



RAPPORTO DI VALUTAZIONE
TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n. 839/2015

Giudice delegato: **Dottorssa Vincenza Agnese**

Anagrafica

Creditore procedente: BCC del Garda – Banca di credito Cooperativo di Colli
Morenici del Garda S.C.
Con sede in Via Trieste n° 62 Montichiari (BS)
C.f. /P.I. 00285660171

Rappresentato dall'Avvocato Avv. Marco Vezzola
Con Studio in Via Vitt. Eman. II 60 – 25121 Brescia (BS)
tel: 030 292376
Pec: avvmarcovezzola.studiobraga@brescia.pecavvocati.it

Esecutato: omissis

Rappresentato dall'Avvocato //

Intervenuti alla data di stima BANCA VALSABBINA s.c.p.a di Vestone,
C.F. n. 00283510170

Rappresentato dall'Avvocato Avv. Mario Vanzo
Con Studio in Via G. Savoldo n.3, Brescia (BS)
Tel. 030 9991445
Pec: mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

Esperto incaricato Arch. Giulia DeToma
Via Vittorio Veneto 1, 25728 Brescia
CF DTMGLI71H68B157P
Tel 030 37301473
Fax 030 37301473
Mail giudetom@tin.it
Pec giulia.detom@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 2157

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto 29/10/2015
Conferimento d'incarico di stima e giuramento 17/12/2015
Data della consegna del rapporto di valutazione 22/02/2016
Udienza per la determinazione della modalità di vendita 08/04/2016



LOTTO n° 1 di 1

Descrizione sintetica: la proprietà consta in un una porzione di villetta bifamiliare, tipologia "Padre Marcolini", piano terra e primo, della consistenza lorda di circa 147m², con giardino e tettoia di ricovero auto esclusivi (tot circa 122,50 m²) e cantina (circa 12 m² netti)

Ubicazione: **Brescia**, via Nona Villaggio Badia n°101 Villaggio Badia

Identificativi catastali: Fiu 37 map. 5186 sub 5 zona censuaria 3

Quota di proprietà: 100% esecutato omissis

Divisibilità dell'immobile: non divisile

Più probabile valore in libero mercato 252.500 €

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: ha un'ottima commerciabilità perché appartenente ad una tipologia residenziale molto gradita (case Marcolini) inoltre è più ampio della media perché arricchito di un volume condonato nel 1985 e razionalizzato da una ristrutturazione del 1998. Internamente è ottimamente mantenuto e rifinito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No

se No vedi pag.10

Conformità catastale

☐ Si ☒ No

se No vedi pag.10

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No

se No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Si

se Si vedi pagina 11

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni:

L'alloggio è intestato al signor omissis, per la **quota del 100%** con atto di **compravendita**: del 08/10/1998 n° 41211/ 67029 Pubblico Ufficiale Dott. Alessandra Casini Repertorio, trascritto a Brescia il 09/11/1998 ai numeri 36507/23773. **(in allegati)**

Iscrizioni:

1. Ipoteca volontaria – mutuo fondiario – del 18/02/2011 Registro Particolare 1443 Registro Generale 7001 Pubblico Ufficiale Iannasso Francesco Saverio Repertorio 21844/3102 del 31/01/2011.

2. Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo - del 08/02/2013 Registro Particolare 682 Registro Generale 4846 Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 898 del 31/01/2013.

3. Ipoteca giudiziale – decreto ingiuntivo - del 29/03/2013 Registro Particolare 1770 Registro Generale 11188 Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Repertorio 2438/2013 del 22/03/2013.

Pignoramento immobili del 04/08/2015 Registro Particolare 17517 Registro Generale 27212 Pubblico Ufficiale, Ufficiale Giudiziario di Brescia Repertorio 8949 del 08/07/2015.

Indice

1.	<u>Inquadramento dell'immobile</u>	4
1.1	<u>Localizzazione</u>	4
1.2	<u>Caratteristiche generali dell'immobile</u>	5
2.	<u>Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u>	6
2.1	<u>Consistenza</u>	6
2.2	<u>Identificazione catastale e</u>	7
2.3	<u>Confini catastali</u>	7
2.4	<u>Caratteristiche qualitative</u>	7
2.5	<u>Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione</u>	7
2.6	<u>Impianti in dotazione</u>	7
3.	<u>Analisi documentale</u>	9
3.1	<u>Legittimità edilizia – urbanistica</u>	9
3.2	<u>Situazione urbanistica</u>	9
3.3	<u>Limitazioni urbanistiche</u>	10
3.4	<u>Rispondenza catastale</u>	10
3.5	<u>Verifica della titolarità</u>	11
4.	<u>Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente</u>	11
5.	<u>Fasi - accertamenti e date delle indagini</u>	11
6.	<u>Valutazione</u>	12
7.	<u>Riepilogo dei valori di stima</u>	12
8.	<u>Allegati</u>	12

