

TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

N.: 6/2019: [REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANGELINA AUGUSTA

BALDISSERA

LIQUIDATORE: DOTT.SSA CLARA STERLI

PERIZIA DI STIMA BENI IMMOBILI

Brescia, 18.06.2021



TRIBUNALE DI BRESCIA

IV SEZIONE CIVILE

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 6/2019:



GIUDICE DELEGATO: DOTT. ANGELINA AUGUSTA

BALDISSERA

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

Al sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia, esperto per la stima e l'individuazione degli immobili non è stato consentito l'accesso per effettuare sopralluogo nel Comune di Palazzolo sull'Oglio presso gli immobili in oggetto, la stima è stata effettuata analizzando le documentazioni catastali reperite e le caratteristiche dell'immobile per quando descritto nella perizia di stima redatta dal geom. Reccagni nell'anno 2018 ritenuta sufficientemente esaustiva nella documentazione fotografica; il seguente giudizio di stima è basato

solamente su un'analisi documentale.

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 e della perizia già effettuata, assunte le necessarie informazioni, il sottoscritto ha redatto la seguente.

RELAZIONE

VILLETTA BIFAMILIARE IN COMUNE DI PALAZZOLO SULL'OGLIO

(BS) VIA ATTIRAGLI N. 25/I -25/H

ZONA

Trattasi di una villetta bifamiliare facente parte di una schiera composta da 5 villette con interposte autorimesse, realizzata in via Attiraglio nel comune di Palazzolo sull'Oglio, zona semi-centrale, residenziale caratterizzata dalla presenza di villette a schiera o palazzine di pochi piani fuori terra, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.





PROPRIETA' E DATI CATASTALI

Gli immobili attualmente sono catastalmente di proprietà di:

[REDACTED]

A) per quota 1/1 piena proprietà

censiti come segue:

Comune di **Palazzolo sull'Oglio**

- **C.F. Foglio 18/NCT**, sezione urbana NCT, Via Attiraglio n.25/I-H

mapp. **342/10** P.S1.T.1 Cat. A/2 Cl.4 Vani 7,0 RC. € 921,88

mapp. **342/ 9** P.T. Cat. C/6 Cl.3 Mq 31,0 RC. € 99,26

ai sopra descritti immobili spetta la corte esclusiva censita al Fg.18/NCT
mapp.342 sub. 11 (comune ai soli sub. 9 e 10)

B) per quota 1/9 piena proprietà

censito come segue:

Comune di **Palazzolo sull'Oglio**

- **C.T. Foglio 18**

mapp. **348** di mq 290 – seminativo –

Trattasi di strada privata comune ad altre proprietà.

CONFINI

I mappali 342 sub. 9, sub.10 e sub. 11 del foglio 18, secondo l'elaborato planimetrico attuale e l'attuale mappa C.T., confinano da nord in senso orario con:

mappale 342 sub. 14, mappale 342 sub. 12, mappale 342 sub. 14, foglio 18 mappale 282, via Attiraglio, foglio 18 mappale 348 e per chiudere ancora mappale 342 sub. 14.

DESCRIZIONE

Trattasi di una villetta bifamiliare con autorimessa e giardino esclusivo, disposta su due piani fuori terra, di recente realizzazione e in buone condizioni di manutenzione.

L'area su cui sorge l'edificio appare interamente recintata da muro di cinta con sovrastante ringhiera in ferro, sono presenti accessi pedonale e carraio protetti da cancello in ferro (il cancello carraio è automatizzato); l'edificio è realizzato con struttura tradizionale, presenta facciate esterne intonacate e tinteggiante o rivestite in pietra a vista,

tetto in legno con copertura in tegole, canali di gronda e pluviali in rame, balconi con parapetti in muratura con ringhiere in ferro con inserti in vetro, alle finestre ante in legno, banchine di marmo e inferriate; la corte in parte è lasciata a prato mentre i vialetti e i marciapiedi sono pavimentati con scaglie di porfido, il tutto in buono stato di manutenzione e conservazione.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra più interrato collegati internamente da scala esclusiva; l'autorimessa è sita al piano terra e ha accesso dalla corte esclusiva.

