessarie certificazioni di legge.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni;
 - I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati.
- **Unità D11 (foto da 89 a 95)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 31 (appartamento)

Foglio 10, mappale 281 sub. 61 (autorimessa con cantina)

L'unità immobiliare si sviluppa su un piano interrato e tre piani fuori terra. Al piano interrato si trovano l'autorimessa singola, la cantina ed un disimpegno che porta al vano scala di proprietà. L'autorimessa è finita con una pavimentazione in calcestruzzo liscio e riquadrato, le pareti sono da un lato in calcestruzzo grezzo da cassero e dall'altro in blocchi di calcestruzzo fuggati a vista. Il solaio di copertura è realizzato in lastre predalles a vista. L'illuminazione è realizzata con lampade al neon fissate alle pareti ed è a vista. La porta di accesso al disimpegno dal box è REI 120. I locali si trovano allo stato rustico.

Dal disimpegno del piano interrato si accede al piano terra mediante una rampa scala in calcestruzzo armato finita in pietra, dove si trova unicamente una piccola porzione di giardino esclusivo a servizio

dell'immobile con il vialetto di ingresso all'unità. I locali abitabili dell'unità immobiliare si trovano al piano primo, accessibile dalla rampa scala che dal piano terra conduce all'ampio terrazzo prospiciente la zona giorno dell'appartamento, che si sviluppa su due piani ed è composto da soggiorno, cucina, due camere, un bagno, un disimpegno, due balconi ed un terrazzo al primo piano, mentre al piano superiore si trova il sottotetto con accesso dal soggiorno. La struttura portante dell'unità è realizzata in pilastri e travi in calcestruzzo armato. Il terrazzo è pavimentato e si presenta con la struttura della copertura con travi in legno a vista. I locali dell'appartamento sono finiti con una pavimentazione in ceramica mentre le pareti sono intonacate al civile ma non sono tinteggiate. Nel bagno, sia la pavimentazione, sia il rivestimento delle pareti sino ad un'altezza di circa 2 m sono finite con piastrelle in gres, e i sanitari installati sono di marca Pozzi-Ginori completi di rubinetteria. La porta principale di ingresso dal terrazzo non è blindata ed è realizzata in legno massello di abete, così come i serramenti e le persiane. Le porte interne sono in legno tamburato, i coprifili e gli zoccolini sono realizzati in legno. L'appartamento è provvisto di impianto videocitofonico. L'impianto elettrico è del tipo sotto traccia. Le placche di interruttori e prese sono in plastica di marca ABB, i corpi illuminanti sono assenti. L'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda sanitaria è autonomo con caldaia murale a incasso esterna. I corpi scaldanti sono del tipo a radiatori in alluminio. La camera matrimoniale, il bagno e la cameretta affacciano su due balconi pavimentati e con le travi in legno a vista della copertura. L'altezza interna del piano primo è di circa 2.70 m.

Nel plafone del soggiorno è stata ricavata un'asola che permette il collegamento col piano sottotetto, non accessibile durante il sopralluogo. L'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, riporta un'altezza all'estradosso della trave di colmo pari a 2.30 m, con altezze minime ai lati del sottotetto di 0.45 m e 1.50 m.

Nessuna documentazione è stata fornita relativamente agli impianti installati e pertanto non è dato sapere se funzionanti e dotati delle necessarie certificazioni di legge.

Durante il sopralluogo sono stati rilevati alcuni vizi e difetti:

- Gli intonaci interni presentano un pò in tutti i locali vistose e antiestetiche ondulazioni;
- I fori dei distanziali dei casseri metallici utilizzati per il getto dei setti in cemento armato non sono stati opportunamente sigillati.

• **Autorimessa (foto 96)**

Foglio 10, mappale 281 sub. 32

Si tratta di una singola autorimessa non collegata ad alcuna unità immobiliare, ed è posta in prossimità del cancello automatico di ingresso al piano interrato. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'immobile, che viene pertanto stimato in base allo stato di consistenza ricavato dall'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007.

CONSISTENZA

La consistenza delle singole unità immobiliari è stata ricavata con

riferimento alle quote indicate sugli elaborati grafici in scala 1:100 allegati all'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comune, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, corrette con riferimento a quelle misure che si è rilevato durante i sopralluoghi non essere corrispondenti all'esistente, il tutto come meglio precisato nel successivo paragrafo relativo alla regolarità amministrativa degli immobili oggetto di stima.

UNITA' IMMOBILIARE A5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 20 e 46)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 20	P INT	cantine	2.4	27.9
	P INT	scala privata	-	8.4
	P T	area cortilizia	-	51.8
	P T	scala privata	-	8.4
	P 1°	appartamento	variabile	74.6
	P 1°	scala privata	-	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	-	36.2
sub. 46	P INT	autorimessa	2.4	41.0

UNITA' IMMOBILIARE B1 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 5 e 37)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 5	P INT	cantine	2.4	9.0
	P INT	lavanderia	2.4	8.8
	P INT	disimpegni	2.4	17.0
	P T	appartamento	2.7	81.8
	P T	portici	2.7	12.2
	P T	area cortilizia	-	81.1
sub. 37	P INT	autorimessa	2.8	41.9

UNITA' IMMOBILIARE B2 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 6 e 38)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 6	P INT	cantine	2.4	4.0
	P INT	disimpegni	2.4	10.9
	P T	appartamento	2.7	51.0
	P T	portici	2.7	4.4
	P T	area cortilizia	-	32.0
sub. 38	P INT	autorimessa	2.4/2.8	37.4

UNITA' IMMOBILIARE C3 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3 e 35)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 3	P INT	cantina	2.4	9.8
	P INT	taverna	2.4	37.5
	P INT	disimpegni	2.4	3.0
	P INT	lavanderia	2.4	7.3
	P T	appartamento	2.7	56.5
	P T	portici	2.7	16.9
	P T	area cortilizia	-	157.1
	P 1°	appartamento	2.7	62.3
	P 1°	terrazzo	-	12.6
	P 2°	sottotetto	variabile	61.6
sub. 35	P INT	autorimessa	2.4	41.4