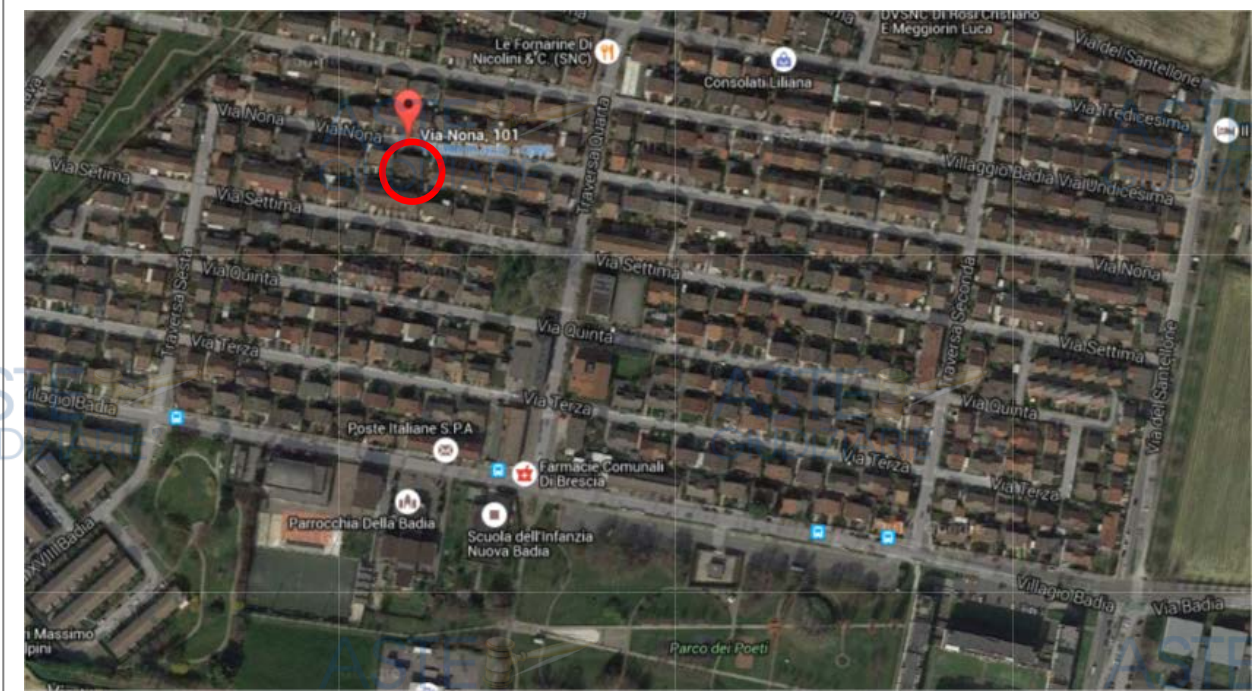
1. Inquadramento dell'immobile**1.1. Localizzazione**

- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Brescia
- ☐ Quartiere: Badia
- ☐ Via: Nona Villaggio Badia
- ☐ Civico: 101

Zona

- ☒ Urbana
 - ☐ Centrale
 - ☐ Semicentrale
 - ☒ Periferica

Il bene si trova in un quartiere residenziale edificato negli anni '60, che dista circa 7 km dal centro storico, ma ben servita da negozi e servizi (Bar, Tabacchi, farmacia e salumiere-panificio; scuole e parrocchia).