L'immobile è così composto:

al piano interrato due cantine, ripostiglio, bagno e centrale termica per complessivi mq 98,00 circa;

al piano terra cucina e soggiorno per mq 65,00 circa , autorimessa per mq 38,00 circa e area pertinenziale di mq 320,00 circa;

al piano primo due camere, disbrigo e bagno per mq 65,00 circa e un balcone di mq 4,00 circa.

Le finiture, rilevate dalla perizia in atti, sono caratterizzate da portoncino di ingresso blindato, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno con vetrocamera per i piani terra e primo e in PVC nell'interrato, porte interne in legno laccato; i pavimenti dei piani terra e interrato sono in piastrelle di cotto, mentre nella zona notte al piano primo sono in parquet.

L'autorimessa presenta pavimento in piastrelle di ceramica e porta basculante in legno automatizzata.

L'unità immobiliare si presenta in buono stato di manutenzione, è dotata

di impianto elettrico, idrosanitario, di citofono, di riscaldamento a pavimento ai piani terra e primo (nell'interrato il riscaldamento è tramite radiatori in alluminio) e raffrescamento tramite split sia nella zona giorno sia nella zona notte; sono inoltre presenti due stufe a pellet (una al piano terra e una nell'interrato); nella centrale termica è presente una caldaia a gas; i bagni presentano pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica e per rubinetteria e sanitari appaiono di recente realizzazione in buone condizioni; il giardino è dotato di impianto di irrigazione.

CRITERIO DI MISURAZIONE

La misura delle superfici è riferita alla superficie esterna lorda (S.E.L.) ovvero considerando l'area dell'unità immobiliare delimitata da elementi perimetrali verticali, misurati esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra, rilevata in scala dalle planimetrie catastali.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti:

- per l'**abitazione** si computa il **100%**;
- per le **cantina e gli interrati** si computa il **50%**;
- per l'**autorimessa si computa** si computa il **50%**;
- per il **balcone** si computa il **25%**;
- 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
Appartamento P.T.1.	130,00	100%	130,00
Cantine P.Int.	98,00	50%	49,00
Autorimessa a P.T.	38,00	50%	19,00
Balcone	4,00	33%	1,32
Corte esclusiva	276,00	10%	27,60
Corte esclusiva	44,00	5%	2,20
Superficie commerciale			229,12 mq

STIMA

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare ed accentuata maggiormente in conseguenza della situazione pandemica da Covid 19.

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 recenti (vetustà 10 – 20 anni) in Palazzolo sull'Oglio indica un valore da 1.240,00 a 1.510,00 €/mq;

- il bollettino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate che per ville e villini in condizioni normali indica un valore da 1.300,00 a 1.600,00 €/mq

- il listino del Borsino Immobiliare che per ville e villini indica valori da 1.021,47 a 1.432,09 €/mq

- vari annunci immobiliari relativi ad villette a schiera in vendita in comune di Palazzolo Sull'Oglio con caratteristiche simili all'immobile oggetto di stima per ubicazione, destinazione e vetustà;

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo	Valore Massimo	
Bollettino Probrixia	1.240,00	1.510,00	
Bollettino O.M.I.	1.300,00	1.600,00	
Bollettino Borsino Immobiliare	1.021,47	1.432,09	
<u>Media dei valori dai bollettini</u>	<u>1.187,15</u>	<u>1.514,03</u>	
Valore medio dai bollettini (€ 1.187,15 + € 1.514,03) : 2= <u>€ 1.350,59 medio</u>			
ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
Annuncio Tecnorete	165,00	189.000,00	1.145,45
Annuncio Edilnord	247,00	275.000,00	1.113,36

