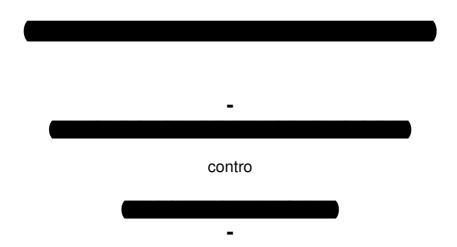
# TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio Esecuzioni Civili



# **RELAZIONE DI STIMA**

dei beni immobili posti in:
Comune di Leno (BS), via Giuseppe Mazzini, 75
Cat. FABBRICATI, Fgl.25, Part.147, sub.70, Cat. A/10, Cons. 4 vani - piano T
Cat. FABBRICATI, Fgl.25, Part.147, sub.50, Cat. C/6, Cons. 11 mg - piano T



Ing. MARCO BOLDINI
Consulente tecnico d'ufficio



#### **PREMESSE**

Con provvedimento della S. V. III.ma Signor Giudice
il sottoscritto ing. MARCO BOLDINI, nato a Leno (BS) il
28/02/1979, codice fiscale BLDMRC79B28E526R, con studio a Bagnolo Mella (BS)
in via Brescia n°14, iscritto dall'anno 2008 all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di
Brescia al n°5084-A, partita IVA 03146650985, è stato nominato consulente tecnico
d'ufficio (c.t.u.)

In tale data, il sottoscritto ha dichiarato di accettare l'incarico prestando il giuramento nella formula di rito.

Il sottoscritto deve rispondere ai sequenti quesiti:

- A. verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc;
- B. identificazione e descrizione attuale dei beni e identificazione pregressa dei beni;
- C. stato di possesso;
- D. esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;
- E. regolarità edilizia ed urbanistica;
- F. formazione dei lotti:
- G. valore del bene e costi.

"Fissa la comparizione delle parti per la determinazione delle modalità di vendita l'udienza del **30 marzo 2018**."

"Dispone che il perito depositi la relazione di stima almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti" ... quindi non oltre il **26 febbraio 2018**.

Dall'Atto di Pignoramento Immobiliare dell'avvocato

si riportano le parti inerenti all'incarico affidato al sottoscritto:

"... sottoporre ad esecuzione per espropriazione forzata gli immobili e pertinenze di proprietà dei debitori, di cui alla seguente descrizione:

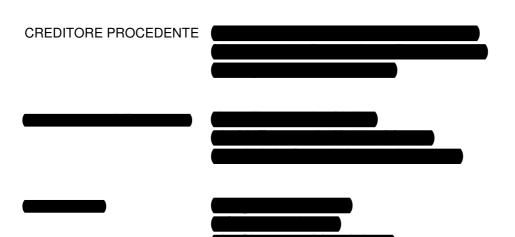
Comune di Leno (BS), via Mazzini, piene proprietà:

- foglio 25, mappale 147, sub. 50, cat. C/6, mq 11, via Mazzini;
- foglio 25, mappale 147, sub. 70, cat. A/10, 4 vani, via Mazzini".



# Firmato Da: BOLDINI MARCO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 6259fcc6bf5a887395b3d966a52edb3c

#### **ANAGRAFICA**



**ESPERTO INCARICATO** 

# **MARCO BOLDINI**

via Brescia, 14 25021 Bagnolo Mella (BS) c.f.: BLD MRC 79B28 E526R

cell: 393.92.29.366

e.mail pec: marco.boldini@ingpec.eu
Ordine degli Ingegneri di Brescia n°5084-A

timbro e firma

#### **DATE**

Nomina dell'esperto 10 ottobre 2017

Conferimento incarico di stima 28 novembre 2017

Data della consegna del rapporto di valutazione 14 febbraio 2017

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 30 marzo 2017



#### FASI – ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Prima di procedere alla redazione del presente elaborato il sottoscritto c.t.u. recuperò la documentazione depositata presso il Tribunale di Brescia dall'avvocato controllò la completezza ai sensi dell'art. 567, comma 2, del c.p.c..

La corrispondenza è raccolta nell'ALLEGATO A.

