

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 20 Gennaio 2017

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice Dott.ssa Vincenza Agnese
Ill.ma G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara
Cancelliere Antonio Iorlano
25100 BRESCIA' (BS)

All'attenzione di :
All'attenzione di :
All'attenzione di :

Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 417/2016 ES.IMM.**

PROMOTORE :
ESECUTATO :

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA C.T.U. - Immobile sito in Visano (BS) in Via Giovanni XXIII n. 21- fg.7 mapp. 171 sub 1+2+3+4+5+6+7+8+9+11+12+13+14+15**

**PERIZIA DI STIMA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 417 / 2016
Riunita alla procedura n°

Giudice Delegato : Ill.ma Dott.ssa Vincenza Agnese

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

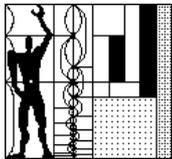
Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 1





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (BS)

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

Pec : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia

nr. 448\A

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 353



Timbro e firma

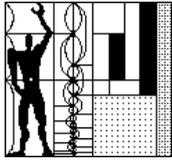
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 2





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1 + 2 + 3 + 4 + 5 + 6 + 7 + 8 + 9 + 10 + 11 + 12

Descrizione sintetica : Condominio con 6 appartamenti + 3 garage + 5 posti auto

Ubicazione : **Via Giovanni XXIII n° 21 – Visano (BS)**

Identificativi catastali : **fg. 7 – mapp. N° 171 – sub. 1 + sub. 2 + sub. 3 + sub. 4 + sub. 5 + sub. 6 + sub. 7 + sub. 8 + sub. 9 + sub. 11 + sub. 12 + sub. 13 + sub. 14 + sub. 15**

Quota di proprietà : 1/1 - 100 %

Diritto di proprietà : Proprietà –

Divisibilità dell'immobile : SI

Più probabile valore in libero mercato : €. 230.944,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : €. 184.755,20

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Immobile buono – commerciabilità 8÷12 mesi

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina ___

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato da affittuari No Si se Si vedi pagina __42÷43__

Spese condominiali arretrata No Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

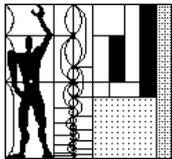
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 3





1) PREMESSA: Fasi - accertamenti e date delle indagini.

* Il sottoscritto Dott. Dolcini arch. Fidelmo, nato a Roé Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori , Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448 A 68 ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 353 , con Decreto di Nomina del Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Agnese Vincenza , in data 27 Settembre 2016 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto .

* In data 03 Nvembre 2016 il sottoscritto compariva davanti al Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott.ssa Agnese Vincenza e dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito ;

* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 14 Novembre 2016, ritirato i fascicoli , procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

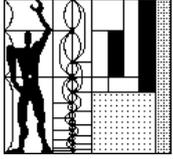
* Il sottoscritto procedeva nel frattempo a recuperare presso la Direzione Generale del Catasto Edilizio le "Visure storiche per immobile e per soggetto aggiornate al 18/11/2016 e ritirava sia gli estratti del Catasto Urbano con le mappe del singolo immobile interessato sia il Tipo di Mappale estratto del Catasto Terreni e l'Elaborato di Subalternazione ; contemporaneamente ritirava presso la locale Camera di Commercio copia delle valutazioni immobiliari a pubblicazione Brixia Borsa Immobiliare di Brescia e Provincia ;

(Allegato n° 1 : Visura storica per immobile – Visure per soggetto)

(Allegato n° 2 : Estratti Catastali - Piante – Elab.Subalt. – Elab. Planim.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



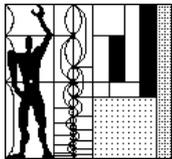


* Il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari ed ai fini di fissare tempi e modalità per un sopralluogo congiunto sugli immobili eseguiti , in data 12 Dicembre 2016 ore 15\30 si presentava in Via Giovanni XXIII n°21 cercando di individuare le unità immobiliari eseguite, trovandole però tutte chiuse e/o senza risposta diretta e/o senza che alcuno in zona ci desse informazioni e indicazioni dirette in loco;