Annuncio Edilnord	228,00	290.000,00	1.271,92
Annuncio Tecnocasa	110,00	175.000,00	1.590,90
Annuncio Vendoaffittopermuto	155,00	210.000,00	1.354,83
Media dei valori dagli annunci			1.295,39
<u>Riduzione 10 % per margine di trattativa</u>	-	-	<u>1.165,85</u>

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona che per villette recenti 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 dai bollettini immobiliari 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:

$(€ 1.350,59 + 1.165,85) : 2 = €/\text{mq}$ di superficie commerciale 1.258,22

Villetta bifamiliare

$\text{mq } 229,12 \times €/\text{mq } 1.258,22 = € 288.283,36$

arrotondando

VALORE COMPLESSIVO STIMATO € 290.000,00

Brescia, 18.06.2021

Allegati:



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

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Data: 24/03/2021 - Ora: 22.07.43

Segue

Visura n.: T417950 Pag: 1

Dati della richiesta	<p style="text-align: center;">[REDACTED]</p> <p style="text-align: center;">Terreni e Fabbricati siti in tutta la provincia di BRESCIA</p> <p style="text-align: center;">[REDACTED]</p>
Soggetto individuato	[REDACTED]

1. Unità Immobiliari site nel Comune di PALAZZOLO SULL'OGGLIO(Codice G264) - Catasto dei Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI				
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classc	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo	Dati ulteriori
1	NCT	18	342	9			C/6	3	31 m²	Totale: 38 m²	Euro 99,26	VIA ATTIRAGLIO n. 25/I piano: T; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione
2	NCT	18	342	10			A/2	4	7 vani	Totale: 192 m² Totale escluse aree scoperte*: 191 m²	Euro 921,88	VIA ATTIRAGLIO n. 25/H piano: S1-T-1; Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.	Annotazione

Immobile 1: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Immobile 2: Annotazione: classamento proposto e validato (d.m. 701/94)

Totale: vani 7 m² 31 Rendita: Euro 1.021,14

Intestazione degli immobili indicati al n. 1

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni
DATI DERIVANTI DA			
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 30/01/2008 Nota presentata con Mod. 10/02/2008 Repertorio n.: 19187 Rogante: AMBROSETTI SERGIO Sede: PALAZZOLO SULL'OGGLIO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 3962.1/2008)			



Direzione Provinciale di Brescia
Ufficio Provinciale - Territorio

2: ~~informati~~ nel Comune di PALAZZOLO SULL'OGGIO sezione di PALAZZOLO SULL'OGGIO (Codice G264A) - Catasto dei Terreni

Visura per soggetto

Situazione degli atti informatizzati al 24/03/2021

Data: 24/03/2021 - Ora: 22.07.43

Fine

Visura n.: T417950 Pag: 2

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO				ALTRE INFORMAZIONI		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz.	Reddito	Dati derivanti da	Dati ulteriori
1	18	348		-	SEMINAT IVO	02 90		Dominicale Euro 2,62	Agrario Euro 2,40	FRAZIONAMENTO del 15/09/2003 protocollo n. 230749 in atti dal 15/09/2003 (n. 230749.1/2003)

Intestazione degli immobili indicati al n. 2

N.	DATI ANAGRAFICI		FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
	Indirizzo	CAP		
3	Palazzo	36013		
4	Palazzo	36013		
5	Palazzo	36013		
6	Palazzo	36013		
7	Palazzo	36013		
8	Palazzo	36013		

DATI DERIVANTI DA
VOLTURA D'UFFICIO del 18/11/2010 protocollo n. BS0393607 Voltura in atti dal 01/12/2010 Repertorio n.: 22628 Rogante: AMBROSETTI SERGIO Sede: PALAZZOLO
SULL'OGGIO Registrazione: COMPRAVENDITA - RECUPERO NOTA - Istanza 393495/10 (n. 26865.1/2010)

Totale Generale: vani 7 m² 31 Rendita: Euro 1.021,14

Totale Generale: Superficie 02.90 Redditi: Dominicale Euro 2,62 Agrario Euro 2,40

Unità immobiliari n. 3 Tributi erariali: Euro 0,90

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).