Mapa Satellitare del Villaggio Badia:

- ☒ Destinazione urbanistica dell'immobile
 - ☒ Residenziale
- ☒ Tipologia immobiliare
 - ☒ Porzione di bifamiliare in duplex
 - ☒ Usato/Seminuovo
- ☒ Tipologia edilizia dei fabbricati

in villino bifamiliare, casa Marcolini, pentalocale con cucina abitabile e doppi servizi, ristrutturata fine anni '90 con portico, giardino e cantina. (vedere immagini allegate)

1.2. Caratteristiche generali dell'immobile

- Struttura in elevazione : setti e pilastri in c.a.
- Solai: Alcuni in latero-cemento , i nuovi in legno
- Copertura: a falde in C.a. e Legno
- Murature perimetrali: Laterizio forato
- Coibentazioni/Isolamenti: secondo relazione L.10/91 (del 29/06/1999)
- Divisori tra unità: Laterizio
- Infissi esterni: Legno con vetro camera
- Infissi interni: legno
- Pavimenti e rivestimenti: piastrelle (gres porcellanato) e parquet
- Impianto riscaldamento: autonomo
- Impianto sanitario: presente
- Impianto gas: autonomo
- Impianto elettrico: da progetto
- Impianto climatizzazione: presente
- Allaccio fognatura: sì, progetto descritto in pratica edilizia
- Fonti rinnovabili: no
- Finiture esterne: ottimo stato
- N. totale piani: 3 di cui 2 fuori terra (al P.-1solo piccola cantina interrata)

- Altro: Immobile in ottimo stato manutentivo.

NB. Nella pratica edilizia sono presenti: la Relazione della L.10/90, ma non sono presenti i certificati di conformità degli impianti e i progetti delle nuove strutture dell'ultimo intervento, quindi anche il certificato di agibilità.

■ Caratteri domanda e offerta

- Lato acquirente

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

- Lato venditore

- Privato
- Società
- Cooperativa
- Ente

■ Forma di mercato

- Concorrenza monopolistica
- Concorrenza monopolistica ristretta
- Oligopolio
- Monopolio
- Monopolio bilaterale

■ Filtering

- Assente
- Up
- Down

■ Fase del mercato immobiliare

- Recupero
- Espansione
- Contrazione
- Recessione

- Altro: Immobile è reso particolarmente interessante per l'ottima redistribuzione della superficie residenziale, già ampliata da un condono dell'85, e razionalizzata dai lavori del '99.



2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

L'edificio è una struttura di tipo misto in laterizio e cemento, senza fondamenta, con muratura in mattoni non coibentata, tipica della tipologia bifamiliare denominata "Marcolini", dove l'ultimo intervento edilizio ha valorizzato il bene ricostituendo parte del solaio di interpiano, in struttura in lignea, al fine di ricavare un vano in più dallo schema tipologico noto. Il bene è in ottimo stato, recentemente ristrutturato e ben rifinito: gli infissi sono il legno con doppio vetro a camera e il portoncino di accesso blindato, i pavimenti sono tutti nuovi, gres porcellanato, parquet e le scale in lapideo Botticino. Le finiture interne sono molto belle, il bagno al piano superiore ha un'ampia vasca idromassaggio, le porte e gli infissi non sono nuovi ma molto ben conservati. È presente un WC, al piano terra ed uno al piano superiore con un terzo vano definito lavanderia WC, che però è solo ad uso lavanderia, vi è anche una doccia, ma è assente l'impianto per lo scarico del wc, inoltre è illuminato dalla presenza di una finestra a lucernario che non è indicata in nessuna planimetria, né catastale né architettonica.

Il riscaldamento è ad impianto autonomo a gas e vi è anche l'impianto di climatizzazione estivo; i 2 gruppi esterni sono posti in adiacenza del balcone a sud, raggiungibile dal bagno padronale.

Le finiture esterne sono in intonaco a malta non tinteggiato; tra le pertinenze vi è il giardino, ben ordinato, e una cantina (non visitata) e una tettoia sul lato ovest, corrispondente ad un accesso carraio, che può ospitare un'automobile. (vedere immagini allegate)

In summa la ristrutturazione autorizzata nel 1998 ha riguardato, oltre che il riordino complessivo dello stabile, l'ampliamento della superficie residenziale e la nuova formazione di:

- Un locale cantina interrato, oltre la rappresentazione grafica in progetto, esiste una relazione descrittiva, ma non sono presenti i progetti dei C.A.
- Formazione di un nuovo bagno al PT
- Spostamento di un solaio e parte del tetto (sopra il sedime della lavanderia/guardaroba)
- Rifacimento di parte della copertura su fronte sud-est con la formazione di un balconcino a tasca, accessibile dal bagno padronale al P1.
- Rifacimento della tettoia corrispondente all'accesso carraio su fronte ovest e una minore sull'ingresso principale.