UNITA' IMMOBILIARE C4 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 4 e 36)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 4	P INT	cantina e ripostiglio	2.4	12.9
	P INT	taverna	2.4	42.7
	P INT	disimpegno	2.4	2.7
	P INT	lavanderia	2.4	7.7
	P T	appartamento	2.7	56.6
	P T	portici	2.7	12.9
	P T	area cortilizia	-	260.3
	P 1°	appartamento	variabile	56.6
	P 1°	terrazzo	-	25.8
sub. 36	P INT	autorimessa	2.4	36.6

UNITA' IMMOBILIARE D5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 25 e 59)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 25	P INT	cantine	2.4	7.0
	P INT	lavanderia	2.4	3.6
	P INT	disimpegni	2.4	6.4
	P INT	taverna	2.4	25.3
	P T	appartamento	2.7	77.8
	P T	portici	2.7	11.3
	P T	area cortilizia	-	79.5
sub. 59	P INT	autorimessa	2.4/2.8	31.3

UNITA' IMMOBILIARE D6 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 26 e 62)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 26	P INT	cantine	2.4	7.0
	P INT	lavanderia	2.4	3.6
	P INT	disimpegni	2.4	6.4
	P INT	taverna	2.4	25.3
	P T	appartamento	2.7	77.8
	P T	portici	2.7	11.3

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
	P T	area cortilizia	-	78.8
sub. 62	P INT	autorimessa	2.4/2.8	31.3

UNITA' IMMOBILIARE D7 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 27 e 63)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 27	P INT	cantina e ripostiglio	2.4	25.2
	P INT	taverna	2.4	52.3
	P INT	disimpegno	2.4	5.9
	P INT	lavanderia	2.4	15.1
	P T	appartamento	2.7	56.3
	P T	portici	2.7	12.9
	P T	area cortilizia	-	446.4
	P 1°	appartamento	variabile	56.3
sub. 63	P 1°	terrazzo	-	25.8
	P INT	autorimessa	2.4	41.1

UNITA' IMMOBILIARE D8 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 28 e 55)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 28	P INT	scala privata, disimpegno	-	13.0
	P T	area cortilizia	-	5.8
	P T	scala privata	-	8.4
	P 1°	appartamento	2.7	74.2
	P 1°	scala privata	-	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	-	31.5
	P 2°	sottotetto	variabile	76.9
sub. 55	P INT	autorimessa	2.4/2.80	28.9
	P INT	cantine	2.4	7.5

UNITA' IMMOBILIARE D9 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 29 e 56)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 29	P INT	scala privata, disimpegno	-	13.0
	P T	area cortilizia	-	5.8
	P T	scala privata	-	8.4
	P 1°	appartamento	2.7	74.2
	P 1°	scala privata	-	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	-	31.5
	P 2°	sottotetto	variabile	76.9
sub. 56	P INT	autorimessa	2.4/2.80	28.9
	P INT	cantine	2.4	7.5

UNITA' IMMOBILIARE D10 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 30 e 60)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 30	P INT	scala privata, disimpegno	-	13.0
	P T	area cortilizia	-	5.8
	P T	scala privata	-	8.4
	P 1°	appartamento	2.7	74.2
	P 1°	scala privata	-	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	-	31.5
	P 2°	sottotetto	variabile	76.9
sub. 60	P INT	autorimessa	2.4/2.80	28.9
	P INT	cantine	2.4	7.5

UNITA' IMMOBILIARE D11 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 31 e 61)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 31	P INT	scala privata, disimpegno	-	13.0
	P T	area cortilizia	-	5.8
	P T	scala privata	-	8.4
	P 1°	appartamento	2.7	74.2
	P 1°	scala privata	-	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	-	31.5
	P 2°	sottotetto	variabile	76.9
sub. 61	P INT	autorimessa	2.4/2.80	28.9
	P INT	cantine	2.4	7.5

AUTORIMESSA (Foglio 10 Mappale 281 Subalterno 32)

Identificazione catastale	Piano	Descrizione	Altezza interna	Superficie
Foglio 10 Mappale 281			[m]	[mq]
sub. 32	P INT	autorimessa	2.4	35.2

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Pontoglio approvato dalla Giunta Regionale con deliberazione n°III/44292 del 6/11/1984, secondo la Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Pontoglio approvata dalla Giunta Regionale con deliberazione n°VII/2165 del 17/11/2000, i terreni oggetto della presente stima risultano avere le seguenti destinazioni urbanistiche:

Foglio 10, mappale 281 sub dal 3 al 6, sub. 20, sub. dal 25 al 32, sub. dal 35 al

38, Sub. 46, sub. 55 e 56, sub. dal 59 al 63: Zona "CR1" Residenziale di espansione (PL.2) – zone del territorio destinate all'espansione residenziale di iniziativa pubblica e/o privata (Art. 26 NTA della Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Pontoglio).

Per maggiori dettagli circa le destinazioni d'uso principali, compatibili, complementari, accessorie e per gli indici urbanistici si veda il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pontoglio in data 4 giugno 2009 e allegato alla presente relazione.

REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Gli immobili oggetto della presente stima sono stati edificati in forza dei seguenti titoli abilitativi assentiti dall'Amministrazione del Comune di Pontoglio:

- **Denuncia di inizio attività n° 4246 del 28/04/2005**
- **Denuncia di inizio attività n° 2424 del 15/03/2007**

In data 15 maggio 2007 veniva protocollata al P.G. n°4368 del Comune di Pontoglio la comunicazione di fine lavori sottoscritta dalla Committente CO.IM. S.r.l., dall'impresa esecutrice dei lavori Euroedil S.r.l. e dai Direttori dei Lavori Arch. Giovanni Mario Gozzini e Arch. Raffaele Davide Brignoli.