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0090273 del 16/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'oglio

Via Attraglio

civ. 25/H

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 18

Particella: 342

Subalterno: 10

Compilata da:

Suardi Luciano

Iscritto all'albo:
Architetti

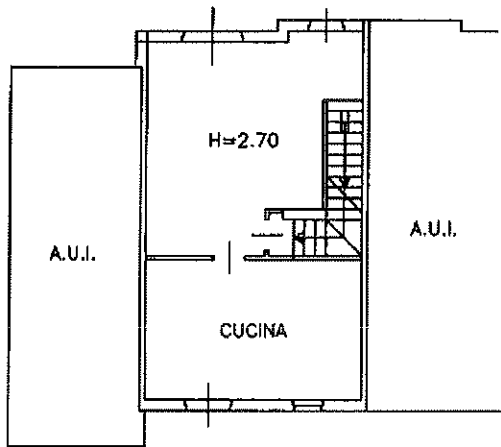
Prov. Brescia

N. 8

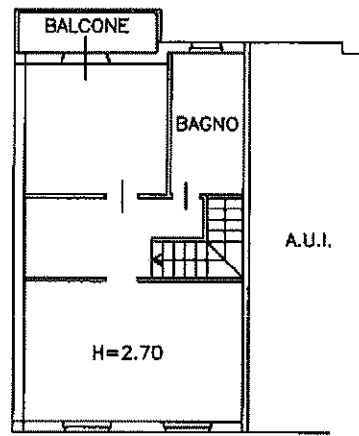
Subalterno 10 >

Scheda n. 1 Scala 1:200

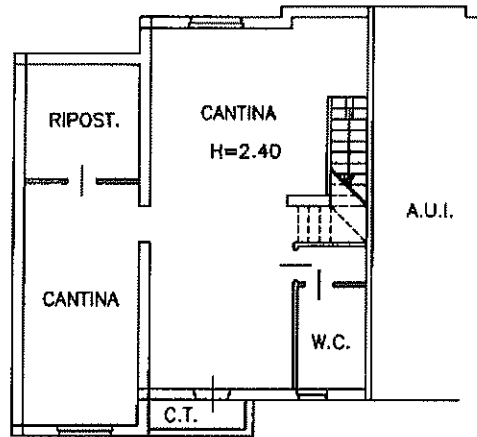
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di PALAZZOLO SULL' OGLIO (G264) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 18 Particella: 342 - Subalterno 10 >
VIA ATTRAGLIO n. 25/H piano: SI-T-1;