Fra le opere realizzate contestualmente alla concessione del 1998, ma non autorizzate, vi sono:

- ← Un'altra tettoia sul fronte sud, verso il giardino
- ← È stata ampliata la pavimentazione esterna, sotto la tettoia ovest, e di fronte la cucina, fronte sud, riducendo la quota di verde permeabile richiesti per legge (in questo caso pavimentando circa 18 m² in più)

■ Data del sopralluogo : 25/01/2016

2.1 Consistenza : Desunto graficamente da elaborato grafico dell'atto autorizzativo

destinazione	consistenza lorda	rapporti mercantili	consistenza commerciale
alloggio PT	76,98 m ²	100%	76,98 m ²
alloggio P1	63,18 m ²	100%	63,18 m ²
balcone a tasca P1	3,02 m ²	25%	0,75 m ²
portico	25,80 m ²	25%	6,45 m ²
giardino e lastricato	96,74 m ²	10%	9,68 m ²
cantina	16,20 m ²	35%	5,67 m ²
		tot.	162,71 m ²

Criterio di misurazione: SEL- Superficie Esterna Lorda

Trattasi di un alloggio sviluppato su 2 piani in porzione di bifamiliare Marcolini con accesso e pertinenze esclusive (giardino-cantina-tettoia) di **superficie commerciale di 162,71 m²**

2.2 Identificazione catastale:

Comune di Brescia Sezione **Fiu** foglio **37** mappale **5186** subalterno **5**.

2.3 Confini

- Nord via Nona Badia
- Sud i map. 86, 89, 91, 447.
- Est map.33.
- Ovest map. 30.

2.4 Caratteristiche qualitative

L'edificio sorge in una zona periferica rispetto al centro cittadino, ma è un quartiere residenziale molto accogliente per la vita di famiglie. Si tratta di una porzione di bifamiliare, duplex, come da tipologia nota "Marcolini", che presenta il pregio di aver subito un ampliamento interrato, con l'aggiunta di una cantina, e che la volumetria è stata ridistribuita sfruttando molto bene delle superfetazioni condonate nell'85.

2.6 Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Livello di piano: Terra e primo
- Ascensore ☐ Presente
■ Assente
- N. servizi 2 (uno per piano + lavanderia con doccia al P1)
 - W.c.
 - Lavabo
 - Bidet
 - Doccia
 - ☐ Doccia con idromassaggio
 - ☐ Vasca
 - ☐ Vasca con doccia
 - Vasca con idromassaggio
 - ☐ Scaldabagno elettrico
- ☐ Vetustà del bagno: più di 10 anni ma in ottimo stato

2.6 Impianti in dotazione

- Riscaldamento
 - Presente : Vetustà (anni) 15/16
 - ☐ Assente
 - ☐ Centralizzato
 - Autonomo a gas metano
- Elementi radianti
 - radiatori
 - ☐ pavimento/soffitto
 - ☐ aria
 - ☐ altro
- Condizionamento
 - Presente
 - ☐ Assente Vetustà (anni) 15/16



☐ Solare termico (produzione acqua calda)

☒ Elettrico

☒ Idraulico

☒ Manutenzione fabbricato

☒ Manutenzione unità immobiliare

☐ Classe energetica

☐ Inquinamento (dato non rilavabile)

☒ Esposizione prevalente dell'immobile

☒ Luminosità dell'immobile

☒ Panoramicità dell'immobile

☒ Funzionalità dell'immobile

☒ Finiture dell'immobile

☐ Presente

☒ Assente

☒ Presente : Vetustà (anni) 15/16

☐ Assente

☒ Presente : Vetustà (anni) 15/16

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

☐ Classe desunta dall'APE

☒ Non presente

☐ Atmosferico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Acustico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Elettromagnetico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Ambientale

☒ Assente

☐ Presente

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ Minimo

☒ Medio / alto

☐ Massimo

☒ Minimo

☐ Medio

☐ Massimo

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo

☐ Minimo

☐ Medio

☒ Massimo



3. Analisi documentale

3.1 Legittimità edilizia – urbanistica

L'edificio è stato edificato negli anni '60, nel 1985 al PG 35554/85 è stato presentato un condono dalla precedente proprietaria, al seguito del quale è stato rilasciato un certificato di agibilità il 17/02/1989; quest'ultimo, però, risulta essere decaduto conseguentemente alle opere edilizie eseguite con la Concessione del 28/07/1998 al PG 23073/98 (inizio lavori 29/06/1999) e mai più ottenuto per l'edificio perché non è mai stata effettuata comunicazione di fine lavori, comunicazione dei certificati di conformità degli impianti e quindi richiesta di agibilità.

