

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.: 133/17: TIGNONSINI GABRIELLA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANNI SABBADINI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI



Brescia, 27.07.2021

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 133/17:

TIGNONSINI GABRIELLA

GIUDICE DELEGATO: DOTT. GIANNI SABBADINI

LIQUIDATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PREMESSA

Il liquidatore dott.ssa Clara Sterli nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia esperto per la stima e l'individuazione degli immobili oggetto di procedura ed affidava al sottoscritto il seguente

INCARICO

“Valutare il compendio immobiliare di pertinenza della Procedura in epigrafe”

PREMESSE E

PRECISAZIONE SUL SOPRALLUOGO

Il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, esperto per la stima e l'individuazione degli immobili in data 24.06.2021 si è recato nel Comune di Pian Camuno presso gli immobili oggetto di stima.

Si precisa inoltre che trattandosi di una stima sommaria non sono state effettuate verifiche attinenti le provenienze, la conformità urbanistica, la presenza di certificati di agibilità, la conformità catastale e i certificati di conformità a norma di legge dei vari impianti.

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di

immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale (ancora più accentuata in conseguenza della crisi dovuta alla pandemia da Covid19) ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili e il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato.

Acquisita copia dei documenti catastali, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente.

RELAZIONE

CASA UNIFAMILIARE IN COMUNE DI PIAN CAMUNO (BS) VIA

CARDUCCI N. 11

(fotografie da 1 a 9)

ZONA

Trattasi di una villetta unifamiliare di vecchia costruzione realizzata in via Carducci n.11 nel comune di Pian Camuno nella frazione di Beata, zona semi-centrale, residenziale caratterizzata dalla presenza di villette singole o palazzine di pochi piani fuori terra, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.



Vista aerea di Pian Camuno via Carducci n. 11

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente sono catastalmente di proprietà di:

Tignonsini Gabriella nata a Pisogne il 01.03.1966

Codice Fiscale TGNRRL66C41G710Q

per quota 1/5 piena proprietà

censiti come segue:

Comune di **Pian Camuno**

- **C.F. Foglio 6**, Via Giosuè Carducci n.11

mapp. **8364/ 3** P.S1.T.1 Cat. A/3 Cl.1 Vani 6,0 RC. € 239,84

mapp. **8364/ 4** P.T.1 Cat. C/2 Cl.1 Mq 148,0 RC. € 252,24

CONFINI

Il mappale 8364 del Foglio 6 di C.T. di Pian Camuno, secondo la mappa C.T. confina da nord in senso orario con via Giovanni Verga, via Giosuè Carducci, mappale 5826, mappale 5825, mappale 5824, mappale 7356, mappale 7712 e per chiudere ancora via Giovanni Verga.

DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta unifamiliare con adiacente fabbricato destinato a portico, fienile/legnaia e locali depositi.

La casa è disposta su un piano fuori terra più sottotetto, è stata realizzata alla fine degli anni 50 e si presenta in discrete condizioni di manutenzione; il limitrofo locale a portico e depositi è realizzato su un piano fuori terra con sovrastante legnaia/fienile.

L'area su cui sorge l'edificio appare interamente recintata da muro con sovrastante ringhiera in ferro, sono presenti accesso pedonale e due

accessi carrai protetti da cancelli in ferro non automatizzati; la casa è realizzata con struttura in muratura portante, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate, tetto in legno con copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, terrazzo in muratura con parapetto in cemento, alle finestre avvolgibili in PVC e banchine di granito; la corte in parte è lasciata a prato e in parte è pavimentata in battuto di cemento, il tutto in discreto stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione si sviluppa su un piano fuori terra più un sottotetto collegati internamente da scala esclusiva; il portico con locali deposito è sito al piano terra e ha accesso dalla corte esclusiva.

La casa è così composta:

al piano terra corridoio, cucina/soggiorno, 3 stanze e un bagno per complessivi mq 116,00 circa, oltre ad un portico di mq 36,00 circa;

al piano superiore sono situati un sottotetto con altezza in gronda di ml 1,20 e ml. 3,25 in colmo di superficie di circa mq 116,00 e una terrazza di mq 42,00 circa; al piano interrato in corpo staccato è inoltre presente una cantina di mq 20,00 circa.

Il fabbricato in corpo staccato adibito a deposito è così composto:

al piano terra da due ripostigli, un deposito e un wc per complessivi mq 44,00 circa e un portico di mq 94,00 circa;

al piano superiore è presente un sottotetto destinato a legnaia o fienile, accessibile solo tramite scala a pioli con altezza massima in colmo ml 1,50 e altezza in gronda 0,00 ml di circa mq 120,00.

Le finiture della casa sono caratterizzate da portoncino di ingresso in legno e vetro non blindato, pareti intonacate al civile e tinteggiate,

serramenti in legno con vetrocamera, porte interne in legno e vetro; i pavimenti sono in piastrelle di marmo o in marmette, i rivestimenti della cucina e del bagno in piastrelle di ceramica.

Il bagno per finiture e rubinetterie risale agli anni 50/60, l'abitazione è priva di impianto di riscaldamento e di acqua calda; si rileva solamente la presenza di stufe e di un boiler per l'acqua calda alla sola vasca da bagno.

Il sottotetto è al rustico e la copertura si presenta in condizioni non ottimali e si segnalano infiltrazioni delle acque meteoriche in vari punti.

Il fabbricato in corpo staccato destinato a fienile/legnaia, portico e depositi presenta struttura tradizionale con pilastri e travi in calcestruzzo gettato in opera e tamponamenti in laterizio.

Il portico è pavimentato in battuto di cemento o in porfido; i locali deposito presentano pareti intonacate e tinteggiate, pavimenti in piastrelle di ceramica e serramenti in legno e vetro camera.

La cantina interrata, a cui si accede attraverso una scaletta situata nella corte, presenta porta in ferro e pavimento in battuto di cemento

Completa la proprietà l'area circostante i fabbricati di circa mq 1.260,00 in parte destinata a giardino e in parte a corte.

L'unità immobiliare si presenta in discreto stato di manutenzione se riferito all'età (più di 60 anni).

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti:

- per l'**abitazione** si computa il **100%**;
- per **le cantina** si computa il **40%**;

- per i **depositi** si computa il **50%**;
- per il **portico** si computa il **33%**;
- per la **terrazza** si computa il **25%**;
- per il **sottotetto e il fienile** si computa il **15%**;
- per l'**area pertinenziale** si computa il **10%** fino al raggiungimento della SLP e il **5 %** per la parte eccedente;

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Superficie mq	Coefficiente %	Sup. commerciale mq
Abitazione P.T.	116,00	100%	116,00
Cantina P.Int.	20,00	40%	8,00
Depositati a P.T.	44,00	50%	22,00
Terrazza	42,00	25%	10,50
Portici	130,00	33%	42,90
Sottotetti	116,00	15%	29,00
Corte esclusiva	290,00	10%	29,00
Corte esclusiva	970,00	5%	48,50
Superficie commerciale			305,90 mq

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste

nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio che per appartamenti agibili 2 (vetustà 50 – 60 anni) in Pian Camuno indica un valore da 280,00 a 330,00 €/mq;
- alcuni annunci immobiliari relativi ad villette singole in vendita in comune di Pian Camuno con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione e destinazione anche se meno vetuste;