* In data 22/12/16 provvedevo a depositare richiesta di accesso atti in Comune di Visano Ufficio Edilizia Privata / Sportello Unico Servizi alle Imprese per recuperare la documentazione Urbanistica inerente la zona interessata dall'immobile eseguito e la sua documentazione inerente le varie Pratiche Edilizie , i disegni tecnici e la pratica relativa alla Abitabilità/Agibilità ; contemporaneamente il sottoscritto riusciva ad effettuare un sopralluogo congiunto , con persona che dichiarava essere l'inquilino , sull'unità Sub. 6 atto ad esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta sullo stato delle finiture interne e degli impianti tecnologici sia privati che condominiali e sullo stato di manutenzione dei medesimi , interni ed esterni all'unità eseguita ;

* Successivamente abbiamo effettuato ulteriori sopralluoghi congiunti con persone dichiaratesi inquilini (con non poche difficoltà data la loro diffidenza e nazionalità) in data 30/12/16, sulle unità Sub. 4 e Sub. 1 , in data 9/1/17 sulle unità Sub. 3 e Sub. 5 ed in data 12/1/17 sull'unità Sub. 2 , onde poter esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta sullo stato delle finiture interne e degli impianti tecnologici sia privati che condominiali e sullo stato di manutenzione dei medesimi , interni ed esterni alle unità eseguite ;





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

* Dopo alcuni solleciti , in data 19/1/17 procedevo a ritirare presso il Comune di Visano , Ufficio Edilizia/ Sportello Unico Servizi alle Imprese , copie della documentazione edilizia inerente l'iter burocratico/amministrativo (Concessioni Edilizie - Tavole grafiche) degli immobili eseguiti , ed oltre alla pratica relativa alla Abitabilità/Agibilità e documenti a corredo e di Collaudo , provvedevo altresì al ritiro della documentazione urbanistica inerente la zona interessata dall'immobile eseguito ma senza relativo C.D.U.

(Allegato n° 4 – Estratti Procedura Urbanistica : P.G.T.- Piano delle Regole :

- * N.T.A. 2012 (art.7.1+ art.7.2+ 7.3+ 7.4)
- * TAV. n° PR 1 Ambiti consolidati di recente formazione
- * TAV. n° PR 2 Bis Accoglimento Osservazioni

(Allegato n° 5 – Estratti Procedura Edilizia :

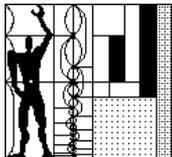
- * D.I.A. Prot. 3375 del 16/8/03 P.E. 24/03
- * D.I.A. Variante Prot. 321 del 20/1/05 P.E. 24/03
- * Pianta Piano Seminterrato
- * Pianta Piano Rialzato/Terra
- * Pianta Piano Primo
- * Sezione tipo
- * Tabelle Planivolumetriche
- * Piante Barriere Architettoniche
- * Relazione Tecnica L.10/98
- * Dichiarazione L. 818/84
- * Dichiarazioni di conformità Igenico-sanitario
- * Dichiarazioni di conformità Impianti L. 46/90
- * Dichiarazioni di conformità Handicap DM. 236/89 + L. 13/89
- * Dichiarazioni di conformità Isolamento

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 6





- * Collaudo Statico
- * Autorizzazione Abitabilità Prot.....
- * C.D.U. assente (Ambito Residenziale consolidato media densità)

* Contemporaneamente ai vari sopralluoghi il sottoscritto effettuava anche varie ricerche di mercato sia nel comune di Visano che nei comuni limitrofi presso varie agenzie immobiliari e imprese ;

* Pertanto , dopo vari tentativi, a seguito della verifica diretta sullo stato di manutenzione generale ed interna e della qualità delle finiture e degli impianti tecnologici delle varie unità eseguite , esaminati i luoghi , effettuate le opportune ricerche di mercato , il sottoscritto , facendo riferimento nell'espletamento dell'incarico peritale esclusivamente ai dati a disposizione e sulla base degli atti recuperati , procede alla elaborazione ed alla stesura della relazione di perizia di seguito riportata :

2) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE-UBICAZIONE-CONFINI

a) Gli immobili oggetto di stima a seguito di Procedura Esecutiva Immobiliare sono identificati come segue :

Unità immobiliari in Comune Amministrativo e Censuario di Visano (BS) , al civico n° 22 di Via Giovanni XXIII ;

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti di proprietà della Società :

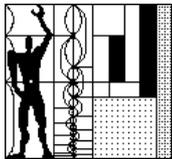
- * MI.RAB Srl (C.F.: 01850650985) con sede in Manerbio (BS) in Via San Martino del Carso n° 6 - proprietario per la quota indivisa di 1\1 (100%);
(Allegato n° 1 : Visura storica per immobile e per soggetto) ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

b) L'immobile in cui sono site le unità oggetto di stima , al Piano Terra , confina : in lato Nord con parti condominiali a verde privato e corte comune, destinata a posti auto, con accesso carraio attestato su strada comunale Via Giovanni XXIII - in lato Est con verde privato e passaggio condominiale - in lato Sud con verde privato e passaggio condominiale - in lato Ovest con verde privato - in adiacenza tutt'attorno altre unità immobiliari di proprietà non conosciuta ;

c) L'immobile , in cui sono site le varie unità immobiliari oggetto di stima , è costituito da una palazzina a blocco in forma libera, sviluppantesi al Piano Seminterrato + Piano Terra + Piano Primo ; con due blocchi scale contrapposti , senza ascensori , serventi svariati alloggi ai vari piani e box/cantine al piano seminterrato serviti da un unico ingresso carraio in leggera rampa e due accessi pedonali , tutti attestati su Via Giovanni XXIII ; a prevalente destinazione d'uso residenziale , situata in un lotto d'area di oltre 1.130 mq. , posta in un comparto edilizio più ampio contemplante altre palazzine e ville residenziali attestatesi sempre sulla principale Via Giovanni XXIII ortogonale alla via di ingresso al vicino Centro Storico del paese ; non lontano dal principale asse di collegamento con la provinciale nord di collegamento con Montichiari e le tangenziali di accesso al capoluogo di Brescia e l'Autostrada A4 ;

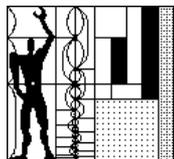
d) trattasi di un immobile costruito all'incirca nel primo decennio degli anni 2000, da parte di una Società Immobiliare , la MI.RAB S.r.l.. ; esempio tipico di architettura a blocco , in apparente ottimo stato di manutenzione esterna/interna ; collocato in località appena decentrata ad Est del Vaso Menarizza ed a meno di 500 mt dal Centro Storico principale ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 8





l'immobile è situato comunque in una zona dotata di spazi verdi ed in prossimità degli essenziali servizi di vicinato , e comunque a poco più di cinque minuti da tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo del capoluogo Visano come pure da scuole primarie e secondarie , centro sportivo ; ben servito sotto l'aspetto della mobilità urbana ed extraurbana e ben collegato alle infrastrutture ed alle grandi vie di comunicazione verso la vicina città di Brescia ;

(Allegato n° 3 : Ortofoto - Stradario);

3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'immobile oggetto di stima risulta censito con i seguenti dati identificativi catastali :

Immobile al N.C.T. del Comune Censuario di VISANO (BS) fg. 7 - Particella 171 - sub. 1 + sub. 2 + sub. 3 + sub. 4 + sub. 5 + sub. 6 + sub. 7 + sub. 8 + sub.9 + sub. 11 + sub. 12 + sub. 13 + sub. 14 + sub. 15

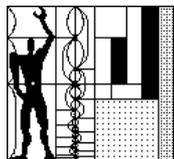
Dalla Visura storica per immobile aggiornata al 18/11/2016 risulta:

- Unità immobiliare sita nel Comune di Visano (BS) in Via Giovanni XXIII n°21:
- Foglio 7 - Particella 171 NCT - sub. 1
- Sub. 1 - S1/P.T. - ZC .. - Cat.A2 - Cl.3 - Vani 4,5 -RCE. 227,76
- Sub. 2 - S1/P.T. - ZC .. - Cat.A2 - Cl.3 - Vani 5 -RCE. 253,06
- Sub. 3 - P.T. - ZC .. - Cat.A2 - Cl.3 - Vani 3 -RCE. 151,84
- Sub. 4 - S1/P.T. - ZC .. - Cat.A2 - Cl.3 - Vani 4,5 -RCE. 227,76
- Sub. 5 - S1/P.T/1- ZC .. - Cat.A2 - Cl.3 - Vani 4 -RCE. 202,45
- Sub. 6 - T.1 - ZC .. - Cat.A2 - Cl.3 - Vani 5 -RCE. 253,06

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- Sub. 7 - S1	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.2 - mq. 24	-RCE. 33,47
- Sub. 8 - S1	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.2 - mq. 33	-RCE. 46,02
- Sub. 9 - S1	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.2 - mq. 25	-RCE. 34,86
- Sub. 11 - P.T.	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.1 - mq. 16	-RCE. 19,01
- Sub. 12 - P.T.	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.1 - mq. 16	-RCE. 19,01
- Sub. 13 - P.T.	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.1 - mq. 16	-RCE. 19,01
- Sub. 14 - P.T.	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.1 - mq. 16	-RCE. 19,01
- Sub. 15 - P.T.	- ZC .. - Cat.C6 - Cl.1 - mq. 16	-RCE. 19,01

Intestato :

MI.RAB S.r.l. -C.F: 01850650985 – Proprietà per 1/1

Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze

* N.B.: La Società MI.RAB. S.r.l. ha acquistato il bene pro-indiviso in data 6/7/2004 con atto (RP n° 3641/245) Notaio Giancarlo Camardella in Brescia.

* N.B.: L'immobile in oggetto , ad un sopralluogo , risulta occupato ed abitato in forma stabile da vari inquilini affittuari ;

* N.B.: l'immobile risulta non avere un Amministratore Condominiale ;

* **N.B.: l'immobile risulta essere divisibile e già diviso in 6 Unità Residenziali , 3 Unità a Garage e 5 Unità a Posto Auto;**

* N.B.: L'immobile in oggetto , ad un sopralluogo esterno ed interno dello stato attuale dei luoghi , risulta conforme a quanto corrisponde alle schede catastali e visure e dati indicati in atti ;

(Allegato n° 1 : Visura per immobile e per Soggetto)

(Allegato n° 2 : Estratto Catastale)

(Allegato n° 5 : Estratti Procedura Edilizia)

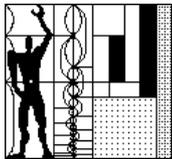
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 10





4) Inquadramento dell'immobile - STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA

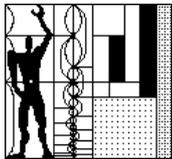
Da una accesso/verifica presso i competenti Uffici Comunali in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento , così sintetizziamo:

4.1.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Visano (BS) , approvato in data 07 Febbraio 2012 Del. C.C. 1 del ... PG e Variante in accoglimento delle Osservazioni Del. C.C. n° 11 del 31/7/14, nella Carta della disciplina delle aree, alla Tavola PR-2bis Piano delle Regole Previsioni di Piano - Ambiti Consolidati - USO DEL SUOLO 1:2000 - l'immobile di cui ai sopraccitati mappali è classato come “Ambito del Tessuto Urbano Consolidato di Recente Formazione - Zona ... - Residenziale consolidato a media densità - Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA Art.7.1 - 7.2 - 7.3 - 7.4)” -come meglio evidenziato con contorno in **colore rosso** nella allegata Planimetria del PGT