In data 16 maggio 2007 veniva protocollata al P.G. n°4424 del Comune di Pontoglio la domanda per il rilascio del certificato di agibilità richiesta dalla Committente CO.IM. S.r.l.

Come riscontrato durante l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio il certificato di agibilità non è stato rilasciato nei

termini previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 art. 25 comma 4, e pertanto l'agibilità degli immobili si intende attestata per formazione del silenzio assenso, ai sensi del richiamato articolo di legge.

Con riferimento all'autorimessa interrata è stato rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco di Brescia in data 17 giugno 2005, prot. N. 2226 (pratica pos. N. 60607), parere di conformità antincendio per attività n. 92 del D.M. 16/02/1982.

Irregolarità edilizie e/o urbanistiche rilevate

Dal confronto tra quanto è stato possibile rilevare durante il sopralluogo e quanto riportato nell'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comunale, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, sono emerse le seguenti lievi difformità:

- è stata rilevata una profondità dei corpi di fabbrica inferiore di circa 8.0 cm rispetto alla misura riportata nei disegni allegati alla pratica edilizia.

Trattandosi difformità di lieve entità gli immobili risultano sanabili ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n°380 art. 36. Come comunicato al sottoscritto C.T.U. dal geom. Massimo Montori dell'Ufficio Tecnico del Comune di Pontoglio il costo dell'oblazione risulta pari a 516,00 € per ciascuna unità immobiliare, a cui dovranno aggiungersi le spese professionali da sostenere per la presentazione della pratica di sanatoria.

Infine si è riscontrato che nei disegni assentiti dall'Amministrazione Comunale dell'ultima pratica edilizia, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, sono indicate le seguenti superfici utili che risultano inferiori a quelle minime imposte dal Regolamento Locale d'Igiene tipo della Regione

Lombardia, approvato dalla G.R. il 28/03/1985 e s.m.i., titolo III, art.

3.4.4:

- camera matrimoniale unità immobiliare B1: 13,80 mq (superficie minima R.L.I. Lombardia 14 mq);
- camera singola unità immobiliare C4: 8,91 mq (superficie minima R.L.I. Lombardia 9 mq).

REGOLARITA' CATASTALE

Dal confronto tra quanto rappresentato nelle schede catastali allegata alla presente perizia e quanto rappresentato nell'ultima pratica edilizia assentita dall'Amministrazione Comune, DIA n°2424 del 15 marzo 2007, non sono state riscontrate difformità evidenti.

CRITERIO DI STIMA: a valore di mercato

Esprime il rapporto di equivalenza tra una quantità in moneta e un determinato bene, rapporto che è funzione della domanda e dell'offerta di quel bene sul mercato.

Tale criterio consiste, quindi, nel determinare il più probabile prezzo che si presume possa essere realizzato qualora il bene venisse scambiato.

PROCEDIMENTO ESTIMATIVO: sintetico comparativo

Si basa sulla comparazione del bene oggetto della valutazione con altri beni di analoghe caratteristiche, assumendo come termine di confronto un parametro (la superficie) la cui grandezza è direttamente proporzionale al valore dei beni da stimare.

STIMA DEGLI IMMOBILI

Per una migliore e più veritiera determinazione del valore dei fabbricati siti nel Comune di Pontoglio sono stati considerati e comparati i valori di mercato contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari pubblicata sul sito della Agenzia del Territorio - OMI (www.agenziaterritorio.it).

I valori di mercato pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'*Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, 2° semestre 2008*, relativi a immobili siti nel Comune di Pontoglio sono:

Zona B1 Centrale, microzona catastale n°1

- Abitazioni civili 1'000.00 ÷ 1'230.00 €/mq;
- Box 680.00 ÷ 880.00 €/mq;
- Ville e Villini 1'100.00 ÷ 1'350.00 €/mq;

Zona R1 Agricola/Rurale, microzona catastale n°3

- Abitazioni civili 800.00 ÷ 1'000.00 €/mq;
- Box 475.00 ÷ 600.00 €/mq;
- Ville e Villini 950.00 ÷ 1'110.00 €/mq;

Il complesso residenziale "*il borgo al sole*" di cui fanno gli immobili oggetto della presente stima si colloca ad una altezza della via Verdi posta entro la zona R1 - Rurale, ma a ridosso del confine con la zona B1-Centrale, cioè in una zona di transizione. Per tale ragione lo scrivente Consulente Tecnico ritiene debbano essere presi in esame per la stima valori unitari di mercato medi tra quelli forniti dall'Agenzia del Territorio

per le due zone omogenee, e cioè i seguenti valori:

- Abitazioni civili 900.00 ÷ 1'115.00 €/mq;
- Box 578.00 ÷ 740.00 €/mq;
- Ville e Villini 1'025.00 ÷ 1'230.00 €/mq;

Il valori unitari di mercato di ciascuna unità immobiliare sono determinati, caso per caso, partendo dai valori medi sopra esposti, ma adattandoli ai diversi stati di consistenza, al differente grado di finitura, alla presenza o meno di vizi e difetti riscontrati durante i sopralluoghi, alle diverse dimensioni delle unità immobiliari, alla presenza o meno di giardini in proprietà esclusiva di dimensioni più o meno adeguate al taglio delle abitazioni, al livello di piano a cui si trovano i locali di abitazione tenuto conto dell'assenza di impianti ascensore, al favorevole esposizione, ecc..

Ciò premesso, nelle tabelle che seguono sono riportate per ciascuna unità immobiliare le superfici commerciali calcolate in accordo con la norma UNI 10750. Nelle tabelle vengono anche esplicitati i coefficienti di ponderazione adottati.

A seguire vengono riportati i valori unitari di mercato adottati, gli eventuali costi di sanatoria nel caso di riscontrate irregolarità amministrative, nonché il valore finale di stima ottenuto.