Si precisa che non sono stati presi in esame il bollettino O.M.I. curato dall'agenzia delle entrate e il listino del Borsino Immobiliare in quanto non indicano valori per immobili con vetustà simile a quello in oggetto.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo		Valore Massimo
Bollettino Probrixia	280,00		330,00
<u>Media dei valori dai bollettini</u>	<u>305,00</u>		
ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
Annuncio Cam servizi immobiliari	155,00	135.000,00	870,96
Annuncio Re. Maxi	215,00	140.000,00	651,16

Media dei valori dagli annunci			761,06
<u>Riduzione 10 % per margine di trattativa e riduzione del 20% per vetustà</u>	-	-	<u>532,74</u>

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona per villette vetuste con caratteristiche simili, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e delle finiture si ritiene di adottare valori derivanti dalla media tra i valori riportati dal bollettino immobiliare e la media dei prezzi ricavati dagli annunci immobiliari ridotta del 10 % in virtù del margine di trattativa tra il prezzo richiesto e il prezzo effettivo di vendita e di un ulteriore 20% (1% annuo circa) per la differenza di vetustà tra gli immobili degli annunci e l'immobile in oggetto; si ottiene pertanto:

$$(\text{€ } 305,00 + 532,74) : 2 = \text{€}/\text{mq di superficie commerciale } 418,87$$

Arrotondato a €/mq 420,00

Villetta unifamiliare

$$\text{mq } 305,90 \times \text{€}/\text{mq } 420,00 = \text{€ } 128.478,00$$

Valore villetta arrotondato € 130.000,00.

La quota di competenza di Tignonsini Gabriella è di 1/5, si ottiene quindi:

$$\text{€ } 130.00,00 : 5 = \text{€ } 26.000,00$$

Per la quota indivisa di 1/5 di proprietà di un immobile vi è decisamente minor interesse da parte del mercato, per detto motivo il valore viene ulteriormente abbattuto di circa un 20%, per un valore di stima della

quota in oggetto di € 20.800,00.

VALORE STIMATO QUOTA INDIVISA DI 1/5 € 20.800,00

TERRENO EDIFICABILE IN COMUNE DI PIAN CAMUNO (BS) VIA

PAGHER

(fotografia da 10)

ZONA

Trattasi di un terreno edificabile situato al margine di una zona residenziale nel comune di Pian Camuno nella frazione di Beata, zona semi-centrale, residenziale caratterizzata dalla presenza di villette singole o palazzine di pochi piani fuori terra, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.



Vista aerea di Pian Camuno via Pagher

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Il terreno attualmente è catastalmente di proprietà di:

Tignonsini Gabriella nata a Pisogne il 01.03.1966

per quota 1/5 piena proprietà

censito come segue:

Comune di **Pian Camuno**

- **C.T. Foglio 1 logico**, foglio 6 fisico,

mapp. **1318** di ha 0.10.20 – seminativo –

CONFINI

Il mappale 1318 del Foglio 6 (foglio 1 logico) di C.T. di Pian Camuno,

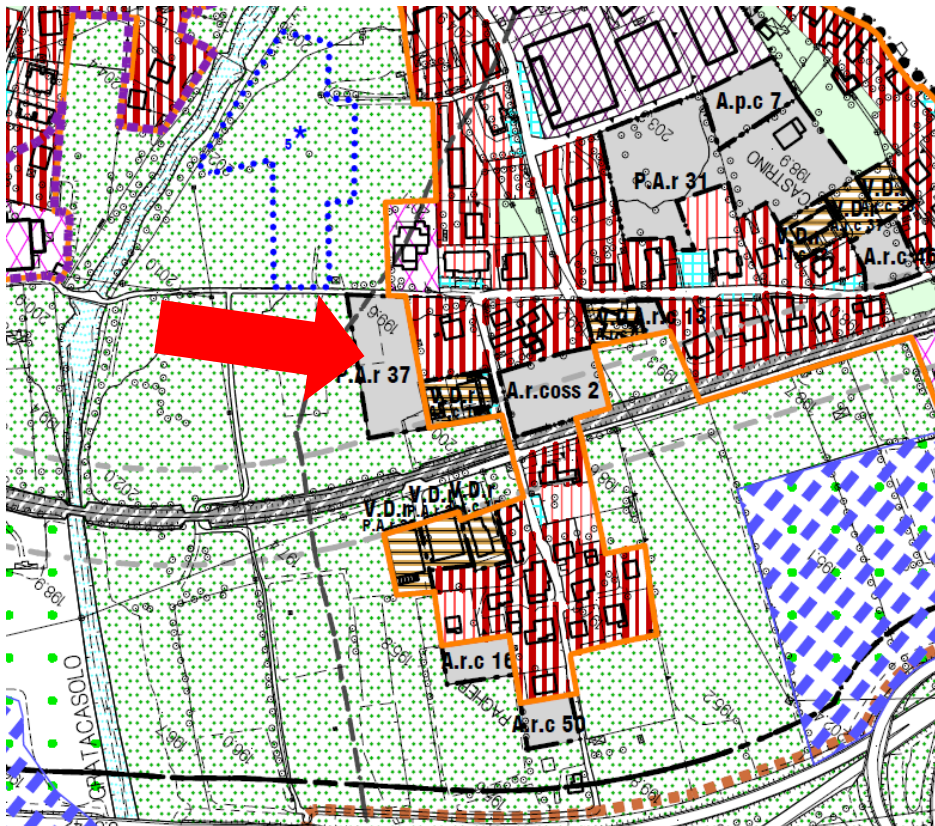
secondo la mappa C.T. confina da nord in senso orario con mappale 2938, mappale 1320, mappale 1319, via Pagher, mappale 1317, mappale 8165 e per chiudere ancora mappale 2938.

DESCRIZIONE

Trattasi di una striscia di terreno pianeggiante limitrofa alla via Pagher, attualmente lasciata a prato.

SITUAZIONE URBANISTICA

Secondo il P.G.T. vigente nel comune di Pian Camuno, il terreno in oggetto, unitamente ad altri terreni ad esso confinanti costituisce il P.A.r. 37 – ambito di trasformazione residenziale soggetto a piano attuativo.



ambito di trasformazione residenziale
soggetto a piano attuativo

AMBITO DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE SOGGETTO A P.A. N37

Via Pagher



St	It	ab	Slp	V1	P1	V1	P1	strade	Sf	V	H
superficie territoriale	indice territoriale	abitanti	superficie lorda pavimento	minimo 10mq/ab	Minimo 15mq/ab	individuato	individuato	individuate	superficie fondiaria	v max	H max
m ²	m ² /m ²	n°	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ³	m
3.426,35	0,35	24	1.199,22	240,00	360,00	734,87	464,67	2.226,81	3.597,70	10,50	

P.A. r37 – via pagher

L'ambito di trasformazione è sottoposto a Piano Attuativo secondo i parametri sopra riportati e disegno urbanistico. Il Piano si colloca nella frazione di Beata e l'accesso ad esso avverrà da via Pagher.

Il nuovo disegno viabilistico individuato dal P.A deve essere caratterizzato da sezione stradale di larghezza m 7,5, di cui m 6 destinati a carreggiata e m 1,50 destinati a marciapiede.