Inoltre le tavole autorizzate e conservate presso l'ufficio tecnico, non rappresentano l'immobile per come è effettivamente stato realizzato, pertanto si conclude che il bene è carente della conformità edilizia. Per l'ottenimento della conformità sarà necessario incaricare un Tecnico per produrre una pratica di richiesta di Concessione Edilizia in Sanatoria, quindi ottenere dei certificati di rispondenza per gli impianti e richiedere il certificato di agibilità.

Titoli autorizzativi esaminati presso il comune di Brescia il 15/01/2016:

- Planimetrie catastali allegati a condono del 1985
- Rilascio del condono edilizio richiesto da precedente proprietaria, signora "omissis", n°5/88 del 08/04/88 PG 35554/85
- Agibilità rilasciata il 17/02/1989 alla signora "omissis" a seguito del condono (è un documento decaduto non più valido)
- Concessione edilizia del 29/07/1998 n°2690 (estratta copia non allegata)
- Comunicazione di inizio attività DIA del 19/10/1999 n°4195 (estratta copia non allegata)
- Planimetrie dell'ultima variante del 02/11/1999 (in allegati)
- Relazione L10/91(non fotocopiata)
- Tavole del PGT
 - Tav PR01 – Azioni di Piano (in allegato estratto)
 - Tav PR02 – Regole Morfologiche (in allegato estratto)
 - Tav PR05 – Tavola dei vincoli amministrativi (copia informatica)
 - Tav PR07 – Tavola dei vincoli di tutela e salvaguardia nord (copia informatica)
- Norme Tecniche Attuative (estratti in allegati)

3.2 Situazione urbanistica

- | | |
|--------------------------------|---|
| ■ Strumento urbanistico | ■ Vigente PGT (estratto in allegati)
☐ Adottato |
| ■ Convenzione Urbanistica | ■ No
☐ Si |
| ■ Cessioni diritti edificatori | ■ No
☐ Si se Si inserire gli estremi dell'atto |

3.4 Limitazioni urbanistiche

- | | |
|-------------------------|---|
| ■ Vincoli urbanistici | ■ No
☐ Si e se Si quali |
| ■ Vincoli ambientali | ■ No
☐ Si |
| ■ Vincoli paesaggistici | ■ No
☐ Si |

In allegati vi sono gli estratti del PGT vigente e relative note NTA (Norme Tecniche di Attuazione):

- Tav PR01 – Azioni di Piano
- Tav PR02 – Regole Morfologiche

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Architetto Giulia De Toma, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia nr. 2157, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bovegno (BS) ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione per le seguenti cause:

- a) Mancanza di rispondenza tra planimetrie autorizzate e realizzato (interno ed esterno)
- b) Mancanza di certificato di agibilità (e certificati di conformità degli impianti)

Note: costo ipotizzato per:

- a) per la regolarizzazione urbanistica, dell'esterno, saranno necessarie delle demolizioni e pagamenti di oneri, difficilmente valutabili con precisione in questa sede, sanatoria, che stimo in circa 4.000,00 €
- b) la regolarizzazione del certificato di agibilità in circa 3.500,00 €, comprese oblazioni, se gli impianti sono conformi e non necessitano di interventi per l'ottenimento della conformità.

3.4 Rispondenza catastale

Immobile è identificato catastalmente al Comune di Brescia:

Sezione Fiu **foglio 37 mappale 5186 subalterno 5 categoria A/2**, classe 3 consistenza 5 vani rendita 216,91 €

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali storiche per immobile
- Visure catastali attuali
- Elaborato planimetrico
- Estratto Mappa
- Planimetria catastale ante 1999
- Planimetria catastale attuale

■ Data verifica catastale 29/ 10 / 2015 – 15/01/2016

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Giulia De Toma, iscritto all'All' Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr° 2157, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- ☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
 - Mancata corrispondenza con planimetrie autorizzate
 - Mancata corrispondenza con stato del luogo per:
 - a) la manca la rappresentazione di un muretto di partizione (h inferiore a 1,2 m) in sala,
 - b) manca il disimpegno tra salotto-cucina-bagno (obbligatorio per Regolamento di Igiene Tipo)
 - c) manca la rappresentazione di lucernario nella lavanderia al P1
 - d) la lavanderia al P1 non ha il WC

Note: Per la regolarizzazione della planimetria catastale è necessaria prima la portare la conformazione degli interni come da autorizzazione; si stima, solo per il costo della nuova planimetria catastale, 270,00 € (compresa tassa di deposito di 50€)