4.1.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Visano (BS) , approvate in data 03 Aprile 2012 Del. C.C. n° 1576 PG , alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE Piano delle Regole modificate a seguito di controdeduzione alle osservazioni , è regolato dall' Art. n° 7 : Ambito residenziale Consolidato di arecente Formazione a Media Densità che così sintetizza :

*Al Comma 7.1 “Definizioni” -Parti del territorio urbano totalmente o parzialmente occupata da edifici residenziali , interessate da agglomerati urbani privi di valore storico-ambientale , sviluppatasi in periodi recenti a





ridosso dei Nuclei Antichi ; a destinazione prevalentemente Residenziale con tipologia edilizia varia (ville e/o piccoli condomini) al centro del lotto;

*Al Comma 7.2 “Obiettivi” - perseguire il miglioramento igienico-ambientale , completamento del tessuto esistente , recupero di volumetrie dimesse , valorizzazione del verde privato a orti o giardini , valorizzazione degli spazi pubblici ;

*Al Comma 7.3 “Parametri edilizi” - Intervento ammesso con titolo abilitativo diretto (Manutenz. - Ristrutturazione - Demolizione con ricostruzione nel rispetto della volumetria esistente , degli indici fondiari e degli standard urbanistici) ;

-Indice di utilizzazione fondiaria 1,80 mc./mq. ;

-E' sempre ammesso il recupero ai fini abitativi di sottotetti esistenti ;

-Il rapporto di copertura dovrà essere < al 0,40 mq./mq. ;

-Altezza massima < ml. 8,40 o > se esistente ;

-Distanze da strade secondo arretramenti indicati in tavole grafiche PGT (5 mt. secondo allineamenti esistenti o 7,5 mt. da strade di larghezza superiore a mt. 7) e comunque secondo DM 2/4/68 ;

-Distanze da confine pari ad h/2 e mai < a mt. 5 (oppure 0,00 con convenzione tra confinanti);

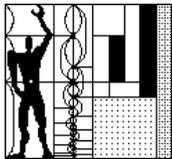
-Distacco dagli edifici pari a mt. 10 se non in aderenza;

*Al Comma 7.4 “Destinazioni d’uso” -

- Edifici a prevalente destinazione d’uso residenziale

- Restano escluse ogni tipo di attività insalubre; sono escluse le Attività agricole (A), le Attività Terziarie , le Attività Industriali e artigianali di produzione , le grandi strutture di vendita all’ingrosso , e distributori di carburante ;





4.1.3. Nel vigente Piano di Governo del Territorio – PGT- del Comune di Visano (BS) 1° Variante approvata Del. C.C. n° 11 del 31/7/14 non vi sono particolari vincoli inseriti nelle Classi di sensibilità paesistica dei luoghi né in altri tipi di vincoli e/o Limitazioni ;

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici:

(Allegato n° 4 – Estratti : P.G.T.- Piano delle Regole :

- * PR N.T.A. 2012 (art.7.1+ art.7.2 +7.3 +7.4)
- * TAV. n° PR-1bis Previsioni di Piano - Uso del Suolo (1:2000)

4.2.1 L'immobile in riferimento è dotato di Permesso D.I.A. originaria (P.E. 24/03 Prot. 3375 del 13/8/2003 e Variante Prot. 321 del 20/1/2005) per “Ristrutturazione di Fabbricato Residenziale e creazione di nuovi Garage” intestata a Immobiliare MI.RAB. S.r.l. Rappresentante Legale Geom. Capuzzi Giuliano con sede in Manerbio (BS) in Via S. Martino del Carso n° 6;

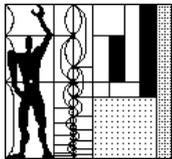
* N.B.: L'immobile in oggetto in tutte le sue unità , ad un sopralluogo dei dati rilevati esternamente ed internamente, risulta verificato conforme a quanto corrisponde alle tavole grafiche in D.I.A. , e da un colloquio con il personale dell'ufficio tecnico del Comune. risulta conforme alle varie pratiche edilizie;