Prescrizioni:

- **standard qualitativo:** in fase di attuazione dell'ambito di trasformazione deve essere corrisposto un contributo aggiuntivo da sommare agli standard dovuti per la normale dotazione di spazi e attrezzature pubbliche (verde, parcheggi, strade ecc) definiti nella Convenzione del Piano attuativo/Ambito convenzionato. Tale contributo viene definito in euro 15,00/mq di Slp e sarà utilizzato dall'Amministrazione Pubblica per l'attuazione di servizi in ambito comunale, per compensazioni di tipo ambientale o per l'attuazione della Rete Ecologica Comunale;
- **mitigazioni:** in fase di attuazione dell'ambito deve essere prevista la realizzazione di un cuscinetto verde di mitigazione verso l'area di Rispetto dell'abitato;
- Verifica di quanto definito nelle NTA del DdP: Art.12 Prescrizioni generali per gli Ambiti di Trasformazione e per gli interventi edificatori previsti sul territorio comunale;
- Verifica di quanto definito nel Rapporto Ambientale "Schede di Valutazione";
- Effettuare, in fase di progettazione, opportuno e specifico studio relativo alla previsioni delle mitigazioni e fasce di protezione verso l'area artigianale;
- Predisporre valutazione del clima acustico.
- I progetti di mitigazione e/o compensazione devono essere redatti in scala adeguata, accompagnati da Relazione Illustrativa e allegati alla Convenzione Urbanistica.
- Il progetto dell'Ambito deve essere trasmesso alla Soprintendenza per una valutazione preliminare dell'impatto delle opere sui depositi archeologici sepolti, secondo quanto disciplinato dal D.lgs.42/2004 art.28 e D.Lgs. 50/2016 art.25. Il parere dell'Ente e le eventuali indagini preliminari dovranno essere

predisposti/ottenuti prima dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione.



vista dalla prosecuzione di via G. Verga



vista dalla prosecuzione di via G. Verga

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio che per aree urbanizzate ad uso residenziale in comune di Pian Camuno indica valori da 45,00 a 60,00 €/mc ovvero da 135,00 a 180,00 €/mq;
- alcuni annunci immobiliari relativi a terreni edificabili in vendita in comune di Pian Camuno con caratteristiche simili al terreno oggetto di stima per ubicazione e caratteristiche fisiche.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo	Valore Massimo	
Bollettino Probrixia	135,00	180,00	
<u>Media dei valori dai bollettini</u>	<u>157,50</u>		
ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
Idealista	3.200,00	459.000,00	143,43
Zona Lago	1.790,00	170.000,00	94,97
Media dei valori dagli annunci			119,20
<u>Riduzione 10 % per margine di trattativa</u>	-	-	<u>107,28</u>

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona che per ubicazione si ritiene di adottare valori derivanti dalla media tra i valori riportati dal bollettino immobiliare e la media dei prezzi ricavati dagli annunci immobiliari ridotta del 10 % in virtù del margine di trattativa tra il prezzo richiesto; si ottiene pertanto:

$(€ 157,50 + 107,28) : 2 = €/\text{mq}$ di superficie commerciale 132,39

Si applica una ulteriore riduzione di circa il 40 % in quanto il terreno in oggetto non è urbanizzato e può essere edificato solamente realizzando un piano attuativo di cui fanno parte anche altre aree ad esso confinanti ma di proprietà di altre ditte; si ottiene pertanto:

€/mq 132,39 – 40%= €/mq 79,43

Arrotondato a €/mq 80,00

Terreno edificabile

mq 1.020,00 X €/mq 80,00 = € 80.000,00

Valore terreno edificabile arrotondato € 80.000,00.

La quota di competenza di Tignonsini Gabriella è di 1/5, si ottiene quindi:

€ 80.000,00 : 5 = € 16.000,00

Per la quota indivisa di 1/5 di proprietà di un immobile vi è decisamente minor interesse da parte del mercato, per detto motivo il valore viene ulteriormente abbattuto di circa un 20%, per un valore di stima della quota in oggetto di **€ 12.800,00.**

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO STIMATO € 12.800,00

APPARTAMENTO IN COMUNE DI PIAN CAMUNO (BS) VIA VERGA

N. 12

(fotografie da 11 a 16)

ZONA

Trattasi di un appartamento facente parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione realizzato in via Verga n.12 nel comune di Pian Camuno nella frazione di Beata, zona semi-centrale, residenziale caratterizzata dalla presenza di villette singole o palazzine di pochi piani fuori terra, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.



Vista aerea di Pian Camuno via Verga n.12

PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente sono catastalmente di proprietà di:

Tignonsini Gabriella nata a Pisogne il 01.03.1966

per quota 1/2 piena proprietà

censiti come segue:

Comune di **Pian Camuno**

- **C.F. Foglio 6, Via Giovanni Verga n.12**

mapp. 2580/ 4 P.T.1.2 in corso di costruzione ***

mapp. 2580/ 6 P.T.1 Cat. A/4 Cl.3 Vani 2,0 RC. € 57,64

mapp. 2580 /8 P.1.2 Cat. A/4 Cl.3 Vani 3,5 RC. € 100,86

mapp. **2580/10** P.T. area urbana di mq 33

*** N.B. Si precisa che nella nota di trascrizione del “Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio” non è stato colpito e indicato l’immobile censito con il mappale 2580 sub. 4; la presenza di detta unità immobiliare è fondamentale altrimenti le limitrofe porzioni immobiliari risulterebbero prive di accesso e intercluse.

CONFINI

Il mappale 2580 del Foglio 6 di C.T. di Pian Camuno, secondo la mappa C.T. confina da nord in senso orario con mappale 2935 (ferrovia), mappale 2945, mappale 2403, mappale 3258 e per chiudere ancora mappale 2935 (ferrovia).

DESCRIZIONE

Si precisa che non è stato possibile accedere per effettuare un sopralluogo presso l’immobile in oggetto, pertanto la stima è stata effettuata analizzando la documentazione catastale reperita e le fotografie fornite dai proprietari.

Trattasi di una porzione cielo terra di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione, la porzione in oggetto appare però ristrutturata.

La casa è disposta su tre piani fuori terra e la porzione in oggetto appare in buone condizioni di manutenzione.

L’accesso alla casa avviene percorrendo una stradina privata (mappale 2580 sub. 10) che collega il lotto con la via Giovanni Verga, l’area su cui sorge l’edificio appare interamente recintata da muro con sovrastante ringhiera in ferro; è presente accesso pedonale e accesso carraio protetti da cancelli in ferro; la casa è realizzata con struttura in

muratura portante, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiate, tetto in laterocemento con copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in lamiera preverniciata, alle finestre ante in legno e banchine di pietra; la corte esclusiva a piano terra in parte è lasciata a prato e in parte è inghiaiaata.

L'abitazione si sviluppa su tre piani fuori terra, al piano primo si accede da una scala esterna mentre i piani primo e secondo sono tra loro collegati da scala interna a chiocciola.

La casa è così composta:

al piano terra si trovano la corte esclusiva e la stradina privata per complessivi mq 188,00 circa;

al piano primo si trovano sala, cucina e un piccolo wc per complessivi mq 55,00 circa,

al piano secondo si trovano tre camere e un bagno per complessivi mq 75,00 circa.

Le finiture della casa sono caratterizzate da portoncino di ingresso in legno non blindato, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera, porte interne in legno; i pavimenti e i rivestimenti della cucina e del bagno sono in piastrelle di ceramica.