UNITA' IMMOBILIARE A5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 20 e 46)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE A5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 20 e 46)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]

UNITA' IMMOBILIARE A5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 20 e 46)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 20	P INT	cantine	27.9	0.20	5.6
	P INT	scala privata	8.4	0.50	4.2
	P T	giardino privato	51.8	0.10	5.2
	P T	scala privata	8.4	0.50	4.2
	P 1°	appartamento	74.6	1.00	74.6
	P 1°	scala privata	4.5	0.50	2.3
	P 1°	terrazzi e balconi	36.2	0.35	12.7
				Tot.	108.7
sub. 46	P INT	box	41.0	1.00	41.0

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiaccia in corrispondenza delle pareti, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiati.

Pregi: box ampio e grande terrazzo privato.

Difetti: il disimpegno al piano interrato non è sfruttabile, il giardino privato è poco sfruttabile essendo l'abitazione al primo piano, manca l'ascensore e pertanto per raggiungere l'abitazione dai box è necessario superare due piani di scale.

UNITA' IMMOBILIARE A5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 20 e 46)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 20	108.7	1'000.00	€ 108'678.50
sub. 46	41.0	650.00	€ 26'617.50
Tot.			€ 135'296.00
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'411.84

UNITA' IMMOBILIARE A5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 20 e 46)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
Tot.			€140'707.84
Oblazione sanatoria			-€516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€2'500.00
Tot.			€137'691.84

UNITA' IMMOBILIARE B1 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 5 e 37)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE B1 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 5 e 37)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 5	P INT	cantine	9.0	0.20	1.8
	P INT	lavanderia	8.8	0.50	4.4
	P INT	disimpegni	17.0	0.50	8.5
	P T	appartamento	81.8	1.00	81.8
	P T	portici	12.2	0.35	4.3
	P T	giardino privato	81.1	0.10	8.1
	Tot.				
sub. 37	P INT	box	41.9	1.00	41.9

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiati, in lavanderia manca il lavello e la relativa rubinetteria.

Pregi: box molto grande doppio dotato di due ingressi indipendenti, l'abitazione si sviluppa al solo piano terra permettendo lo sfruttamento del giardino, dal piano box si deve superare un solo piano di scale per raggiungere l'abitazione.

Difetti: il giardino privato a dimensioni troppo ridotte rispetto alla

tipologia di abitazione ed è poco adeguato, i porticati esterni sono di dimensioni ridotte e quindi non sfruttabili, nel locale lavanderia le tracce degli impianti (adduzione acqua sanitaria, scarico acqua e riscaldamento) sono state realizzate direttamente nelle pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista con un conseguente risultato estetico sgradevole.

UNITA' IMMOBILIARE B1 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 5 e 37)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 5	108.9	1'050.00	€ 114'306.94
sub. 37	41.9	730.00	€ 30'572.40
Tot.			€ 144'879.34
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'795.17
Tot.			€ 150'674.51
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 147'658.51

UNITA' IMMOBILIARE B2 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 6 e 38)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE B2 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 6 e 38)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 6	P INT	cantine	4.0	0.20	0.8
	P INT	disimpegni	10.9	0.50	5.4
	P T	appartamento	51.0	1.00	51.0
	P T	portici	4.4	0.35	1.6
	P T	giardino privato	32.0	0.10	3.2
Tot.					62.0
sub. 38	P INT	box	37.4	1.00	37.4

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori

piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiati.

Pregi: box ampio se pur con un solo ingresso, l'abitazione si sviluppa al solo piano terra permettendo lo sfruttamento del giardino, dal piano box si deve superare un solo piano di scale per raggiungere l'abitazione.

Difetti: il giardino privato a dimensioni leggermente ridotte per la tipologia di abitazione e non ha la necessaria privacy essendo confinante con il vialetto di ingresso dell'unità immobiliare soprastante, il porticato esterno è di dimensioni ridotte e quindi poco sfruttabile, la cantina è comunicante con il box e non con l'unità immobiliare, la scala di comunicazione tra i diversi livelli è del tipo a chiocciola.

UNITA' IMMOBILIARE B2 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 6 e 38)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 6	62.0	1'025.00	€ 63'515.92
sub. 38	37.4	700.00	€ 26'162.50
Tot.			€ 89'678.42
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 3'587.14
Tot.			€ 93'265.56
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 90'249.56

UNITA' IMMOBILIARE C3 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3 e 35)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE C3 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3 e 35)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 3	P INT	cantina	9.8	0.50	4.9

UNITA' IMMOBILIARE C3 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3 e 35)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
	P INT	taverna	37.5	0.50	18.7
	P INT	disimpegni	3.0	0.50	1.5
	P INT	lavanderia	7.3	0.50	3.7
	P T	appartamento	56.5	1.00	56.5
	P T	portici	16.9	0.35	5.9
	P T	giardino privato	157.1	0.10	15.7
	P 1°	appartamento	62.3	1.00	62.3
	P 1°	terrazzo	12.6	0.35	4.4
	P 2°	sottotetto	61.6	0.35	21.6
		Tot.			195.2
sub. 35	P INT	box	41.4	1.00	41.4

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiaccia in corrispondenza delle pareti, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, il pavimento in parquet delle camere da letto non è completato mancando la lamatura, la verniciatura e lucidatura.

Pregi: box è doppio con due ingressi indipendenti, il terrazzo al piano primo è molto grande e sfruttabile, la taverna al piano interrato è molto grande, la cantina è collegata ai locali accessori dell'abitazione, il giardino privato è molto grande e sfruttabile essendo posta la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo.

Difetti: nel locale lavanderia le tracce degli impianti (adduzione acqua sanitaria, scarico acqua e riscaldamento) sono state realizzate direttamente

nelle pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista con un conseguente risultato estetico sgradevole.