(Allegato n° 5 – Estratti Procedura Edilizia :

- * Pianta Elaborato Planimetrico Complesso +Sezioni
- * Pianta Piano Seminterrato
- * Pianta Piano Rialzato

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





* Pianta Piano Primo

* DIA - Prot. 3375 del 13/8/03 + DIA Prot. 321 del 20/1/0

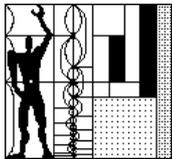
4.2.2 Autorizzazione all'Abitabilità :

- Relazione Tecnica L. 10/98
 - Dichiarazione di Prevenzione Incendi VVFF L. 818/84 ;
 - Dichiarazione di conformità igienico-sanitaria ;
 - Verbale Collaudo Statico Prot. 5416 in data 16/11/06 a firma Ing. Barili Silvia
 - Dichiarazione di conformità dell'isolamento
 - Dichiarazione di conformità Superamento Barriere Architettoniche
D.M. 236*89 + L. 13/89
 - Dichiarazione di Conformità Impianti Idro-Termo-Sanitario-Elettrico
L.46/90
- e divenuta esecutiva per decorrenza dei termini in forza di Silenzio Assenso con equivalente valore di Certificato di Abitabilità da parte del competente ufficio comunale ;

(Allegato n° 5 - Estratti Procedura Abitabilità :

- * Verbale di Collaudo Prot. 5416/06
- * Conformità Igenico -sanitario ;
- * Conformità L. 818/84 ;
- * Conformità DM 236/89+ L. 13/89 ;
- * Conformità Isolamento ;
- * Conformità Impianti L. 46/90 ;





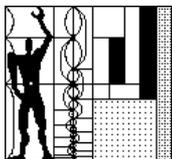
5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – Esterno e condominiale

- 5.1 - Le proprietà immobiliari oggetto della stima sono ubicate in Comune di Visano (BS) e sono costituite da n° 6 appartamenti + n° 3 Garage + n° 5 Posti auto (oltre a pertinenze ed accessori) situate all'interno di un decoroso condominio, rifinito al civile e impreziosito da balconi , terrazze , lesene marcapiano in legno , ampie gronde ben rifinite sempre in legno a vista marcano la sommità dello stabile ; la tipologia condominiale è a blocco a pianta libera , di due piani fuori terra (comprendente svariati alloggi Piano Terra Rialzato e al Piano Primo oltre a box e cantine al Piano Seminterrato) ; il condominio è dotato di due blocchi scale contrapposti serventi n° 6 alloggi ai vari piani , e n° 3 box + cantine al piano seminterrato serviti da un ingresso carraio in lieve rampa ; condominio a prevalente destinazione d'uso residenziale , situata in un lotto d'area di oltre 1.130 mq. , posta in un comparto edilizio più ampio contemplante altre palazzine residenziali tutte attestatesi sulla principale Via Papa Giovanni XXIII ;
- 5.2 - La palazzina venne costruita dal costruttore Immobiliare MI:RAB. S.r.l. all'incirca nel 2003÷2006 secondo schemi dell' architettura tipica urbana “a blocco isolato in pianta libera”
- Da strada comunale primaria si accede a strada secondaria ed ad un piazzale a parcheggio esterno , pavimentato in asfalto , da cui si accede all'immobile , circondato da un basso muretto di recinzione protetto con copertine a coppi canale , con un doppio accesso in presenza di due distinti cancelli pedonali (civici 21 e 23) ed un cancello motorizzato per accesso carraio ; i due accessi pedonali esterni , lastricati in autobloccanti cls drenanti rosso-antico, conducono a due blocchi scale contrapposti serventi le varie unità immobiliari ; attorno all'immobile vi è un marciapiede