3.5 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

L'alloggio è intestato al signor omissis, per la **quota del 100%** con atto di **compravendita** del 08/10/1998 n° 41211/ 67029 Pubblico Ufficiale Dott. Alessandra Casini Repertorio, trascritto a Brescia il 09/11/1998 ai numeri 36507/23773. **(in allegati)**

Quota di proprietà Intera (in separazione dei beni, estratto di matrimonio, in allegati)

Condizioni limitanti

- ☐ Servitù
- ☐ Vincoli
- ☐ Oneri
- ☐ Pesì
- ☐ Gravami

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- ☐ Libero
- ☒ Occupato dal proprietario e sua famiglia

4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Nessuno.

5. Fasi - accertamenti e date delle indagini

In data:

1. 22/12/2015 richiesta documenti catastali (visure storiche, planimetrie e mappe)
2. 22/12/2015 richiesta atto di acquisto a Notaio Alessandra Casini
3. 23/12/2015 ispezioni ipotecarie (assenti nella documentazione fornita)
4. 23/12/2015 richiesta di accesso agli atti al comune di Brescia
5. 24/12/2015 inviata raccomandata ad esecutato per accedere ai luoghi da Ufficio Postale
6. 29/12/2016 sentito telefonicamente esecutato, conferma appuntamento
7. 15/01/2016 pagato bollettino di € 20,00 per un tot di 21,50 al Comune di Brescia per richiesta di accesso agli atti
8. 15/01/2016 mi sono recata presso il comune di Brescia dove ho reperito:
 - Planimetrie catastali allegati a condono del 1985
 - Rilascio del condono edilizio richiesto da precedente proprietaria, signora "omissis", n°5/88 del 08/04/88 PG 35554/85
 - Agibilità rilasciata il 17/02/1989 alla signora "omissis" a seguito del condono (è un documento decaduto non più valido)
 - Concessione edilizia del 29/07/1998 n°2690 (estratta copia non allegata)
 - Comunicazione di inizio attività del 19/10/1999 n°4195 (estratta copia non allegata)
 - Planimetrie dell'ultima variante in corso d'opera del 18/11/1999(in allegati estratto)
 - Relazione L10/91(non fotocopiata)
 - Tavole del PGT

- Tav PR01 – Azioni di Piano (in allegato estratto)
- Tav PR02 – Regole Morfologiche (in allegato estratto)
- Tav PR05 – Tavola dei vincoli amministrativi (copia informatica)
- Tav PR07 – Tavola dei vincoli di tutela e salvaguardia nord (copia informatica)
- Norme Tecniche Attuative (estratti in allegati)

9. 21/01/2016 sentito esecutato, abbiamo spostato il sopralluogo dal 21 al 25/01.
10. 25/01/2016 Quindi mi sono recata presso l'immobile dove ho raccolto immagini fotografiche dell'esterno ed interno il periodo di permanenza dei proprietari.
11. 01/02/2016 Raccolto presso Anagrafe decentrata un certificato contestuale con stato di famiglia da cui si evince che l'esecutato è divorziato, quindi di stato libero. € 16,52
12. 08/02/2016 inoltrata richiesta via Pec all'Ufficio Matrimonio per richiesta dell'Estratto di Matrimonio.

6. Valutazione

Sulla base delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, visto l'ottimo stato di fatto, raccolti i valori proposti nel sito dall'Agenzia delle Entrate, e valutate le informazioni presso informatori immobiliari locali, si ritiene opportuno attribuire il prezzo di 1.600 €/m²; quindi: 162,71 m² x 1.600€ = 260.336,00 €, dai quali dedurre la seguenti cifre per il ripristino della regolarità edilizia urbanistica e catastale 7.770 €, ottenendo così: 260.336,00 € - 7.770 € = 252.566,00 €.

Per arrotondamento 252,500 €, (duecentociquantaduemilacinquecento,00)

7. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 di 1

Per quanto concerne l'immobile nel Comune di Brescia, sito in via Nona 101, villaggio Badia, identificato in mappa Sezione Fiu **foglio 37 mappale 5186 subalterno 5 categoria A/2**, classe 3 consistenza 5 vani rendita 216,91 €, si ritiene che il valore di mercato nell'uso attuale rappresenta il suo massimo.