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

Dichiarazione protocollo n. BS0090273 del 16/03/2005

Planimetria di u.i.u. in Comune di Palazzolo Sull'oglio

Via Attiraglio

civ. 25/I

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 18

Particella: 342

Subalterno: 9

Compilata da:
Suardi Luciano

Isoritto all'albo:
Architetti

Prov. Brescia

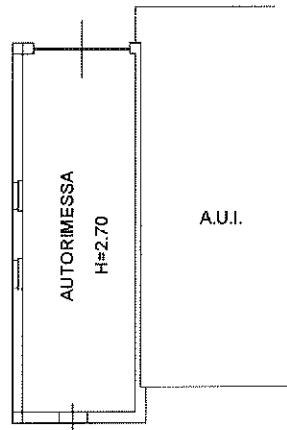
N. 8

Subalterno 9 >

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO TERRA

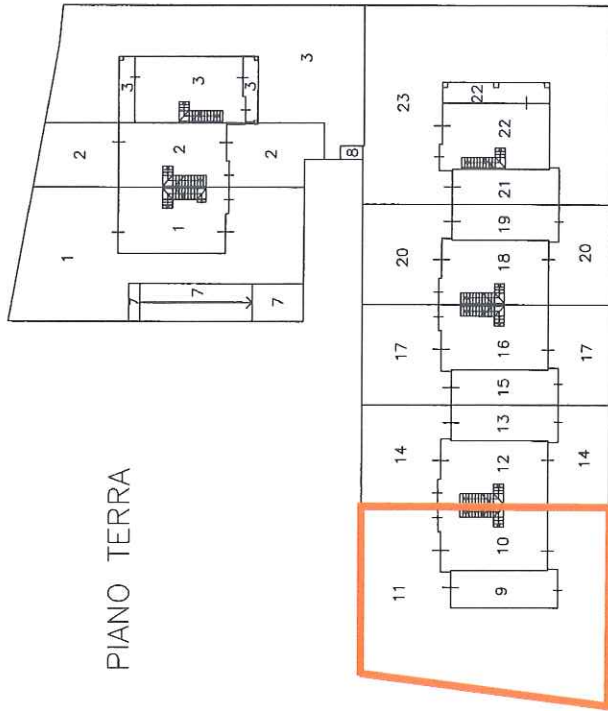


Catasto dei Fabbricati - Situazione al 30/03/2021 - Comune di PALAZZOLO SULL'OGGIO(G264) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 18 Particella: 342 - Subalterno 9 >
VIA ATTIRAGLIO n. 25/I piano: T;

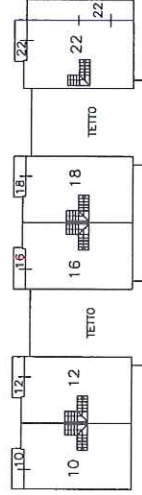
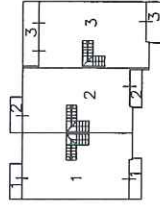


ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Suardi Luciano	Iscritto all'albo: Architetti	Prov. Brescia	N. 817
Comune di Palazzolo Sull'oglio	Sezione: NCT Foglio: 18	Particella: 342	Protocollo n. BS0139038	del 02/05/2005
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500	

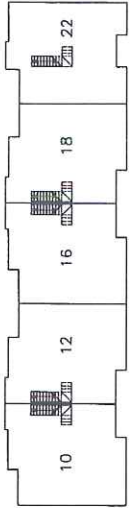
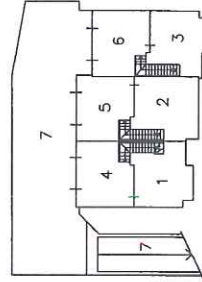
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO INTERRATO



ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI

Comune PALAZZOLO SULL'OGLIO	Sezione NCT	Foglio 18	Particella 342	Tipo mappale 465871	del: 24/12/2004
--------------------------------	----------------	--------------	-------------------	------------------------	--------------------

Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scala	Int	DESCRIZIONE
1	via attiraglio	23/F	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
2	via attiraglio	23/G	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
3	via attiraglio	23/H	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
4	via attiraglio	23/E	S1			AUTORIMESSA
5	via attiraglio	23/E	S1			AUTORIMESSA
6	via attiraglio	23/E	S1			AUTORIMESSA
7	via attiraglio	23/E	S1-T			BCNC AI SUB.1,2,3,4,5,6 (SCIVOLO, CORSELLO)
8	via attiraglio		T			BCNC AI SUB.3 E 22 (PASSAGGIO)
9	via attiraglio	25/I	T			AUTORIMESSA
10	via attiraglio	25/H	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
11	via attiraglio	25/H-I	T			BCNC AI SUB.9 E 10 (CORTE)
12	via attiraglio	25/G	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
13	via attiraglio	25/F	T			AUTORIMESSA
14	via attiraglio	25/F-G	T			BCNC AI SUB.12 E 13 (CORTE)
15	via attiraglio	25/E	T			AUTORIMESSA
16	via attiraglio	25/D	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
17	via attiraglio	25/D-E	T			BCNC AI SUB.15 E 16 (CORTE)
18	via attiraglio	25/C	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
19	via attiraglio	25/B	T			AUTORIMESSA
20	via attiraglio	25/B-C	T			BCNC AI SUB.18 E 19 (CORTE)
21	via attiraglio	25/A	T			AUTORIMESSA
22	via attiraglio	25	S1-T - 1			ABITAZIONE DI TIPO CIVILE
23	via attiraglio	25/A	T			BCNC AI SUB.21 E 22 (CORTE)