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it





parzialmente coperto e pavimentato con autobloccanti cls rosso-antico senza zoccolatura di protezione ; mentre l'accesso carraio è con lieve rampa in cls non a spina di pesce conduce ai tre garage ed ai cinque posti auto nella corte condominiale da cui si può pure accedere alle cantine interrato. L'immobile è servito di citofono oltre alle cassette della posta su strada; Su tre lati l'immobile è circondato da giardini privati tenuti parzialmente a prato-verde e da piccoli orti ; Non è presente in esterno impianto di illuminazione a comando crepuscolare ;

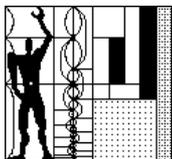
5.3 La struttura dell'edificio fuori-terra è a struttura mista pilastro e travi rompitratta in C.A. e con pareti perimetrali esterne in laterizio portante e solai in laterocemento ; l'interrato contro terra è in getto pieno di cls armato ; le scala condominiale è in getto di calcestruzzo armato (con pedata/alzata in marmo Botticino fiorito , ringhiera in ferro di buona fattura artigianale , illuminata ed aerata da ampia finestra) ;

- l'aspetto esterno del fabbricato è decoroso ed in buon stato rapportato all'epoca di costruzione ;

- Esternamente l'immobile venne finito con intonaco civile e impreziosito da balconi , terrazze , lesene marcapiano in legno a vista ; ampie gronde ben rifinite sempre in legno a vista marciano la sommità dello stabile ; tutti i muri esterni sono poi tirati con intonaco civile ad effetto "medio/fine" e pellicola pittorica mattone scuro ; sui lati dell'immobile , all'attacco a terra , è presente il marciapiede in autobloccanti cls rosso-antico ; ad una ispezione visiva sono assenti importanti fessurazioni e/o lesioni ma sono esternamente visibili lievi e superficiali fenomeni di esfoliazione/sfarinamento dell'intonaco esterno dovuto ad umidità da dilavamento a pioggia battente e parziale risalita di umidità capillare sulle facciate esterne piu esposte;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





- Non è dato di capire (in quanto non accessibile) com'è la copertura , se ventilata o “a tetto-rovescio” coibentato con pannelli di polistirene posati sotto alla guaina ardesiata di impermeabilizzazione e non è dato di capire se è sufficientemente coibentata termicamente secondo le recenti norme tecniche regionali ; non è dato pertanto di definire la Classe Energetica applicabile ;
- *Tutte* le lattonerie dei canali di gronda e dei pluviali sono in lamiera di rame, in ottimo stato di manutenzione ;

5.4 - l'urbanizzazione primaria è presente e funzionante ;

Da informazioni raccolte in loco e presso gli uffici tecnici del Comune , la falda è molto superficiale e nel caso di suo innalzamento gli interrati sono soggetti ad infiltrazioni ; per questo nella corte condominiale dell'immobile sono presenti pozzetti di captazione serviti da pompe di evacuazione

- l'urbanizzazione secondaria è presente nelle vicinanze ;

5.5 - Il Piano seminterrato dell'immobile è destinato a cantine e vani tecnici , oltre a garage e posti auto ;

- l'impianto planimetrico nel seminterrato è semplice : si appoggia liberamente e fuori terra a Nord sul cortile condominiale su cui insistono i Posti Auto e le serrande dei tre garage , mentre gli altri lati si sviluppano contro un terrapieno ; all'interrato scendono i blocchi scala condominiali che collegano un corridoio distributivo su cui si attestano le cantine pertinenziali e il deposito condominiale .

(Allegato n° 7 : Documentazione fotografica);

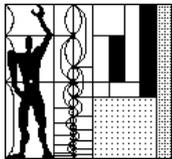
*

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it





6) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – Divisibilità e Interni

Oggetto della presente Perizia è la Stima delle varie unità presenti nel condominio come descritte al precedente Capitolo 3 - Inquadramento dell'Immobile - Identificazione Catastale : **l'immobile risulta essere divisibile in 6 Unità Residenziali , 3 Unità a Garage e 5 Unità a Posto Auto** come descriveremo dettagliatamente ai successivi Capitoli ;