Il bagno per finiture e rubinetterie risale agli anni 90, l'abitazione è dotata di riscaldamento tramite convettori e radiatori in alluminio, nella sala è inoltre presente un camino.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti:

- per l'**abitazione** si computa il **100%**;

- per l'area pertinenziale si computa il 10% fino al raggiungimento della SLP e il 5 % per la parte eccedente;

Per cui si ottiene:

Tipologia di superficie	Superficie mq	Coefficiente %	Sup. commerciale mq
Abitazione P.1.	55,00	100%	55,00
Abitazione P.2.	75,00	100%	75,00
Corte esclusiva	130,00	10%	13,00
Corte esclusiva	58,00	5%	2,90
Superficie commerciale			145,90 mq

STIMA

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Commercio che per appartamenti agibili 1 (vetustà 20 – 25 anni) in Pian Camuno indica un valore da 630,00 a 380,00 €/mq;

• alcuni annunci immobiliari relativi a villette singole in vendita in comune di Pian Camuno con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione e destinazione e vetustà.

Si precisa che non sono stati presi in esame il bollettino O.M.I. curato dall'agenzia delle entrate e il listino del Borsino Immobiliare in quanto non indicano valori per immobili con caratteristiche simili a quello in oggetto.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo		Valore Massimo
Bollettino Probrixia	380,00		630,00
<u>Media dei valori dai bollettini</u>			
<u>505,00</u>			
ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
Annuncio Cam servizi immobiliari	155,00	135.000,00	870,96
Annuncio Re. Maxi	215,00	140.000,00	651,16
Media dei valori dagli annunci			761,06
<u>Riduzione 10 % per margine di trattativa</u>			
	-	-	<u>684,95</u>

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona che per immobili con caratteristiche simili, tenuto conto della tipologia, della dimensione,

dell'ubicazione e delle finiture si ritiene di adottare valori derivanti dalla media tra i valori riportati dal bollettino immobiliare e la media dei prezzi ricavati dagli annunci immobiliari ridotta del 10 % in virtù del margine di trattativa tra il prezzo richiesto e il prezzo effettivo di vendita; si ottiene pertanto:

$(€ 505,00 + 684,95) : 2 = €/\text{mq}$ di superficie commerciale 594,97

Arrotondato a €/mq 600,00

Porzione cielo terra di casa

$\text{mq } 145,90 \times €/\text{mq } 600,00 = € 87.540,00$

Valore porzione di casa arrotondato € 90.000,00.

La quota di competenza di Tignonsini Gabriella è di 1/2, si ottiene quindi:

$€ 90.000,00 : 2 = € 45.000,00$

Per la quota indivisa di 1/2 di proprietà di un immobile vi è decisamente minor interesse da parte del mercato, per detto motivo il valore viene ulteriormente abbattuto di circa un 20%, per un valore di stima della quota in oggetto di **€ 36.000,00.**

VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO STIMATO € 36.000,00

TABELLA RIEPILOGATIVA DEI VALORI

Immobile	Quota	Valore
Casa via Carducci (mapp. 3864 Sub.3-4)	1/5	€ 20.800,00
Terreno (mapp. 1318)	1/5	€ 12.800,00
Casa via Verga (mapp. 2580 sub.4-6-8-10)	1/2	€ 36.000,00

Brescia, 27.07.2021

Allegati:

- documentazione fotografica
- visure catastali
- estratto mappa
- planimetrie catastali
- bollettini e annunci