UNITA' IMMOBILIARE C3 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3 e 35)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 3	195.2	1'150.00	€ 224'425.38
sub. 35	41.4	730.00	€ 30'234.78
Tot.			€ 254'660.15
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 10'186.41
Tot.			€ 264'846.56
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 261'830.56

UNITA' IMMOBILIARE C4 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 4 e 36)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE C4 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 4 e 36)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 4	P INT	cantina e ripostiglio	12.9	0.50	6.4
	P INT	taverna	42.7	0.50	21.4
	P INT	disimpegno	2.7	0.50	1.4
	P INT	lavanderia	7.7	0.50	3.8
	P T	appartamento	56.6	1.00	56.6
	P T	portici	12.9	0.35	4.5
	P T	giardino privato	260.3	0.10	26.0
	P 1°	appartamento	56.6	1.00	56.6
	P 1°	terrazzo	25.8	0.35	9.0
	Tot.				
sub. 36	P INT	box	36.6	1.00	36.6

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati, in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori

piano, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiaccia in corrispondenza delle pareti, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, il pavimento in parquet delle camere da letto non è completato mancando la lamatura, la verniciatura e lucidatura, l'intonaco e la pittura dei parapetti del terrazzo del piano primo presentano evidenti segni di ammaloramento.

Pregi: box è doppio con due ingressi indipendenti, il terrazzo al piano primo è molto grande e sfruttabile, la taverna al piano interrato è molto grande, la cantina è collegata ai locali accessori dell'abitazione, il giardino privato è molto grande e sfruttabile essendo posta la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, il giardino corre attorno all'abitazione per ben tre lati.

Difetti: nel locale lavanderia le tracce degli impianti (adduzione acqua sanitaria, scarico acqua e riscaldamento) sono state realizzate direttamente nelle pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista con un conseguente risultato estetico sgradevole.

UNITA' IMMOBILIARE C4 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 4 e 36)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 4	185.8	1'200.00	€ 222'921.60
sub. 36	36.6	730.00	€ 26'696.10
Tot.			€ 249'617.70
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 9'984.71
Tot.			€ 259'602.41
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 256'586.41

UNITA' IMMOBILIARE D5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 25 e 59)Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE D5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 25 e 59)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 25	P INT	cantine	7.0	0.50	3.5
	P INT	lavanderia	3.6	0.50	1.8
	P INT	disimpegni	6.4	0.50	3.2
	P INT	taverna	25.3	0.50	12.7
	P T	appartamento	77.8	1.00	77.8
	P T	portici	11.3	0.35	3.9
	P T	giardino privato	79.5	0.10	8.0
			Tot.		110.9
sub. 59	P INT	box	36.6	1.00	36.6

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, in lavanderia manca il lavello e la relativa rubinetteria, nella taverna non sono stati installati i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento.

Pregi: box singolo, ma lungo, taverna molto grande, cantina direttamente collegata con la taverna, l'abitazione si sviluppa sul solo piano terra limitando i disagi dovuti alla mancanza dell'impianto ascensore, giardino privato di dimensioni adeguate e sfruttabile grazie all'accesso dalla cucina.

Difetti: locale lavanderia piccolo, nel locale lavanderia le tracce degli impianti (adduzione acqua sanitaria, scarico acqua e riscaldamento) sono state realizzate direttamente nelle pareti in blocchetti di calcestruzzo a

vista con un conseguente risultato estetico sgradevole, per raggiungere il piano terra abitabile vi è una scala a chiocciola.

UNITA' IMMOBILIARE D5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 25 e 59)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 25	110.9	1'025.00	€ 113'632.01
sub. 59	36.6	650.00	€ 23'770.50
Tot.			€ 137'402.51
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'496.10
Tot.			€ 142'898.61
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 139'882.61

UNITA' IMMOBILIARE D6 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 26 e 62)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE D6 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 26 e 62)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 26	P INT	cantine	7.0	0.50	3.5
	P INT	lavanderia	3.6	0.50	1.8
	P INT	disimpegni	6.4	0.50	3.2
	P INT	taverna	25.3	0.50	12.7
	P T	appartamento	77.8	1.00	77.8
	P T	portici	11.3	0.35	3.9
	P T	giardino privato	78.8	0.10	7.9
Tot.					110.8
sub. 62	P INT	box	31.3	1.00	31.3

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, in lavanderia manca il lavello e

la relativa rubinetteria, nella taverna non sono stati installati i corpi scaldanti dell'impianto di riscaldamento.

Pregi: box singolo, ma lungo, taverna molto grande, cantina direttamente collegata con la taverna, l'abitazione si sviluppa sul solo piano terra limitando i disagi dovuti alla mancanza dell'impianto ascensore, giardino privato di dimensioni adeguate e sfruttabile grazie all'accesso dalla cucina.

Difetti: locale lavanderia piccolo, nel locale lavanderia le tracce degli impianti (adduzione acqua sanitaria, scarico acqua e riscaldamento) sono state realizzate direttamente nelle pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista con un conseguente risultato estetico sgradevole, per raggiungere il piano terra abitabile vi è una scala a chiocciola.