LISTINO IMMOBILIARE 2020

PAITONE Ab. 2.160	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.850	1.700	1.550	1.250	950	650	585	525	465	405
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,80%			MAX 3,64%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 135			MIN-MC 100				
Produttivo	850	750	650	555	455	355	330	310	280	230
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,49%			MAX 4,51%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 140			MIN-MQ 110				

PALAZZOLO S/O Ab. 20.134	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.775	1.640	1.510	1.240	975	710	655	600	550	495
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,72%			MAX 3,53%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 165			MIN-MC 125				
Produttivo	750	665	580	500	415	330	310	290	270	225
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,45%			MAX 4,44%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 135			MIN-MQ 110				

S. Pancrazio	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	1.650	1.510	1.375	1.100	825	550	495	440	385	330
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,83%			MAX 3,67%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 110			MIN-MC 85				
Produttivo	750	665	580	500	410	320	300	280	260	215
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,47%			MAX 4,47%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 130			MIN-MQ 105				

PARATICO Ab. 4.542	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.200	2.010	1.830	1.460	1.090	715	640	570	495	420
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,84%			MAX 3,69%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 140			MIN-MC 105				
Produttivo	800	700	605	510	410	310	290	265	240	190
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,58%			MAX 4,61%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 115			MIN-MQ 90				

PASSIRANO Ab. 7.070	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
Residenziale	2.000	1.840	1.680	1.355	1.030	710	640	580	515	450
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 2,79%			MAX 3,63%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MC 150			MIN-MC 110				
Produttivo	750	655	555	460	360	265	245	225	205	165
RENDIMENTO LOCATIVO			MIN 3,70%			MAX 4,81%				
AREA URBANIZZATA			MAX-MQ 100			MIN-MQ 80				

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



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: PALAZZOLO SULL'OGLIO

Fascia/zona: Periferica/PERIFERICA

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Ville e Villini

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1400	1750	L	4,4	5,8	N
Abitazioni civili	NORMALE	1100	1400	L	3,9	5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	900	1150	L	3,9	4,6	N
Autorimesse	NORMALE	550	670	L	2,2	2,7	N
Box	NORMALE	610	750	L	2,5	3	N
Posti auto coperti	NORMALE	420	510	L	1,5	1,9	N
Posti auto scoperti	NORMALE	300	380	L	1	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1300	1600	L	4	5,6	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/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)
- 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)

Palazzolo Sull'Oglio (BS)

Via Attiraglio, 25036 Palazzolo Sull'oglio Bs, Italia

ZONA PERIFERICA

Stima Online

Seleziona la tipologia di immobile: Tipo contratto: [proceedi](#)

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville

Quotazioni Uffici & Negozi

Quotazioni Box & Posti auto

Quotazioni Locali & Capannoni

Quotazioni di Vendita

Quotazioni di Affitto

Esperti di Zona

Sei un Agente Immobiliare esperto di questa Zona?