Documentazione fotografica



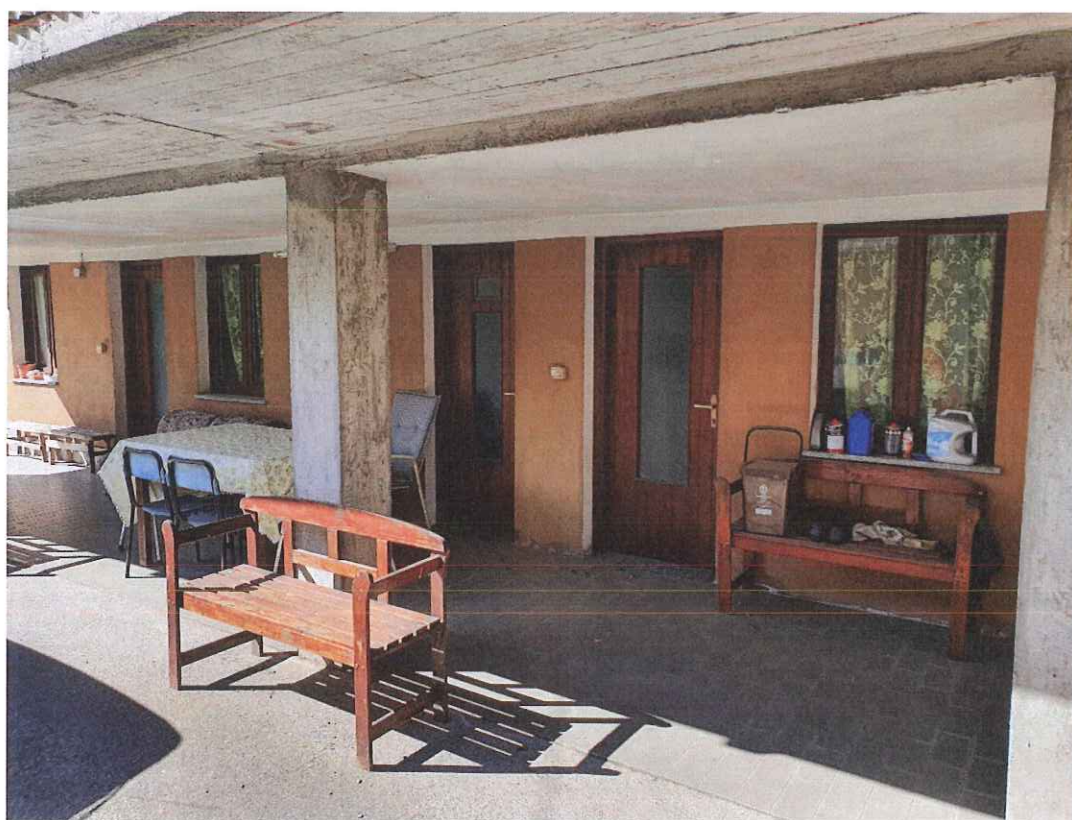
Fotografia 1



Fotografia 2



Fotografia 3



Fotografia 4



Fotografia 5



Fotografia 6



Fotografia 7



Fotografia 8



Fotografia 9



Fotografia 10



Fotografia 11



Fotografia 12



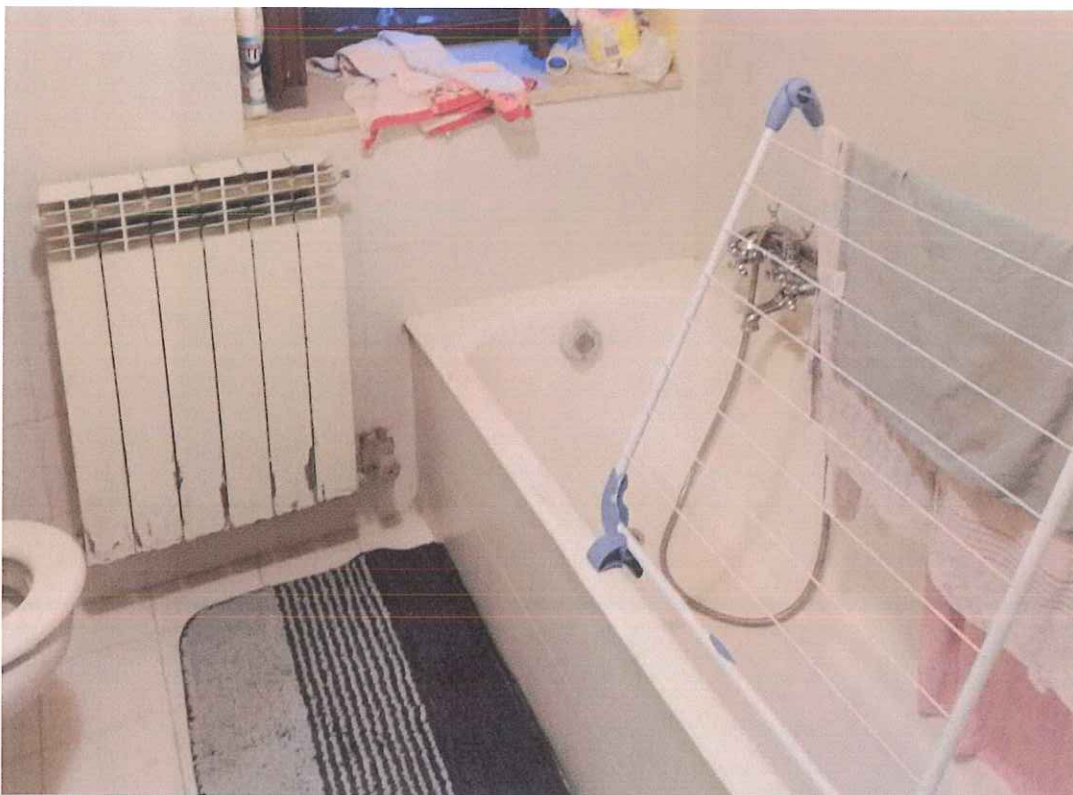
Fotografia 13



Fotografia 14



Fotografia 15



Fotografia 16

Visure catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Data: 24/03/2021 - Ora: 22.09.42

Segue

Visura n.: T418129 Pag: 1

Dati della richiesta	TIGNONSINI GABRIELLA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA
Soggetto individuato	TIGNONSINI GABRIELLA nata a PISOGNE il 01/03/1966 C.F.: TGNGL66C41G710Q

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIAN CAMUNO(Codice G546) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	2580	6			A/4	3	2 vani	Totale: 15 m ² Totale escluse aree scoperte**: 11 m ²	Euro 57,64	VIA GIOVANNI VERGA n. 12 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STAFFONI Emanuele Eugenio nato a PISOGNE il 26/10/1962	STFMLG62R26G710D*	(1) Proprieta' per 1/2
2	TIGNONSINI Gabriella nata a PISOGNE il 01/03/1966	TGNGL66C41G710Q*	(1) Proprieta' per 1/2
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2005 protocollo n. BS0390082 Voltura in atti dal 20/12/2005 Repertorio n.: 126762 Rogante: STAFFIERI Sede: PISOGNE Registrazione: UU Sede: BRESCIA n: 298 del 17/11/2005 DONAZIONE (n. 23719.1/2005)			

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Data: 24/03/2021 - Ora: 22.09.42

Segue

Visura n.: T418129 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	2580	8			A/4	3	3,5 vani	Totale: 50 m ² Totale escluse aree scoperte**: 50 m ²	Euro 100,86	VIA GIOVANNI VERGA n. 12 piano: I-2; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita validati (d.m. 701/94)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STAFFONI Emanuele Eugenio nato a PISOGNE il 26/10/1962	STFMLG62R26G710D*	(1) Proprietà per 1/2
2	TIGNONSINI Gabriella nata a PISOGNE il 01/03/1966	TGNLGR66C41G710Q*	(1) Proprietà per 1/2
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2005 protocollo n. BS0343178 Voltura in atti dal 18/09/2009 Repertorio n.: 126762 Rogante: STAFFIERI Sede: PISOGNE Registrazione: UU Sede: BRESCIA n: 298 del 17/11/2005 DONAZIONE (n. 23805.1/2009)			

3. Unità Immobiliari site nel Comune di PIAN CAMUNO (Codice G546) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	Urbana	6	2580	4			in corso di costruz.					VIA GIOVANNI VERGA n. 12 piano: T-1-2; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2013 protocollo n. BS0265344 in atti dal 21/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 86796.1/2013)	



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 24/03/2021 - Ora: 22.10.55
Visura n.: T418212 Pag: 1

Fine

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Dati della richiesta	TIGNONSINI GABRIELLA Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA
Soggetto individuato	TIGNONSINI GABRIELLA nata a PIAN CAMUNO il 01/03/1966 C.F.: TGNGL66C41G546D

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PIAN CAMUNO(Codice G546) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	2580	10			area urbana		33 m ²			VIA GIOVANNI VERGA n. 12 piano: T; VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/11/2013 protocollo n. BS0265380 in atti dal 21/11/2013 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 86832.1/2013)	

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STAFFONI Emanuele Eugenio nato a PISOGLNE il 26/10/1962	STEMLG62R26G710D*	(1) Proprieta per 6/12
2	TIGNONSINI Gabriella nata a PIAN CAMUNO il 01/03/1966	TGNGL66C41G546D	(1) Proprieta per 6/12
DATI DERIVANTI DA ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 04/11/2005 protocollo n. BS0390082 Voltura in atti dal 20/12/2005 Repertorio n.: 126762 Rogante: STAFFIERI Sede: PISOGLNE Registrazione: UU Sede: BRESCIA n: 298 del 17/11/2005 DONAZIONE (n. 23719.2/2005)			

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Data: 24/03/2021 - Ora: 22.09.42

Segue

Visura n.: T418129 Pag: 3

Intestazione degli immobili indicati al n. 3

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	STAFFONI Emanuele Eugenio nato a PISOGLNE il 26/10/1962	STFMLG62R26G710D*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con TIGNONSINI GABRIELLA
2	TIGNONSINI Gabriella nata a PISOGLNE il 01/03/1966	TGNGRL66C41G710Q*	(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con STAFFONI EMANUELE EUGENIO
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/05/1989 protocollo n. BS0108916 Voltura in atti dal 05/04/2005 Repertorio n.: 24587 Rogante: CEMMI Sede: DARFO BOARIO TERME Registrazione: UR Sede: BRENO Volume: 1 n: 320 del 06/06/1989 DONAZIONE (n. 6864.1/2005)			

4. Unità Immobiliari site nel Comune di PIAN CAMUNO(Codice G546) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1		6	8364	3			A/3	1	6 vani	Totale: 170 m ² Totale escluse aree scoperte**: 158 m ²	Euro 239,84	VIA GIOSUE CARDUCCI n. 11 piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2		6	8364	4			C/2	1	148 m ²	Totale: 165 m ²	Euro 252,24	VIA GIOSUE CARDUCCI n. 11 piano: T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (d.m. 701/94)

Totale: vani 6 m² 148 Rendita: Euro 492,08

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

Intestazione degli immobili indicati al n. 4

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIGNONSINI Angelo nato a LOVERE il 29/08/1954	TGNNGI54M29E704L*	(1) Proprieta' per 1/5
2	TIGNONSINI Claudio nato a LOVERE il 07/10/1955	TGNCLD55R07E704S*	(1) Proprieta' per 1/5
3	TIGNONSINI Gabriella nata a PISOONE il 01/03/1966	TGNGL66C41G710Q*	(1) Proprieta' per 1/5
4	TIGNONSINI Gianpiero nato a LOVERE il 26/07/1957	TGNNGPR57L26E704H*	(1) Proprieta' per 1/5
5	TIGNONSINI Redento Geremia nato a PIAN CAMUNO il 03/12/1960	TGNRNT60T03G546O*	(1) Proprieta' per 1/5
DATI DERIVANTI DA			
SUCESSIONE EX LEGE di TIGNONSINI LUIGI del 16/01/2020, registrata il 10/07/2020 al Volume: 88888 Numero: 220580 Sede: BRESCIA in atti dal 04/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: BRENO reg. particolare 2824.1/2020			