UNITA' IMMOBILIARE D6 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 26 e 62)			
Id. catastale Fg. 10 mapp. 281	Sup. comm. [mq]	Valore unitario di stima [€/mq]	Valore di stima [€]
sub. 26	110.8	1'025.00	€ 113'561.29
sub. 62	31.3	625.00	€ 19'570.31
Tot.			€ 133'131.60
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'325.26
Tot.			€ 138'456.86
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 135'440.86

UNITA' IMMOBILIARE D7 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 27 e 63)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE D7 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 27 e 63)					
Id. catastale Fg. 10 mapp. 281	Piano	Descrizione	Superficie [mq]	Coeff. di pond.	Superficie commerciale [mq]
sub. 27	P INT	cantina e ripostiglio	25.2	0.20	5.0
	P INT	taverna	52.3	0.50	26.2
	P INT	disimpegno	5.9	0.20	1.2

UNITA' IMMOBILIARE D7 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 27 e 63)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
	P INT	lavanderia	15.1	0.50	7.5
	P T	appartamento	56.3	1.00	56.3
	P T	portici	12.9	0.35	4.5
	P T	giardino privato	446.4	0.10	44.6
	P 1°	appartamento	56.3	1.00	56.3
	P 1°	terrazzo	25.8	0.35	9.0
				Tot.	210.8
sub. 63	P INT	box	41.1	1.00	41.1

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati, in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiaccia in corrispondenza delle pareti, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, il pavimento in parquet delle camere da letto non è completato mancando la lamatura, la verniciatura e lucidatura, l'intonaco e la pittura dei parapetti del terrazzo del piano primo presentano evidenti segni di ammaloramento.

Pregi: box molto grande peccato che ha un solo ingresso, il terrazzo al piano primo è molto grande e sfruttabile, la taverna al piano interrato è molto grande, la lavanderia è molto grande, il giardino privato è molto grande e sfruttabile essendo posta la zona giorno al piano terra e la zona notte al piano primo, il giardino corre attorno all'abitazione per ben tre lati.

Difetti: nel locale lavanderia le tracce degli impianti (adduzione acqua

sanitaria, scarico acqua e riscaldamento) sono state realizzate direttamente nelle pareti in blocchetti di calcestruzzo a vista con un conseguente risultato estetico sgradevole, il locale cantina e ripostiglio sono collegati al box e non direttamente con gli ambienti accessori dell'abitazione, le dimensioni della zona giorno sono forse un po' limitate per il taglio dell'unità immobiliare.

UNITA' IMMOBILIARE D7 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 27 e 63)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 27	210.8	1'200.00	€ 252'913.20
sub. 63	41.1	700.00	€ 28'796.25
Tot.			€ 281'709.45
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 11'268.38
Tot.			€ 292'977.83
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 289'961.83

UNITA' IMMOBILIARE D8 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 28 e 55)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE D8 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 28 e 55)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 28	P INT	scala privata, disimpegno	13.0	0.50	6.5
	P T	giardino privato	5.8	0.10	0.6
	P T	scala privata	8.4	0.50	4.2
	P 1°	appartamento	74.2	1.00	74.2
	P 1°	scala privata	4.5	1.00	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	31.5	0.35	11.0
	P 2°	sottotetto	76.9	0.35	26.9
sub. 55	P INT	cantina	7.5	0.20	1.5
Tot.					127.9
sub. 55	P INT	box	28.9	1.00	28.9

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiacca in corrispondenza delle pareti.

Pregi: box singolo, ma lungo, ampia cantina, terrazzo privato al primo piano molto grande.

Difetti: manca il locale lavanderia e la taverna, manca il giardino, per raggiungere il piano abitabile bisogna superare due piani di scale, manca ascensore.

UNITA' IMMOBILIARE D8 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 28 e 55)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 28 e 55	127.9	950.00	€ 121'551.79
sub. 55	28.9	600.00	€ 17'317.50
Tot.			€ 138'869.29
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'554.77
Tot.			€ 144'424.06
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 141'408.06

UNITA' IMMOBILIARE D9 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 29 e 56)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE D9 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 29 e 56)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]

UNITA' IMMOBILIARE D9 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 29 e 56)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 29	P INT	scala privata, disimpegno	13.0	0.50	6.5
	P T	area cortilizia	5.8	0.10	0.6
	P T	scala privata	8.4	0.50	4.2
	P 1°	appartamento	74.2	1.00	74.2
	P 1°	scala privata	4.5	1.00	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	31.5	0.35	11.0
	P 2°	sottotetto	76.9	0.35	26.9
sub. 56	P INT	cantina	7.5	0.20	1.5
Tot.					127.9
sub. 56	P INT	box	28.9	1.00	28.9

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiaccia in corrispondenza delle pareti, le pareti interne alla base presentano tracce di umidità in corrispondenza dei balconi con conseguente scrostamento dell'intonaco di finitura, il tavolato del soggiorno risulta avere una crepa abbastanza evidente.

Pregi: box singolo, ma lungo, ampia cantina, terrazzo privato al primo piano molto grande.

Difetti: manca il locale lavanderia e la taverna, manca il giardino, per raggiungere il piano abitabile bisogna superare due piani di scale, manca ascensore.

UNITA' IMMOBILIARE D9 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 29 e 56)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 29 e 56	127.9	910.00	€ 116'433.82
sub. 56	28.9	600.00	€ 17'317.50
Tot.			€ 133'751.32
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'350.05
Tot.			€ 139'101.37
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 136'085.37

UNITA' IMMOBILIARE D10 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 30 e 60)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE D10 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 30 e 60)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 30	P INT	scala privata, disimpegno	13.0	0.50	6.5
	P T	giardino privato	5.8	0.10	0.6
	P T	scala privata	8.4	0.50	4.2
	P 1°	appartamento	74.2	1.00	74.2
	P 1°	scala privata	4.5	1.00	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	31.5	0.35	11.0
	P 2°	sottotetto	76.9	0.35	26.9
sub. 60	P INT	cantina	7.5	0.20	1.5
Tot.					127.9
sub. 60	P INT	box	28.9	1.00	28.9

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiaccia in corrispondenza delle pareti, il tavolato del soggiorno risulta avere una crepa abbastanza

evidente.

Pregi: box singolo, ma lungo, ampia cantina, terrazzo privato al primo piano molto grande, presenza del sottotetto.

Difetti: manca il locale lavanderia e la taverna, manca il giardino, per raggiungere il piano abitabile bisogna superare due piani di scale, manca ascensore.