Con mail del 04.01.2018 il sottoscritto ctu chiese al notaio Giammatteo Rizzonelli copia degli atti di compravendita dei beni pignorati siti in Leno, via Giuseppe Mazzini. [ALLEGATO B]

In data 04.01.2018 richiese al Comune di Leno di poter prendere visione delle pratiche edilizie relative ai beni pignorati.

Con lettera raccomandata a.r. del 04.01.2018 il sottoscritto ctu comunicò la data del sopralluogo presso gli immobili pignorati alla società

In data 05.01.2018 fece eseguire visure presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati – Ufficio Provinciale di Brescia presso il quale recuperò gli elaborati planimetrici e le schede catastali. [ALLEGATO C]

In data 18.01.2018 il sottoscritto ctu effettuò il sopralluogo dei beni oggetto di perizia alla presenza la ricognizione dei luoghi ove sono inseriti, la presa visione delle pratiche edilizie e della normativa urbanistica locale presso i rispettivi uffici tecnici comunali. [ALLEGATI D e E]

La ricerca di informazioni circa il mercato immobiliare locale e circa recenti compravendite di beni appartenenti al medesimo segmento di mercato delle rispettive unità immobiliari pignorate, è avvenuta con interviste e colloqui del sottoscritto c.t.u. presso terze parti operanti nel settore [agenzie immobiliari, notai, banche], nei siticasantipbiliariel[ev/loanicheobiliare.it, www dell'Agenzia dell'Entrate [OMI] e della Camera di Commercio di Brescia [ProBrixia]. [ALLEGATO F]



# Comune di Leno (BS), via Giuseppe Mazzini, 75

Cat. Fabbricati - Fgl. 25-Part. 147- Sub. 70- Nat. A10 - Cons. 4 vani - piano T Cat. Fabbricati - Fgl. 25 - Part. 147 - Sub. 50 - Nat. C6 - Cons. 11 mg - piano T

Descrizione:

Trattasi di unità immobiliare posta al piano terra del complesso prevalentemente residenziale denominato *"La Corte Nuova"* composto da ventidue abitazioni e due studi.

L'accesso pedonale all'unità immobiliare oggetto di stima è

comune ad altre cinque unità immobiliari.

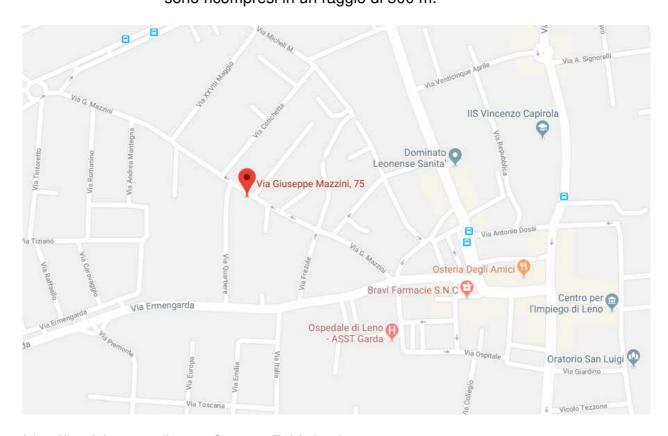
Il bene è composto da tre stanze, disimpegno, bagno e ripostiglio ciechi.

Il posto auto è situato nella corte comune interna.

Ubicazione:

L'immobile al quale appartiene l'unità immobiliare pignorata è situato nel nucleo storico del paese composto da fabbricati di analoga tipologia edilizia e destinazione d'uso (medesimo segmento di mercato).

I servizi di pubblica utilità ed i principali esercizi commerciali sono ricompresi in un raggio di 500 m.



Identificativi catastali: Catasto Fabbricati

sezione NCT - foglio 25 - mappale 147

sub.70 (A/10) e sub.50 (C/6)

Quota di proprietà: 1/1

Diritto di proprietà: Piena

Divisibilità dell'unità immobiliare: SI [il posto auto può essere venduto

separatamente dall'ufficio]

E.I.578-2017\_RELAZIONE DI STIMA\_180214.doc



Più probabile valore in mercato libero: € 80.000,00 [dei quali per il posto auto scoperto € 3.600,00]

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata: (valore a base d'asta)

€ 75.000,00

[dei quali per il posto auto scoperto € 3.600,00]

Giudizio sulla commerciabilità dell'immobile: per quanto osservato e rilevato il sottoscritto c.t.u. ritiene che l'ufficio a piano terra sia discretamente appetibile per le caratteristiche inaestimabilis ed aestimabilis descritte.