5. Immobili siti nel Comune di PIAN CAMUNO(Codice G546) - Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	1	1318	-		SEMINAT IVO	2	ha are ca 10 20	Dominicale Euro 3,69 L. 7.140	Agrario Euro 2,63 L. 5.100	Impianto meccanografico del 02/01/1989

Intestazione degli immobili indicati al n. 5

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	TIGNONSINI Angelo nato a LOVERE il 29/08/1954	TGNNGI54M29E704L*	(1) Proprieta' per 1/5
2	TIGNONSINI Claudio nato a LOVERE il 07/10/1955	TGNCLD55R07E704S*	(1) Proprieta' per 1/5
3	TIGNONSINI Gabriella nata a PISOONE il 01/03/1966	TGNGL66C41G710Q*	(1) Proprieta' per 1/5
4	TIGNONSINI Gianpiero nato a LOVERE il 26/07/1957	TGNNGPR57L26E704H*	(1) Proprieta' per 1/5
5	TIGNONSINI Redento Geremia nato a PIAN CAMUNO il 03/12/1960	TGNRNT60T03G546O*	(1) Proprieta' per 1/5
DATI DERIVANTI DA			
SUCESSIONE EX LEGE di TIGNONSINI LUIGI del 16/01/2020, registrata il 10/07/2020 al Volume: 88888 Numero: 220580 Sede: BRESCIA in atti dal 04/08/2020, derivante da Nota di Trascrizione - Reparto PI: BRENO reg. particolare 2824.1/2020			

Totale Generale: vani 11,5 m² 148 Rendita: Euro 650,58

Totale Generale: Superficie 10.20 Redditi: Dominicale Euro 3,69 Agrario Euro 2,63

Unità immobiliari n. 6

Tributi erariali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Fine

Data: 24/03/2021 - Ora: 22.09.42

Visura n.: T418129 Pag: 5

Visura per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Visura telematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

Estratto mappa



22-Giu-2021 13:0:47
Protocollo pratica T214846/2021

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: PIAN CAMUNO
Foglio: 106

Planimetrie catastali

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0090489 del 03/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pian Camuno

Via Giosue' Carducci

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 8364
Subalterno: 3

Compilata da:
Quetti Anna

Iscritto all'albo:
Architetti

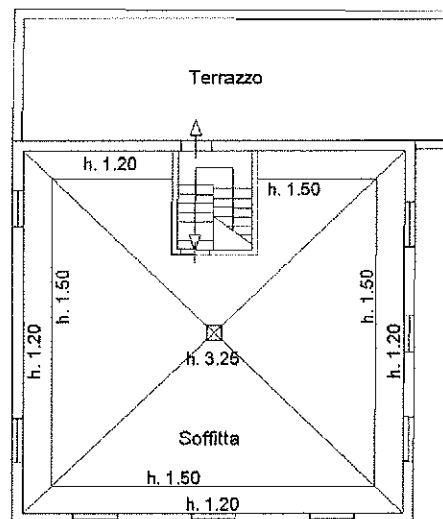
Prov. Brescia

N. 1858

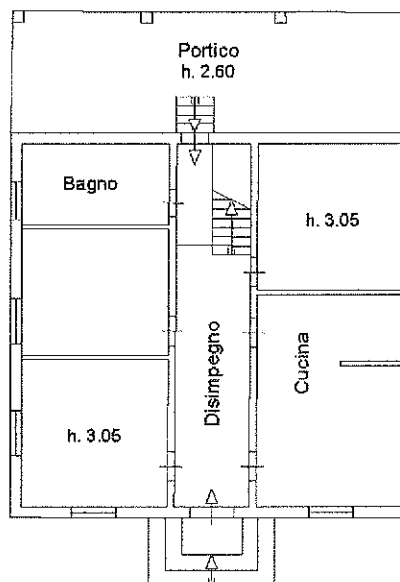
Scheda n. 1

Scala 1:200

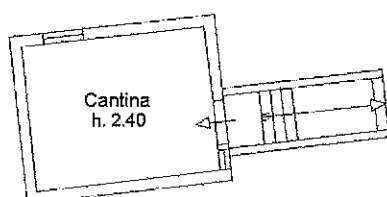
PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di PIAN CAMUNO(G546) - < Foglio: 6 Particella: 8364 - Subalterno 3 >
VIA GIOSUE CARDUCCI n. 11 piano: SI-T-1;



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0090489 del 03/04/2012

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pian Camuno

Via Giosue' Carducci

civ. 11

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 8364
Subalterno: 4

Compilata da:
Quetti Anna

Iscritto all'albo:
Architetti

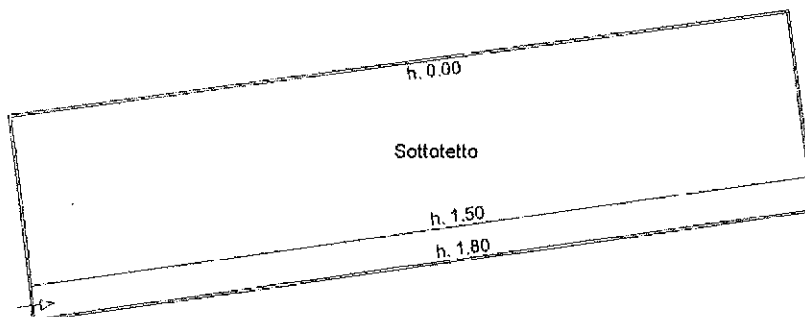
Prov. Brescia

N. 1858

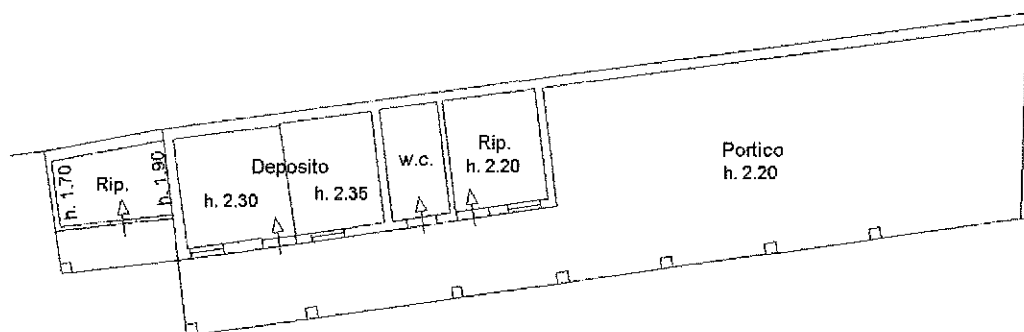
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di PIAN CAMUNO(G:546) - < Foglio: 6 Particella: 8364 - Subalterno 4 >
VIA GIOSUE CARDUCCI n. 11 piano: T-1;