UNITA' IMMOBILIARE D10 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 30 e 60)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 30 e 60	127.9	950.00	€ 121'551.79
sub. 60	28.9	600.00	€ 17'317.50
Tot.			€ 138'869.29
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'554.77
Tot.			€ 144'424.06
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€ 141'408.06

UNITA' IMMOBILIARE D11 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 31 e 61)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

UNITA' IMMOBILIARE D11 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 31 e 61)					
Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 31	P INT	scala privata, disimpegno	13.0	0.50	6.5
	P T	area cortilizia	5.8	0.10	0.6
	P T	scala privata	8.4	0.50	4.2
	P 1°	appartamento	74.2	1.00	74.2
	P 1°	scala privata	4.5	1.00	4.5
	P 1°	terrazzi e balconi	31.5	0.35	11.0
	P 2°	sottotetto	76.9	0.35	26.9
sub. 61	P INT	cantina	7.5	0.20	1.5
Tot.					127.9
sub. 61	P INT	box	28.9	1.00	28.9

Stima del valore di mercato:

Vizi: i setti in c.a. dei box presentano i fori dei distanziali dei casseri non sigillati; in generale tutti gli intonaci interni al civile dell'unità immobiliare (pareti e plafoni) presentano evidenti ondulazioni e fuori piano, il giardino privato non è stato completato con il manto erboso, le pareti e plafoni non sono state tinteggiate, la struttura in carpenteria di legno a vista della copertura presenta residui di boiacca in corrispondenza delle pareti, il tavolato del soggiorno risulta avere una crepa abbastanza evidente, le pareti interne alla base presentano tracce di umidità con conseguente scrostamento dell'intonaco di finitura.

Pregi: box singolo, ma lungo, ampia cantina, terrazzo privato al primo piano molto grande, presenza del sottotetto.

Difetti: manca il locale lavanderia e la taverna, manca il giardino, per raggiungere il piano abitabile bisogna superare due piani di scale, manca ascensore.

UNITA' IMMOBILIARE D11			
(Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 31 e 61)			
Id. catastale	Sup. comm.	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 31 e 61	127.9	930.00	€ 118'992.80
sub. 61	28.9	600.00	€ 17'317.50
Tot.			€136'310.30
maggiorazione per parti comuni		4.0%	€ 5'452.41
Tot.			€141'762.71
Oblazione sanatoria			-€ 516.00
Oneri professionali per la pratica di sanatoria			-€ 2'500.00
Tot.			€138'746.71

AUTORIMESSA (Foglio 10 Mappale 281 Subalterno 32)

Calcolo della superficie commerciale di vendita:

AUTORIMESSA (Foglio 10 Mappale 281 Subalterno 32)
--

Id. catastale	Piano	Descrizione	Superficie	Coeff. di pond.	Superficie commerciale
Fg. 10 mapp. 281			[mq]		[mq]
sub. 32	P INT	box	35.2	1.00	35.2

Stima del valore di mercato:

AUTORIMESSA			
(Foglio 10 Mappale 281 Subalterno 32)			
Id. catastale	Superficie commerciale	Valore unitario di stima	Valore di stima
Fg. 10 mapp. 281	[mq]	[€/mq]	[€]
sub. 32	35.2	€ 650.00	€ 22'880.00

CONCLUSIONI

In definitiva il valore delle unità immobiliare facenti parte del complesso immobiliare denominato “*Il Borgo al sole*” nel Comune di Pontoglio, provincia di Brescia, in via Verdi snc, è pari a:

UNITA' IMMOBILIARE	Valore di stima
	[€]
UNITA' IMMOBILIARE A5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 20 e 46)	€ 137'691.84
UNITA' IMMOBILIARE B1 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 5 e 37)	€ 147'658.51
UNITA' IMMOBILIARE B2 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 6 e 38)	€ 90'249.56
UNITA' IMMOBILIARE C3 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3 e 35)	€ 261'830.56
UNITA' IMMOBILIARE C4 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 4 e 36)	€ 256'586.41
UNITA' IMMOBILIARE D5 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 25 e 59)	€ 139'882.61
UNITA' IMMOBILIARE D6 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 26 e 62)	€ 135'440.86
UNITA' IMMOBILIARE D7 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 27 e 63)	€ 289'961.83
UNITA' IMMOBILIARE D8 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 28 e 55)	€ 141'408.06

UNITA' IMMOBILIARE	Valore di stima [€]
UNITA' IMMOBILIARE D9 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 29 e 56)	€136'085.37
UNITA' IMMOBILIARE D10 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 30 e 60)	€141'408.06
UNITA' IMMOBILIARE D11 (Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 31 e 61)	€138'746.71
AUTORIMESSA (Foglio 10 Mappale 281 Subalterno 32)	€22'880.00
TOTALE	€ 2'039'830.38

Unità immobiliare A5

Foglio 10, Mappale 281, Subalterni 20 e 46 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 137'691.84 arrotondati a **Euro 137'700.00** (diconsi **Euro centotrentasettemila settecento/00**);

Unità immobiliare B1

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 5 e 37 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 147'658.51 arrotondati a **Euro 147'700.00** (diconsi **Euro centoquarantasettemila settecento/00**).

Unità immobiliare B2

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 6 e 38 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 90'249.56 arrotondati a **Euro 90'300.00** (diconsi **Euro novantamila trecento/00**).

Unità immobiliare C3

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3 e 35 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 261'830.56 arrotondati a **Euro 261'800.00** (diconsi **Euro duecentosessantunomila ottocento/00**).

Unità immobiliare C4

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 4 e 36 del Catasto urbano del Comune

di Pontoglio, Euro 256'586.41 arrotondati a **Euro 256'600.00** (diconsi **Euro duecentocinquantaseimila seicento/00**).

Unità immobiliare D5

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 25 e 59 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 139'882.61 arrotondati a **Euro 139'900.00** (diconsi **Euro centotrentanovemila novecento /00**).

Unità immobiliare D6

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 26 e 62 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 135'440.86 arrotondati a **Euro 135'400.00** (diconsi **Euro centotrentacinquemila quattrocento/00**).