Collabora con noi



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.235,96**

Valore medio
Euro **1.465,78**

Valore massimo
Euro **1.695,60**

[Valuta subito questo immobile](#)



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **1.038,26**

Valore medio
Euro **1.229,10**

Valore massimo
Euro **1.419,95**

[Valuta subito questo immobile](#)



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **945,94**

Valore medio
Euro **995,43**

Valore massimo
Euro **1.044,91**

[Valuta subito questo immobile](#)



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **1.021,47**

Valore medio
Euro **1.226,78**

Valore massimo
Euro **1.432,09**

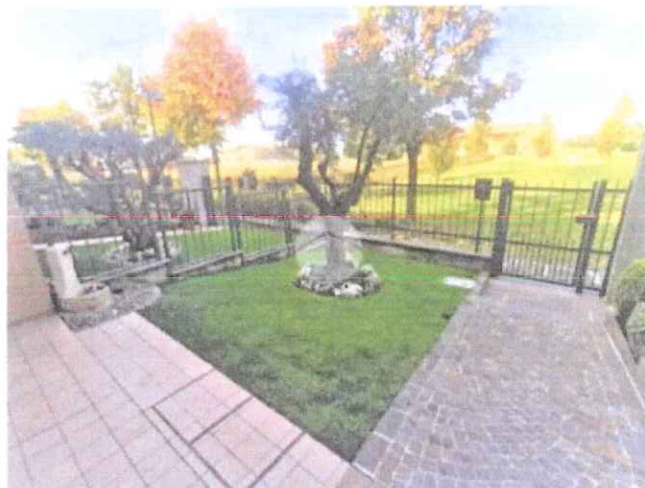
[Valuta subito questo immobile](#)

Villetta a schiera in Vendita

Via matteo pedrali 25036, Palazzolo sull'Oglio (BS)

€ 189.000

Riferimento: 40398422



Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Piano: 2
Giardino: Privato

Bagni: 2
Cucina: Angolo cottura
Totale piani: 2
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 165 m²
Balcone: Sì
Posti Auto: 2
Spese condominiali: 25 € Mensili

Descrizione: PALAZZOLO: In zona mura, in ottimo complesso residenziale, proponiamo villetta a schiera centrale su più piani con giardino fronte e retro. L'ingresso accompagna nell'ampia zona giorno open space al piano terra, composta da salotto, angolo cottura e bagno di servizio. La zona notte al piano primo, alla quale si accede da scala interna, è composta da tre camere, una matrimoniale con cabina armadio annessa e due...



17/06/2021

© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors
Questo annuncio è visibile su

Villetta a schiera in Vendita

Via Brindisi 25036, Palazzolo sull'Oglio (BS)

Zone: Centro

€ 275.000


Codice Annuncio: EK-74302016



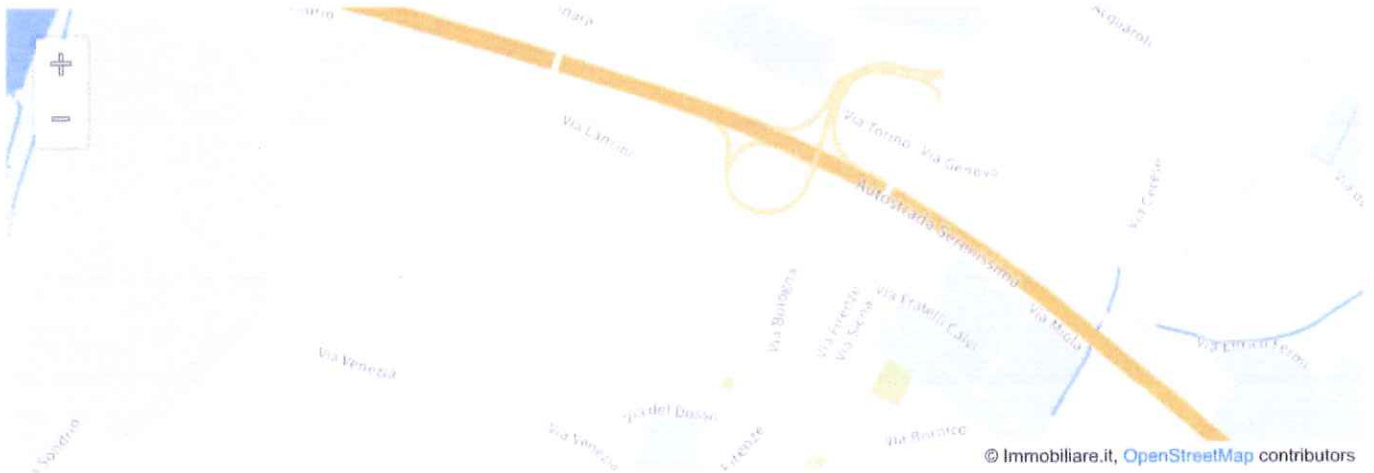
Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Totale piani: 2
Arredamento: Non Arredato