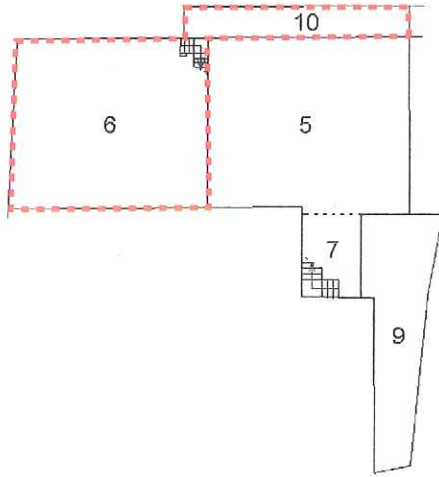
ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Staffoni Emanuele Eugenio	
Iscritto all'albo: Architetti	
Prov. Brescia	N. 1324

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

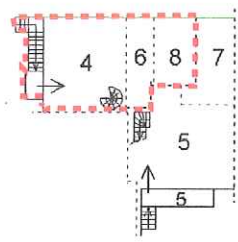
Comune di Pian Camuno	Protocollo n. BS0098962 del 24/03/2005
Sezione: Foglio: 6 Particella: 2580	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

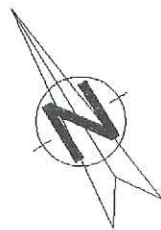
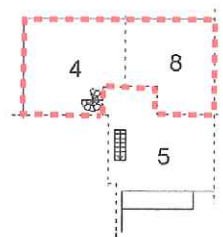
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di PIAN CAMUNO (G546) - < Foglio: 6 Particella: 2580 - Elaborato planimetrico > - Sub:

Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Provinciale - Territorio

Servizi Catastali

Comune di: PIAN CAMUNO

Elenco Subalterni

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA IMMOBILIARE URBANA

ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune		Sezione		Foglio		Particella		Tipo mappale	del:
PIAN CAMUNO				6		2580			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE			
1						SOPPRESSO			
2						SOPPRESSO			
3						SOPPRESSO			
4	via verga	12	1-2			ABITAZIONE			
5	via verga	12	T-1 2			ABITAZIONE			
6	via verga	12	T-1			ABITAZIONE			
7	via verga	12	T-1			ABITAZIONE			
8	via verga	12	1-2			ABITAZIONE			
9	via verga	12	T			BENE COMUNE NON CENSIBILE (CORTE) A SERVIZIO DEI SUB. 5-6-7-8			
10	via verga	12	T			AREA URBANA DI MQ. 33			

Visura ordinaria

 Richiedente: **STERLI CLARA**

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0098928 del 24/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pian Camuno

Via Verga

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 6
Particella: 2580
Subalterno: 6

Compilata da:
Staffoni Emanuele Eugenio
Iscritto all'albo:
Architetti

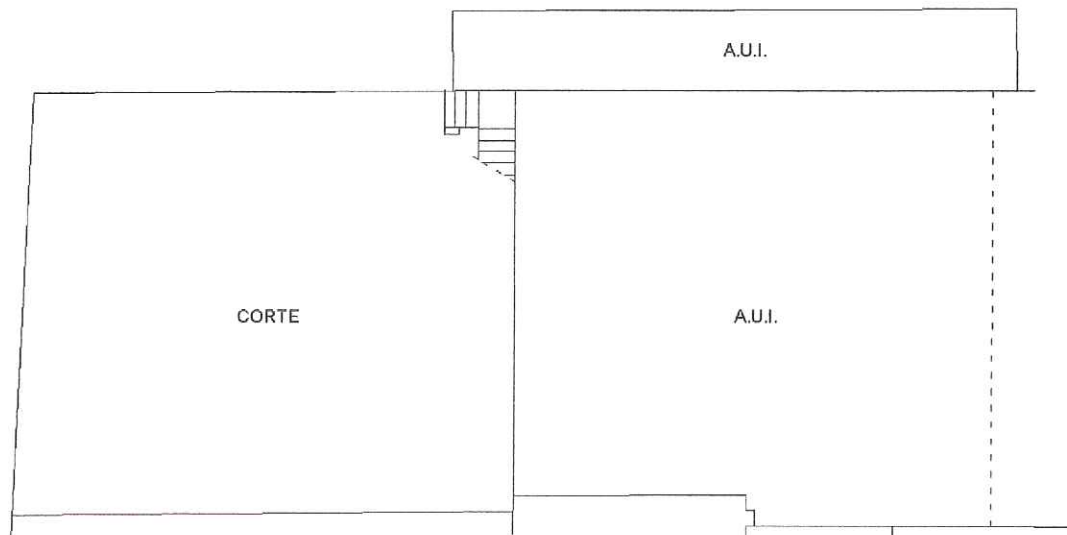
Prov. Brescia

N. 1324

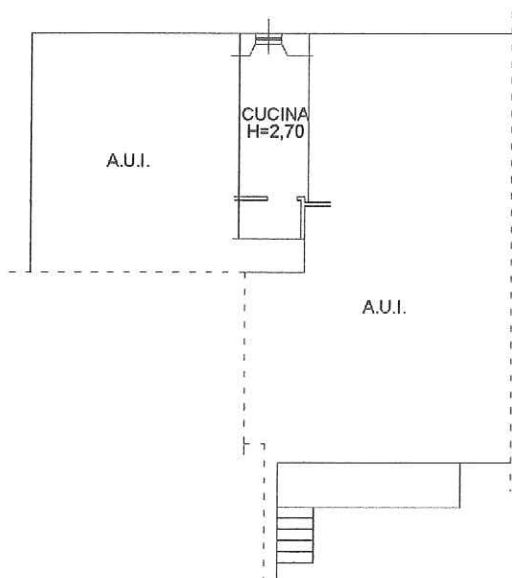
Scheda n. 1

Scala 1:200

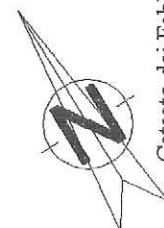
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di PIAN CAMUNO(G546) - < Foglio: 6 Particella: 2580 - Subalterno 6 >
VIA GIOVANNI VERGA n. 12 piano: T-1;



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

Dichiarazione protocollo n. BS0098945 del 24/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Pian Camuno

Via Verga

civ. 12

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 6

Particella: 2580

Subalterno: 8

Compilata da:
Staffoni Emanuele Eugenio

Iscritto all'albo:
Architetti

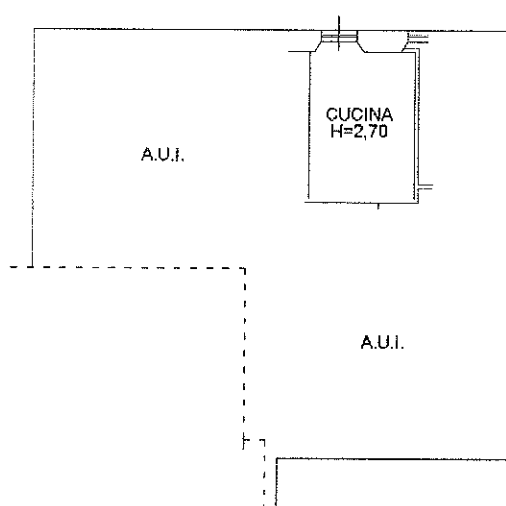
Prov. Brescia

N. 1324

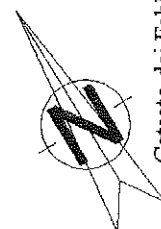
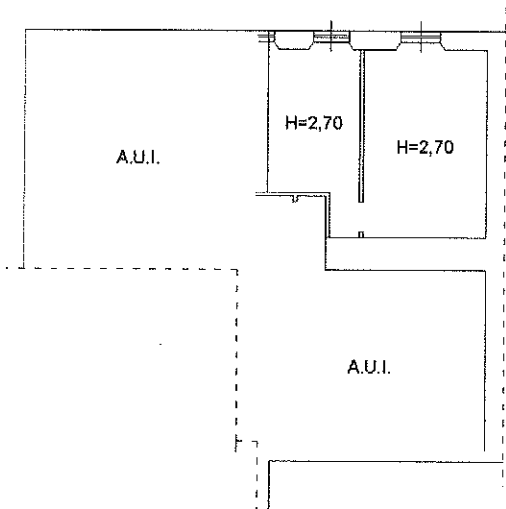
Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di PIAN CAMUNO(G546) - < Foglio: 6 Particella: 2580 - Subalterno 8 >
VIA GIOVANNI VERGA n. 12 piano: 1-2;

