

Giudizio di Stima Immobiliare

Oggetto della Valutazione: Unità immobiliare ad uso abitativo

Il sottoscritto Dott Ing Mazzocchi Luigi Ugo n.a. Brescia il 28/09/1959 ed ivi residente in Via Zara n 7 iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 2131 CI MZZLGG59P28B157L, su incarico della Dott.sa Bocchio Barbara in qualità di Gestore della Crisi e Liquidatore relativamente alla procedura n. 134/2025

, nato a

: residente in

redige il presente giudizio di stima relativo ad un'unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri

Ubicazione: l'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita in Comune di Nave provincia di Brescia in Località dosso Caterina Snc.

L'unità immobiliare pur essendo in comune di nave, risulta accessibile con i mezzi da una strada consortile che origina nella zona industriale del comune di Lumezzane.

L'accesso alla proprietà come detto può avvenire da una strada consortile il cui transito è regolato da una sbarra che consente il transito ai proprietari a fronte del pagamento di una quota annua da versare al consorzio per ottenere il libero accesso, la strada risulta aperta al pubblico solo in determinati periodi domeniche e festivi e tutto il mese di agosto dalle 7,30 alle 19,30, percorrendo la strada consortile per circa due chilometri si giunge in località cascina cocca si prosegue su strada sterrata sino ad un ulteriore cancello che delimita una strada privata con accesso ai soli proprietari, dal cancello proseguendo sulla strada privata si giunge all'unità oggetto di stima.

L'immobile è situato in posizione estremamente isolata distante da qualsiasi servizio ma nella zona si possono notare numerosi edifici ristrutturati recentemente e utilizzati presumibilmente come case vacanza, la presenza di questi edifici fa intuire un certo interesse per questo tipo di edifici.

Dati Catastali: Comune di Nave Sez NCT FG 2 P.IIa.n 27 Cat A3 Classe 2

Descrizione dell'Immobile:

Il compendio immobiliare è costituito da un'area di circa 2.000 mq su cui è edificato un corpo di fabbrica principale ed un ripostiglio, in considerazione della natura dei luoghi va considerato nella valutazione anche la presenza di un Roccolo apparentemente attivo.

Il corpo di fabbrica principale si sviluppa su un unico piano ed ha una superficie approssimativa di mq 5, il ripostiglio che costituisce un edificio a se stante ha una superficie di circa 12 mq

Stato di Conservazione:

L'immobile si presenta in buono stato di conservazione, in particolare non si sono rilevati problemi strutturali per quanto riguarda il corpo di fabbrica principale mentre per il ripostiglio si notano gravi problemi strutturali, il sopralluogo effettuato non ha consentito l'accesso ai locali pertanto non si è in grado di valutare lo stato di conservazione degli impianti e la dotazione dei servizi, (la casa sembra essere servita da corrente elettrica mentre non si sa se vi è collegamento all'acquedotto) il riscaldamento avviene presumibilmente con caldaia a gas.

RELAZIONE TECNICA DI CONFORMITÀ URBANISTICA E CATASTALE

1. IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

- **Indirizzo:** Località Dosso Caterina SNC
- **Destinazione d'uso:** Residenziale

2. VERIFICA DEI TITOLI ABILITATIVI EDILIZI E URBANISTICI

Il sottoscritto dichiara di aver effettuato l'accesso agli atti presso l'Archivio Edilizio del Comune di Nave in data 29/05/2026 e che la storia edilizia dell'immobile è definita dai seguenti titoli:

- **concessione edilizia in sanatoria** : n. 378/47 del 16/06/2003 e successiva richiesta di ampliamento per realizzazione di un bagno, richiesta protocollo 5140 del 28/04/1995 richiesta diniegata con protocollo 7491 del 15/06/1995 .

Nota del tecnico: Lo stato attuale dell'immobile risulta parzialmente conforme ai progetti approvati e depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale con l'ultimo titolo abilitativo citato, in particolare risulta adusivo il bagno per il quale è stata respinta la richiesta di edificazione.

3. VERIFICA DELLA CONFORMITÀ CATASTALE

Il sottoscritto ha provveduto a visionare la planimetria catastale ufficiale rilasciata dall'Agenzia delle Entrate, documento allegato alla presente.

- **Esito della verifica:** La planimetria catastale in atti non è conforme allo stato di fatto attuale dei luoghi per quanto riguarda la disposizione dei vani, delle aperture, dei tramezzi e delle pertinenze, inoltre non è coerente con gli atti autorizzativi depositati in comune

4. ATTESTAZIONE FINALE DI CONFORMITÀ

Il sottoscritto Mazzocchi Luigi Ugo iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 2131, in qualità di tecnico abilitato e sotto la propria personale responsabilità civile e penale,

ATTESTA E CERTIFICA

che l'immobile sopra identificato presenta una **parziale conformità urbanistico-edilizia e catastale**.

Valore di Mercato:

Tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia e delle dimensioni dell'immobile, dello stato di conservazione, e della particolarità dei luoghi che limitano la cerchia di possibili acquirenti, dando per scontato la regolarità urbanistica (da verificare con accesso agli atti presso il comune), si stima che il valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto sia di circa 50.000 (cinquantamila euro) che in quota al Sig. risulta essere di € 5.555 (cinquemila cinquecento).

Data: 27/03/2025

Il tecnico

dott. ing. Mazzocchi Luigi



Allegati:

- Visura catastale
- Planimetria catastale
- Documentazione fotografica dell'immobile

Visura attuale per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 22/01/2025

Dati della richiesta
Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA



Soggetto richiesto:

Totali immobili: di catasto fabbricati 1



Immobile di catasto fabbricati - n.1



Causali di aggiornamento ed annotazioni

> Dati identificativi

Comune di NAVE (F851) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 2 Particella 27

Impianto meccanografico del 30/06/1987

Particelle corrispondenti al catasto terreni
Comune di NAVE (F851) (BS)
Foglio 2 Particella 27

> Indirizzo

LOC. DOSSO CATERINA n. SNC Piano T

AMPLIAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. BS0285119
in atti dal 20/09/2005 AMPLIAMENTO (n. 91105.1/2005)

> Dati di classamento

Rendita: Euro 85,22
Categoria A/3^a, Classe 2, Consistenza 3,0 vani

AMPLIAMENTO del 20/09/2005 Pratica n. BS0285119
in atti dal 20/09/2005 AMPLIAMENTO (n. 91105.1/2005)
Annotazioni: Classamento e rendita validati