Bagni: 3
Cucina: Abitabile
Giardino: Privato

Superficie: 247 m²
Terrazzo: Sì
Stato: Nuovo / In costruzione

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Villetta di testa di 150 mq oltre accessori, all'interno di un complesso residenziale di nuova costruzione costituito da villette a schiera. Il complesso si trova in un contesto residenziale di un quartiere molto tranquillo, orientato verso il verde della campagna circostante. L'abitazione è disposta su due piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano terra, di circa mq 77, vi è l'ampio soggiorno, la cucina,...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



Villetta a schiera in Vendita

Via Brindisi 25036, Palazzolo sull'Oglio (BS)

Zone: Centro

€ 290.000


Codice Annuncio: EK-81083723



Locali: 4
Riscaldamento: Autonomo
Balcone: Sì
Stato: Nuovo / In costruzione

Bagni: 3
Cucina: Abitabile
Totale piani: 2

Superficie: 228 m²
Terrazzo: Sì
Giardino: Privato

Classe energetica  Indice prestazione energetica: ≥ 175 kWh/m² anno

Descrizione: Villetta di testa di 135 mq oltre accessori, all'interno di un complesso residenziale di nuova costruzione costituito da villette a schiera. Il complesso si trova in un contesto residenziale di un quartiere molto tranquillo, orientato verso il verde della campagna circostante. L'abitazione è disposta su due piani fuori terra ed un piano interrato. Al piano terra, di circa mq 65, vi è l'ampio soggiorno, la cucina,...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



Villetta a schiera in Vendita

Via Romana 25036, Palazzolo sull'Oglio (BS)

Zone: Centro

€ 175.000

Riferimento: 60449356



Locali: 3
 Riscaldamento: Autonomo
 Totale piani: 2
 Arredamento: Parzialmente Arredato

Bagni: 2
 Cucina: Semi abitabile
 Giardino: Privato
 Spese condominiali: 4 € Mensili

Superficie: 110 m²
 Piano: 1
 Stato: Ottimo / Ristrutturato

Classe energetica G Indice prestazione energetica: 252,02 kWh/m² anno

Descrizione: Palazzolo sull'Oglio: All'interno di un residence situato in zona Mura alta, villetta a schiera disposta su tre livelli. Si accede direttamente dal giardino di circa 100 mq con erba sintetica di qualità e uno splendido laghetto. Dal disimpegno d'ingresso andando sulla sinistra troviamo l'angolo cottura, il soggiorno, il bagno e la cameretta; sempre dall'atrio d'ingresso, tramite la scala interna, si raggiunge la...



17/06/2021

Villetta a schiera in Vendita

Via Alessandro Volta 25036, Palazzolo sull'Oglio (BS)

Zone: Centro

€ 210.000

Riferimento: 1322bis



Locali: 5

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano terra

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Cucina: Abitabile

Totale piani: 4

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 155 m²

Terrazzo: Sì

Giardino: Privato

Classe energetica  Indice prestazione energetica: 166,00 kWh/m² anno

Descrizione: vuoi l'indipendenza !?! nelle vicinanze di palazzolo..nel comune di cologne, n zona residenziale molto richiesta proponiamo villetta di testa con giardino esclusivo su tre lati al piano terra: ingresso, ampio soggiorno, cucina e bagno zona giorno. al piano primo: camera matrimoniale con balcone, due camere da letto, bagno zona notte e disimpegno dal quale si sale al piano secondo dove si trova un ampio locale...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su