Unità immobiliare D7

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 27 e 63 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 289'961.83 arrotondati a **Euro 290'000.00** (diconsi **Euro duecentonovantamila/00**).

Unità immobiliare D8

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 28 e 55 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 141'408.06 arrotondati a **Euro 141'400.00** (diconsi **Euro centoquarantunomila quattrocento/00**).

Unità immobiliare D9

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 29 e 56 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 136'085.37 arrotondati a **Euro 136'100.00** (diconsi **Euro centotrentaseimila cento/00**).

Unità immobiliare D10

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 30 e 60 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, Euro 141'408.06 arrotondati a **Euro 141'400.00** (diconsi **Euro**

centoquarantunomila quattrocento/00).

Unità immobiliare D11

Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 31 e 61 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, è pari ad Euro 138'746.71 arrotondati a **Euro 138'700.00** (diconsi **Euro centotrentottomila settecento/00**).

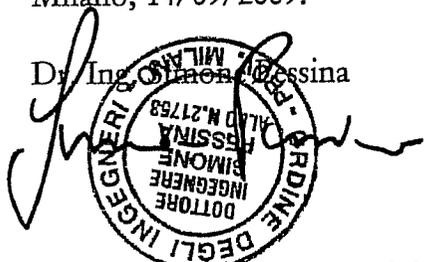
Autorimessa

Foglio 10 Mappale 281 Subalterno 32 del Catasto urbano del Comune di Pontoglio, è pari ad Euro 22'880.00 arrotondati a **Euro 22'900.00** (diconsi **Euro ventiduemila novecento/00**).

Lo scrivente, certo di aver ben ottemperato all'incarico affidatogli, rilascia la presente relazione e si dichiara sin d'ora disponibile a fornire qualsiasi chiarimento si rendesse necessario.

Milano, 14/09/2009.

Dr. Ing. *Simone Bessina*



SEGUE ELENCO ALLEGATI

ELENCO ALLEGATI

- *Documentazione fotografica* (consta di n. 96 fotografie a colori, ciascuna numerata progressivamente da n. 1 a n. 96);
- *Certificato di destinazione urbanistica del 4 giugno 2009 Comune di Pontoglio* Foglio 10 mappale 281 (consta di n. 2 pagine);
- *Estratto N.T.A. del Piano Regolatore Generale Comune di Pontoglio* Variante approvata G.R. n°VII 2165 del 17/11/2000 (consta di n. 3 pagine);
- *Estratto del Piano Regolatore Generale Comune di Pontoglio* Variante approvata G.R. n°VII 2165 del 17/11/2000 (consta di n. 2 pagine);
- *Denuncia di inizio attività n°2424 del 15 marzo 2007* Sportello Unico Edilizia Comune di Pontoglio (consta di n. 6 pagine + n. 8 tavole allegare alla D.I.A.);
- *Comunicazione di fine lavori P.G. n°4368 del 15 maggio 2007* Protocollo Generale Comune di Pontoglio (consta di n.1 pagina);
- *Domanda per certificato di agibilità P.G. n°4424 del 16 maggio 2007* Protocollo Generale Comune di Pontoglio (consta di n. 5 pagine);
- *Ricevuta di avvenuta dichiarazione di fabbricato urbano - Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio* Foglio 10 Mappale 281 Subalterni da 1 a 64, protocollo n°BS0224445 del 11 maggio 2007 (consta di n. 7 pagine);
- *Elaborato planimetrico - dimostrazione grafica dei subalterni - Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio* Foglio 10 Mappale

- 281 Subalterni da 1 a 64, P.G. n°4424 del 16 maggio 2007
Protocollo Generale Comune di Pontoglio (consta di n. 2 pagine);
- *Planimetria catastale - Catasto Fabbricati del Comune di Pontoglio* Foglio 10 Mappale 281 Subalterni 3-4-5-6-20-25-26-27-28-29-30-31-32-35-36-37-38-46-55-56-59-60-61-62-63 (consta di n. 25 pagine);
 - *Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2008, Pontoglio, Zona B1 Centrale, microzona catastale n°1 (consta di n. 1 pagina);
 - *Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*, 2° semestre 2008, Pontoglio, Zona R1 Agricola/Rurale, microzona catastale n°3 (consta di n. 1 pagina);
 - *Atto di compravendita a rogito Dr. Corrado Defendi, Notaio in Brescia, stipulato in data 28/12/2007 tra CO.IM s.r.l. (parte venditrice) e Motta Costruzioni s.r.l. (parte acquirente)*, registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Brescia 2 il 7/01/2008 al numero 354 serie 1T, trascritto a Brescia il 17/01/2008 ai nn. 3011/2064 (consta di n. 36 pagine);
 - *TRASCRIZIONE DEL 22/01/2009* - Sentenza dichiarativa di fallimento (consta di n. 6 pagine);
 - *TRASCRIZIONE DEL 29/05/2008* - Contratto preliminare di vendita (consta di n. 6 pagine);
 - *ISCRIZIONE DEL 09/01/2009* - Ipoteca Giudiziale derivante da

Decreto Ingiuntivo (consta di n. 6 pagine);

- *ISCRIZIONE DEL 28/09/2005* - Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo (consta di n. 5 pagine);
- *ANNOTAZIONE DEL 18/10/2007* - Numero di Registro 56934/10291 - Frazionamento in quota (consta di n. 9 pagine);
- *ANNOTAZIONE DEL 18/10/2007* - Numero di Registro 56935/10292 - Riduzione di somma (consta di n. 2 pagine);
- *ANNOTAZIONE DEL 18/10/2007* - Numero di Registro 56936/10293 - Restrizione di beni (consta di n. 5 pagine);
- *ANNOTAZIONE DEL 1/10/2008* - Numero di Registro 45058/7903 - Restrizione di beni (consta di n. 3 pagine);