#### **AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE**

Conformità edilizia: SI vedi pagina 10

Conformità catastale: SI vedi pagina 11

Conformità titolarità: SI vedi pagina 11

#### FORMALITA' E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Unità immobiliare occupata: SI vedi pagina 11

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami: SI vedi pagina 11

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici: NO vedi pagina 11

#### LIMITAZIONI

Assunzioni e condizioni limitative: SI vedi allegato I



### 1. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

Provincia di Brescia Comune di Leno via Giuseppe Mazzini, 75

#### Zona

Nuclei di antica formazione

## Destinazione urbanistica dell'immobile

Residenziale

# Tipologia immobiliare

Usato; unità immobiliare in proprietà esclusiva in contesto condominiale

# Tipologia edilizia

Complesso residenziale a cortina continua sulla strada con corte comune interna.

# Mappa geografica (immagine satellitare)





# Caratteristiche generali dell'immobile

[desunte dagli elaborati progettuali agli atti e in fase di sopralluogo]

- Strutturali: fondazioni continue e muratura esistente; solai in latero cemento e misti legno calcestruzzo completati con cordoli in c.a. in opera; scala in c.a. in opera; copertura in legno [dal certificato di collaudo statico].
- Impiantistiche: il sistema di generazione è del tipo autonomo con caldaia murale a gas metano per il riscaldamento e per la produzione di acqua calda sanitaria; sistema di emissione composto da radiatori a piastre di ghisa; impianto elettrico tradizionale del tipo sottotraccia; climatizzazione estiva con pompa di calore ariaacqua.
- Architettoniche interne: le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate; i pavimenti in listoni di gres porcellanato: i bagni pavimentati e rivestiti in ceramica smaltata: porte in legno tamburate; il portoncino blindato.
- □ Architettoniche esterne: pareti esterne intonacate al civile e tinteggiate; pavimentazione in cotto e porfido; lattonerie di lamiera preverniciata/rame semicrudo (?); davanzali e soglie in pietra naturale; serramenti in legno verniciati al naturale; inferriate in ferro brunito; porta con vetro satinato di ingresso al disimpegno comune.
- Parti comuni: pavimentazione dello spazio di manovra in masselli continui e dei posti auto in masselli forati autobloccanti di calcestruzzo.

#### **Dimensione**

Trattasi di unità immobiliare di piccole dimensioni.

#### Caratteri domanda e offerta

Domanda: studi, uffici, abitazioni Offerta: soggetto privato esecutato

#### Forma di mercato

Concorrenza monopolistica

#### **Filtering**

Medio

#### Fase del mercato immobiliare

Fase di stazionarietà con tendenza alla ripresa delle compravendite.



#### 2. DESCRIZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### **DATO IMMOBILIARE**

#### Confini catastali

- a est e ovest confina con altre unità immobiliari
- a nord affaccia su via Mazzini
- a sud affaccia sulla corte comune

#### Consistenza

desunta graficamente dagli elaborati grafici delle pratiche edilizie e dagli elaborati catastali

# Criterio di misurazione

□ SEL – superficie esterna lorda

Calcolo superficie di proprietà

Descrizione	Superficie Esterna Lorda [mq]	Rapporto mercantile	Superficie Commerciale [mq]
Ufficio	66.64	1.00	66.64
Loggia	17.91	0.20	3.58
Posto auto	11.00	0.30	3.30
S = SUF	PERFICIE COMMERCIALE	73.52	

# Caratteristiche qualitative inaestimabilis ed aestimabilis

- piano terra (-)
- bagno cieco (-)
- classe energetica G (-) [ALLEGATO G]
- vicinanza al centro urbano (+)



#### 3. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

#### LEGITTIMITA' EDILIZIA - URBANISTICA

#### Anno di costruzione

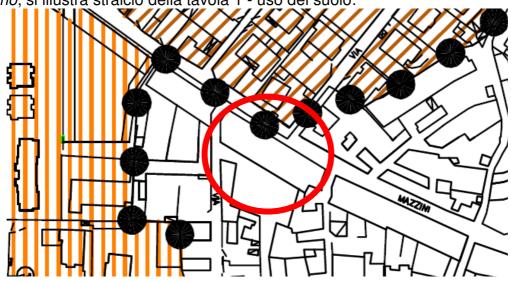
Fabbricato ante 1967 ristrutturato integralmente nel 2001.