Bollettini e annunci

LISTINO IMMOBILIARE 2020

PAVONE MELLA Ab. 2.838	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	1.020	760	495	440	390	335	285
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,79%			MAX 3,63%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 95			MIN-MC 70				
Produttivo	650	570	490	410	330	250	230	210	190	150
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,59%			MAX 4,64%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 90			MIN-MQ 70				

PEZZAZE Ab. 1.542	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.600	1.460	1.320	1.045	770	490	435	380	325	270
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,87%			MAX 3,73%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 90			MIN-MC 70				
Produttivo	650	565	480	390	310	220	200	180	160	115
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,71%			MAX 4,78%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 70			MIN-MQ 55				

PIANCAMUNO Ab. 4.603	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.390	1.260	1.140	885	630	380	330	280	230	180
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,93%			MAX 3,80%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 60			MIN-MC 45				
Produttivo	700	615	535	450	370	285	265	245	225	185
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,52%			MAX 4,55%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 110			MIN-MQ 90				

Montecampione	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.400	2.215	2.030	1.660	1.295	925	850	780	700	630
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,74%			MAX 3,56%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 210			MIN-MC 160				
Produttivo	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd	nd
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN nd			MAX nd				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ nd			MIN-MQ nd				

PIANCOGNO Ab. 4.690	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.360	1.235	1.110	860	610	365	315	265	215	165
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,94%			MAX 3,83%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 55			MIN-MC 40				
Produttivo	650	570	495	415	340	265	245	225	205	165
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,54%			MAX 4,56%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 100			MIN-MQ 80				

Note: *Velustà MTL Residenziale*: NUOVO 0-5 RECENTE 10-20 AGIBILE 1 30-40 AGIBILE 2 50-60 DA RISTRUTTURARE 70-80

Velustà MTL Produttiva: 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.

Per l'incremento di valore degli interventi di riqualificazione degli immobili con velustà maggiore o uguale a 15 anni si fa riferimento alle indicazioni di pag. 7

Casa indipendente in Vendita

Via Fane 25050, Pian Camuno (BS)

€ 135.000

Riferimento: DAR303



Locali: 3

Cucina: Abitabile

Giardino: Privato

Bagni: 1

Balcone: Sì

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 155 m²

Totale piani: 3

Classe energetica Classe energetica e Indice Prestazione Energetica sono in attesa di certificazione

Descrizione: Località Fane A pochi chilometri sia dai comuni della bassa valle Pisogne, Piancamuno, Artogne, Gianico, Darfo Boario Terme che dal centro turistico di Montecampione casa singola con giardino esclusivo. La casa ubicata in zona tranquilla e ben soleggiata con vista sulla valle è composta da piano seminterrato di mq. 100 ca. con box auto, cantina e vari locali disbrigo. Piano rialzato di mq. 100 ca. composto da cucina...



© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su

 **immobiliare.it**

Villa in Vendita

Pian Camuno (BS)

€ 140.000

Riferimento: 34001038-706



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Balcone: Sì

Giardino: Privato

Bagni: 3


Cucina: Abitabile

Piano: Piano terra

Superficie: 215 m²

Terrazzo: Sì

Totale piani: 2

Classe energetica  EP globale non rinnovabile: 245,89 kWh/m² anno

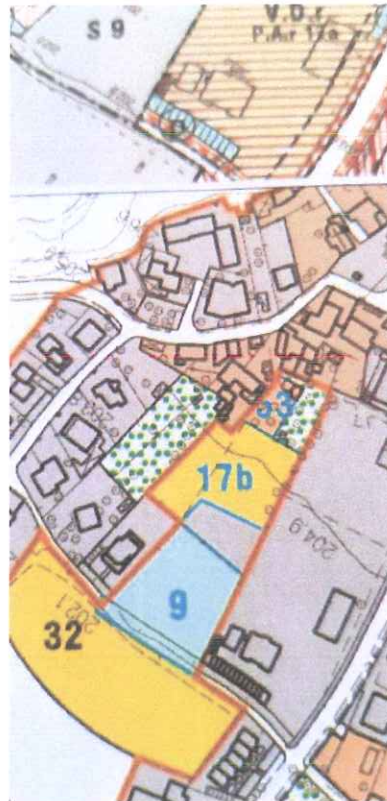
Descrizione: Vendesi casa singola a Pian Camuno, nella frazione di Solato, nelle immediate vicinanze del centro del paese e di Pisogne, Artogne, Gianico, Darfo Boario Terme. Il fabbricato è disposto su due livelli fuori terra oltre a piano interrato, ed è composto da box auto doppio, taverna, wc e scala interna che collega internamente tutti i piani della casa, a piano primo da cucina separata, soggiorno, bagno con doccia,...



© Immobiliare.it, [OpenStreetMap](#) contributors

Questo annuncio è visibile su





6 foto

Terreno in vendita in via giovanni paolo ii, 15

Pian Camuno [Vedi mappa](#)

459.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studio mutuo](#)3.200 m² Edificabile

Commento dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) [English](#) [Altre lingue](#) ▾

Nuova ed intera area edificabile di circa 3200 mq soggetta a P. A identificato col n. 17/b quindi con nessun altro intercluso per complessivi 2450 mc. ed S. I. p. di 840mq. sita nel Comune di Pian Camuno (Bs) i frazione Beata. Non vi sono limitazioni alla edificabilità per cui adatto ad ogni tipo di realizzazione dalle villette singole a quelle a schiera o con palazzine. Il limite massimo in altezza è di tre piani. L'area molto bene esposta e soleggiata tutto il giorno, è praticamente pianeggiante con terreno di buona consistenza. La Stazione ferroviaria Brescia/Iseo/Edolo é a 300 mt. , le città di Brescia e Bergamo a 50 Km. , Milano a 95Km. Il lago di Iseo con i paesi di Pisogne o Lovere é a 3 Km, le stazioni sciistiche di montecampione a 7 Km. , Valle palot a 12 Km. Ponte di legno, Tonale e Aprica a 70Km. Le Terme di Boario sono a 7 Km..



2 foto

Terreno in vendita a Pian Camuno

Valle Camonica, Brescia [Vedi mappa](#)

170.000 €

[Calcola mutuo](#) [Studia mutuo](#)

2.165 m² Edificabile

Chiedi all'inserzionista

Ciao, questo terreno mi interessa e mi piacerebbe visitarlo.
Un saluto

Commento dell'inserzionista

Disponibile in [Italiano](#) [English](#) [Altre lingue](#) ▾

ottima accessibilità, buona esposizione, lotto di terreno edificabile completamente pianeggiante,

1790 mq di sup. fondiaria.

inserito in ambito di trasformazione residenziale, con possibilità di realizzare 757mq di slp. ideale per la costruzione di 10 unità di 75mq cad