- Il più probabile **valore in libero mercato 252.500 €** (duecentociquantaduemilacinquecento,00)
- più probabile **valore locativo del bene è 781,00 €**

8. Elenco allegati

- Estratti PGT e NTA
- Elaborati fotografici degli esterni ed interni
- Visure storiche catastali
- Estratto mappa catastale
- Planimetria catastale
- Ispezioni in Conservatoria (non presenti nella documentazione fornitami)
- Atto di acquisto
- Estratto di matrimonio

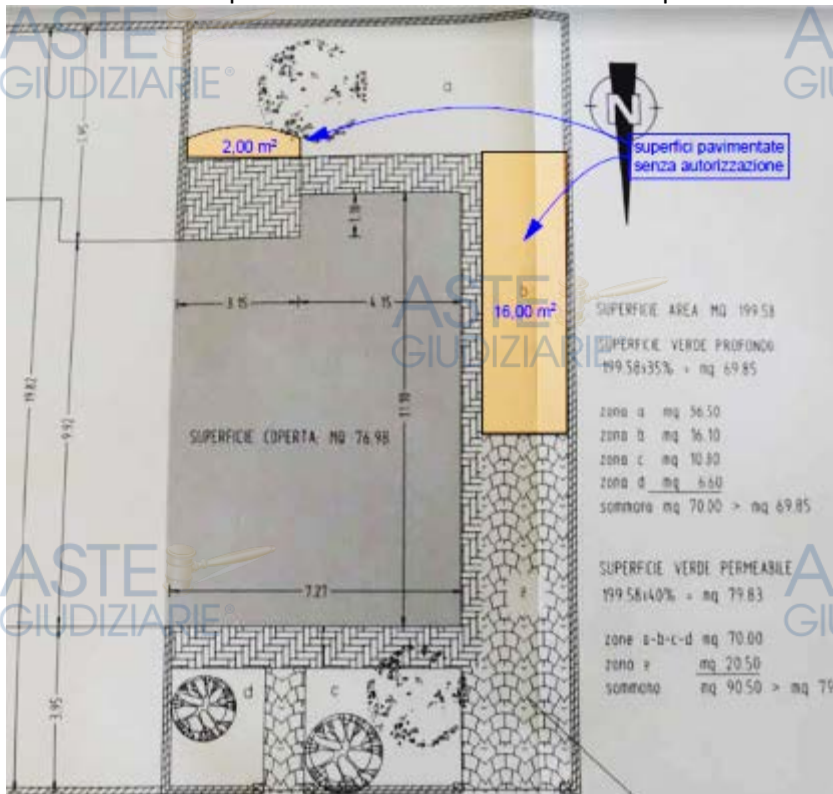
La sottoscritta perito, Architetto Giulia De Toma, nata a Brescia il 28/06/1971 residente a Brescia, Iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori e Paesaggisti della Provincia di Brescia al n°2157, esperto incaricato dal Tribunale.

Data rapporto valutazione: 20/02/2016

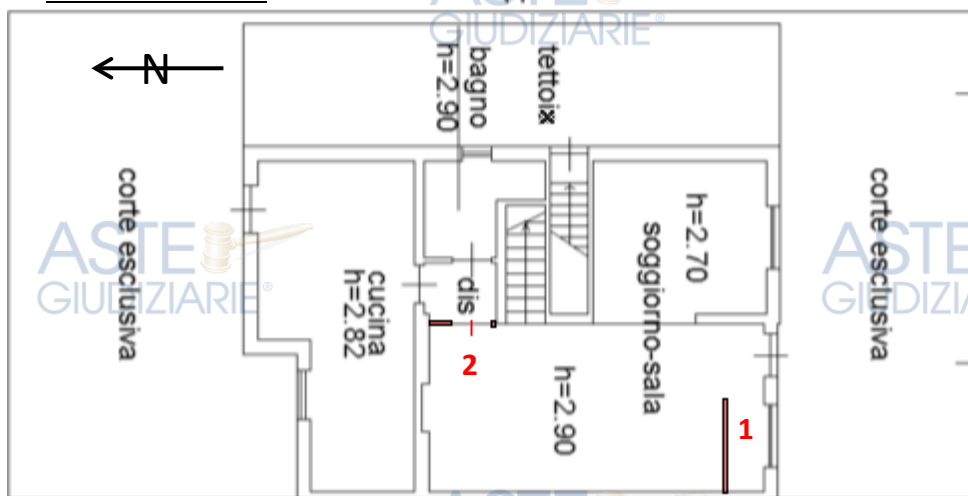
Timbro e firma _____

Allegati:

Estratto da ultima pratica edilizia: Variante in corso d'opera

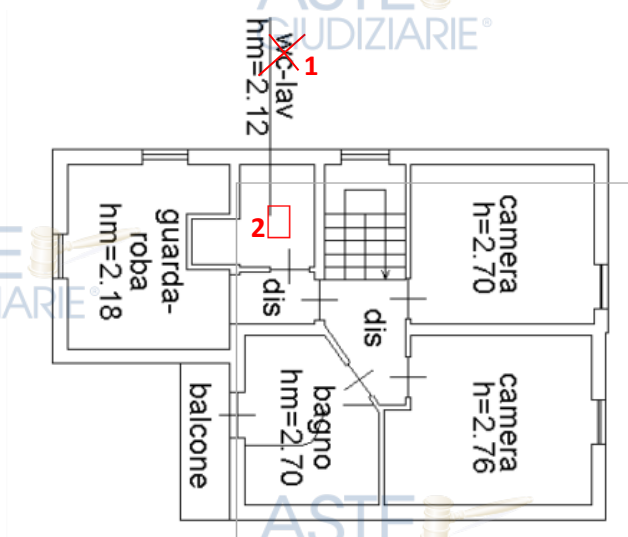


Schema diffinitività :



Piano terra

- 1) Porta del disimpegno autorizzata e non realizzata: obbligatoria x agibilità.
- 2) setto h circa 1 m, esistente ma non rappresentato



Piano primo

- 1) non è presente lo scarico per il WC, è solo lavanderia con doccia
- 2) lucernario non rappresentato



Comune: BRESCIA
Foglio: 54

Scala originale: 1:500
Dimensione cornice: 133.500 x 94.500 metri

29-Dic-2015 15:29:40
Prot. n. T178832/2015

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: DE TOMA GIULIA Emesso Da: POSTECOM CA3 Serial#: 541ab

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0025216 del 27/01/2011

Planimetria di u.i.u. in Comune di Brescia

Via IX Villaggio Badia

civ. 101

Identificativi Catastali:

Sezione: FIU

Foglio: 37

Particella: 5186

Subalterno: 5

Compilata da:
Chiari Martino

Iscritto all'albo:
Geometri

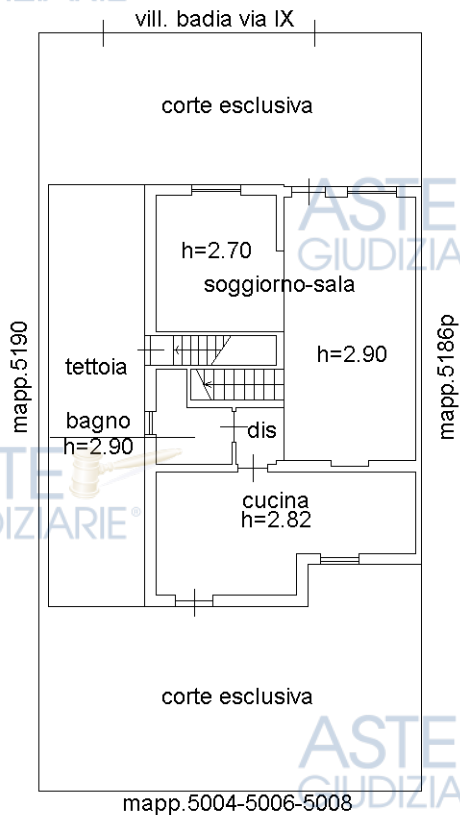
Prov. Brescia

N. 3743

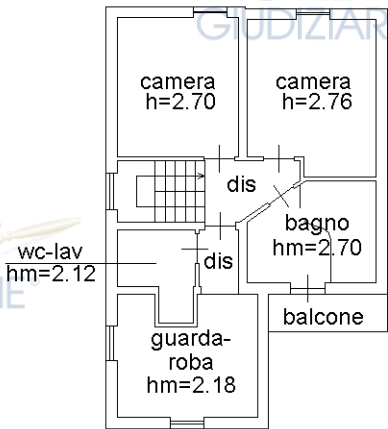
Scheda n. 1

Scala 1:200

piano terra



piano primo



piano interrato



Ultima planimetria in atti

Data: 29/12/2015 - n. T184996 - Richiedente: LIOMSM71C17G870D

Totale schede: 1 - Formato di adozione pubblica e ad uso esclusivo personale - vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009