#### Titoli autorizzativi esaminati

- Comunicazione opere realizzabili senza titolo edilizio prot. 16015 del 06.11.2008;
- Denuncia di inizio attività prot. 001742 del 30.01.2003;
- Certificato di abitabilità prot. 5346 del 01.04.2003;
- Certificato di collaudo n. 280 del 02.07.2002;
- Concessione edilizia n. 54/01.

#### Situazione urbanistica

L'immobile è ricompreso nella "zona A: nuclei di antica formazione" regolamentata dall'art.23 delle N.T.A. del Piano delle Regole del vigente *Piano di Governo del Territorio*; si illustra stralcio della tavola 1 - uso del suolo:



#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine gli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Leno (BS), con la presente dichiara la regolarità edilizio – urbanistica della costruzione.

#### **RISPONDENZA CATASTALE**

L'ufficio appartiene alla categoria catastale A/10 denominata "uffici e studi privati", attualmente risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Leno (BS) al foglio n.25 - mappale n.147 - subalterno n.70.

Il posto auto appartiene alla categoria catastale C/6 denominata "autorimesse"; attualmente risulta identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Leno (BS) al foglio n.25 - mappale n.147 - subalterno n.50.



Si allegano le schede catastali.

#### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto MARCO BOLDINI, iscritto all'Ordine gli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5084-A, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia del Territorio – Catasto fabbricati - Ufficio Provinciale di Brescia ed in base alle pratiche edilizie visionate presso l'ufficio tecnico comunale, con la presente dichiara la regolarità catastale rispetto alle pratiche edilizie autorizzate.

#### **VERIFICA DELLA TITOLARITA'**

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita del 16.06.2011 a rogito del notaio Giammatteo Rizzonelli di Brescia rep. 18296/12382 trascritto il 22.06.2011 ai nn. 26696/16380.

#### Condizioni limitanti

-

#### Stato di possesso del bene alla data della valutazione

Alla data del sopralluogo il bene sottoposto ad esecuzione forzata risulta occupato dalla società proprietaria.

## 4. FORMALITA', VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere ambientale sono [ALLEGATO H]:

- regolamento condominiale;
- rata n.1 di € 392,10 in scadenza il 31.12.2017;
- rata n.2 di € 241,46 in scadenza il 30.04.2018.

## 5. FORMALITA', VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Le formalità, i vincoli e gli oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente sono:

- IPOTECA GIUDIZIALE iscritta ai NN.30457/5187 del 24.09.2014 nascente da decreto ingiuntivo del 04.08.2014 emesso dal Tribunale di Vicenza rep. 3449;
- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI trascritto ai NN. 25470/15320 del 08.06.2017 ed emesso dal Tribunale di Brescia in data 09.05.2017 rep. 5869.



#### 6. ANALISI ESTIMATIVA

# Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli Standard di Valutazione Immobiliari Internazionali

In esito alla natura ed alla ricerca dei dati comparativi per la determinazione del più probabile valore di mercato e del valore di vendita forzata per l'unità immobiliare in esame il sottoscritto CTU ha applicato il metodo di stima per apprezzamenti e detrazioni (SAD) tenuto conto delle assunzioni e condizioni limitative descritte nella premessa dell'ALLEGATO .

#### 7. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per l'unità immobiliare identificata in mappa nel foglio 25 del catasto fabbricati sezione NCT - mappale 147 - subalterno 70 - categoria A/10 e subalterno 50 categoria C/6.

- il più probabile valore in libero mercato viene quantificato in € 80.000,00 diconsi euro ottantamila/00 (ALLEGATO 1.01) dei quali rispettivamente € 76.400.00 per l'ufficio e € 3.600,00 per il posto auto;
- il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 75.000,00 diconsi euro settantacinquemila/00 (ALLEGATO II.01) dei quali rispettivamente € 71.400,00 per l'ufficio e € 3.600,00 per il posto auto.

## Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU \_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale (ufficio) ed i possibili valori di trasformazione negli usi consentiti dal regolamento medesimo.



#### **DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA**

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n°5084-A, in applicazione degli Standard Internazionali di Valutazione 2013 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

#### **DICHIARA**

- ✓ di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento;
- ✓ di non aver agito in conflitto di interesse;
- ✓ di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate:
- ✓ di avere svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità;
- ✓ di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;
- ✓ la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- ✓ le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate:
- ✓ non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- ✓ ha agito in accordo agli standard etici e professionali;
- ✓ è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- ✓ possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- ✓ ha ispezionato di persona la proprietà, dall'interno;
- ✓ nessun altro soggetto ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ing. Marco Boldini [documento firmato digitalmente]

Data rapporto di valutazione: 14.02.2018.



# ELENCO DEGLI ALLEGATI AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE



#### **BIBLIOGRAFIA**

- o International Valutation Standards Committee (2013) IVSC Londra
- Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma IV edizione – Tecnoborsa (2011)
- Linee guida ABI. Associazione Bancaria Italiana: Codice per la valuitazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie
- o Simonotti M.: Valutazione Immobiliare Standard (2013)
- o Augenti N. e Chiaia B.M.: Ingegneria forense capitolo 8 (2011)



# ALLEGATO C

# Schede catastali

# Agenzia del Territorio **CATASTO FABBRICATI** Ufficio Provinciale di Brescia

Dichiarazione protocollo n. 000034126 del 03/02/2003 Planimetria di u.i.u.in Comune di Leno

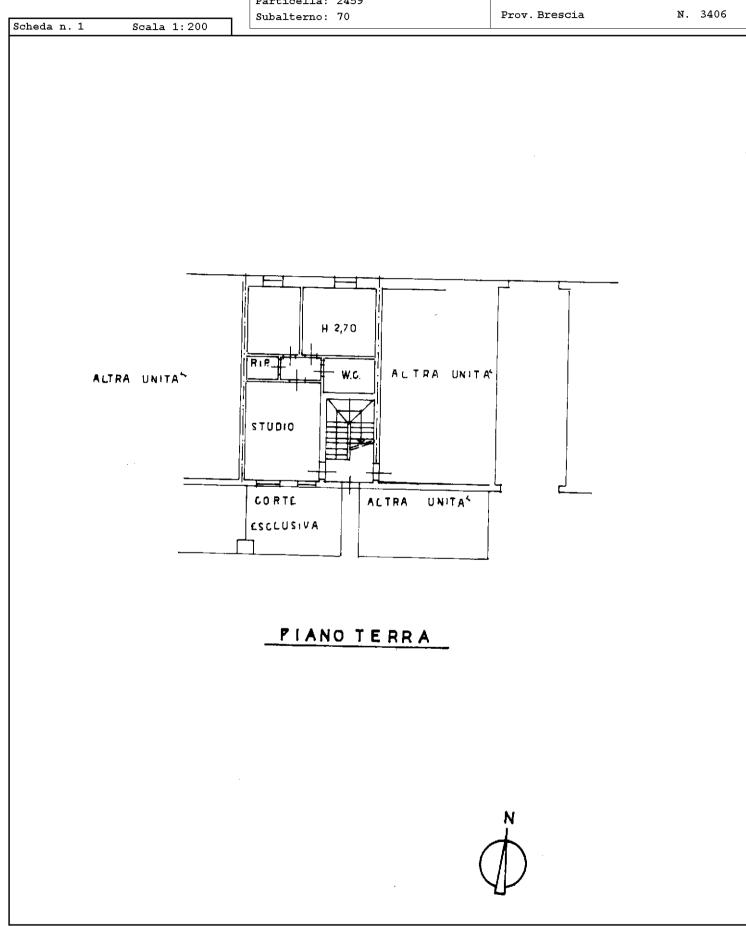
Via Giuseppe Mazzini

civ. 75

Identificativi Catastali:

Sezione: LEN Foglio: 51 Particella: 2459

Compilata da: Toselli Luciano Iscritto all'albo: Geometri



# ALLEGATO D

# Documentazione fotografica









	_		_	_
ΛΙ	 ΞG	Λ7	$\Gamma \cap$	_
ΑI	 - (7	А	IJ	

# Listini immobiliari

ISORELLA	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA DIOTO	
Ab. 4.112	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max		DA RISTRI	
Residenziale	1.500	1.370	1 040	000			MICA	Min	Max	Min
			1.240	990	730	475	420	370	320	270
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,86%			MAX 3,71%				
	BANIZZATA			MAX-	MC 90			MIM	I-MC 70	
Produttivo	630	550	475	400	320	245	225	210	190	150
RENDIMENTO LOCATIVO		MIN 3,58%			MAX 4,62%				150	
AREA URBANIZZATA				MAX-	MQ 90			MIN	I-MQ 70	

LENO	NUOVO		REC	RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
Ab. 14.444	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	
Residenziale	1.800	1.665	1.530	1.260	990	725	670	615	560	510	
RENDIMENT	RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,71%		MAX 3,52%			300 310		
	BANIZZATA	THE STATE OF		MAX-N	AC 170			MIN	-MC 130		
Produttivo	750	670	590	510	430	350	330	310	290	250	
RENDIMENTO LOCATIVO		MIN 3,37%			MAX 4,34%			290	250		
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 150				MIN-MQ 120				

Castelletto	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE		
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	
Residenziale	1.550	1.420	1.290	1.030	770	510	455	405	350	300	
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,84%			MAX 3,69%					
AREA URI	BANIZZATA		MAX-MC 100				MIN-MC 75				
Produttivo	650	570	495	420	340	260	240	225	205	170	
RENDIMENTO LOCATIVO		MIN 3,54%			MAX 4,56%						
AREA URBANIZZATA				MAX-N	IQ 100		MIN-MQ 80				

Milzanello	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE		
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	
Residenziale	1.490	1.365	1.240	990	735	485	435	385	335	285	
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,84%			MAX	MAX 3,69%				
AREA URE	BANIZZATA			MAX-	MC 95			MIM	I-MC 70		
Produttivo	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	
RENDIMENTO LOCATIVO		nd			MAX				nd nd		
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ nd				MIN-MQ nd				

Porzano	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.600	1470	1340	1095	840	590	540	490	440	390
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,77%			MAX 3,60%				
AREA URI	AREA URBANIZZATA			MAX-MC 130			MIN-MC 90			
Produttivo	720	640	560	480	400	325	305	285	265	225
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,41%			MAX 4,41%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 135			MIN-MQ 110				

Note: Vetustà MTL Residenziale: NUOVO 0-5 RECENTE 10-20 AGIBILE 1 30-40 AGIBILE 2 50-60 DA RISTRUTTURARE 70-80 Vetustà MTL Produttivo: NUOVO 0-5 RECENTE 10-15 AGIBILE 1 20-25 AGIBILE 2 30-35 DA RISTRUTTURARE 40-50

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il rendimento locativo, riferito al NUOVO, è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.

Gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

#### Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA
Comune: LENO

Fascia/zona: Centrale/LENO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato	Valore Mercato (€/mq)		Superficie	Valori Loca	Superficie	
	conservativo	Min	Max	(L/N)	Min	Max	(L/N)
Abitazioni civili	NORMALE	1050	1450	L	3,4	4,5	N
Abitazioni civili	Ottimo	1350	1800	L	4,1	5,3	N
Autorimesse	NORMALE	640	770	L	2,4	2,9	N
Box	NORMALE	710	860	L	2,8	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	500	590	L	1,7	2,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	370	430	L	1,3	1,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1250	1500	L	3,9	4,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mg riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi <u>II codice definitorio</u>

1 di 2

Ministero dell'Economia e delle Finanze



Ti trovi in: Home / Servizi / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

# Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 1

Provincia: BRESCIA Comune: LENO

Fascia/zona: Centrale/LENO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tinologio	Stato conservativo		cato (€/mq) Superficie (L/N)		Valori Locazio	Superficie (L/N)		
ripologia	Stato conservativo	Min	Max	Superficie (L/N)	Min	Max	Superficie (L/N)	
Uffici	NORMALE	1100	1500	L	4,8	6,5	N	

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mg riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

#### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi <u>Il codice definitorio</u>







12/02/2018, 16:51 1 di 2