6.1 Con ingresso da civico 21 pedonale , troviamo :

Sub. 1 (corrispondente all'Appartamento n° 4) al Piano Terra

Sub. 5 (corrispondente all'Appartamento n° 6) al Piano Primo

Con ingresso da civico 23 pedonale , troviamo :

Sub. 2 (corrispondente all'Appartamento n° 1) al Piano Terra

Sub. 3 (corrispondente all'Appartamento n° 3) al Piano Terra

Sub. 4 (corrispondente all'Appartamento n° 2) al Piano Terra

Sub. 6 (corrispondente all'Appartamento n° 5) al Piano Primo

Con ingresso da civico 23 Carraio , troviamo :

Sub. 7 (corrispondente al Garage n° 3) al Piano Seminterrato

Sub. 8 (corrispondente al Garage n° 2) al Piano Seminterrato

Sub. 9 (corrispondente al Garage n° 1) al Piano Seminterrato

Sub. 11 (corrispondente al Posto Auto n° 1) al Piano Seminterrato

Sub. 12 (corrispondente al Posto Auto n° 2) al Piano Seminterrato

Sub. 13 (corrispondente al Posto Auto n° 3) al Piano Seminterrato

Sub. 14 (corrispondente al Posto Auto n° 4) al Piano Seminterrato

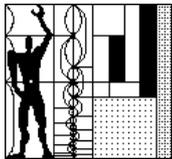
Sub. 15 (corrispondente al Posto Auto n° 5) al Piano Seminterrato

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it





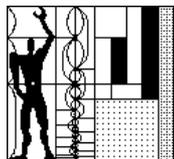
6.2 SUB. 1 - Appartamento n° 4 - Piano Terra + Cantina 5 P.Interrato

- L'appartamento gode di una buona esposizione sull'asse eliotermico Sud/Ovest con tutta la zona giorno rivolta a Sud , mentre la zona notte è rivolta ad Ovest ; l'unità immobiliare affaccia su due lati totalmente liberi su giardino privato, mentre a Nord su corte comune ed ad Est su blocca scala ;
- l'appartamento è collocato al piano terra (di circa 72,80 metri quadrati lordi - vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6), ha locali abbastanza ampi , luminosi e ben distribuiti ; l'impianto planimetrico dell'appartamento è semplice , sviluppato in asse al fulcro centrale costituito dal disimpegno di collegamento tra le varie zone ;
- l'ingresso dell' appartamento oggetto di stima è orientato a sud , attestato sul piccolo ballatoio condominiale di sbarco della scala con pavimento in marmo Botticino fiorito ;
- di qui si accede ad un open-space ad uso soggiorno/pranzo/cucina (di mq. 29,75 netti ; tutta la zona giorno è rifinita con intonaco al civile e tinteggiato in colori pastello chiari ;
- la zona giorno è poi collegato a Sud con un ampio giardino (di circa mq. 131,35) ed a Nord con un balcone (di circa mq. 4,55 netti) pavimentato in gres porcellanato antigelivo , attrezzata con tendone ombreggiante a bracci estensibili ;
- dalla zona giorno si accede poi al disimpegno centrale (di mq. 2,40 netti) su cui si attestano tutti i locali della zona notte ed i servizi :
- la zona notte è ben distribuita con due camere : una di circa mq. 13,55 l'altra camera di circa 9,2 mq. netti , entrambe affacciate ad Ovest;
- il bagno principale (di circa mq. 4,60 netti) con doccia , lavabo a colonna e sanitari Idealstandard a terra, rubinetteria monoforo Idealstandard tipo Ceramix;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it





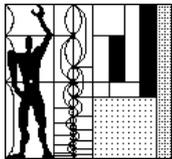
*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata di sicurezza (categoria di effrazione non nota) con pannello liscio , maniglia in ottone massiccio, spioncino e mandata di sicurezza antiscardinamento con serratura Yale a mappatura protetta ;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni doga/codadironde a persiana chiusa ,in legno mordenzato scuro e necessitano di una ripassata di vernice all'acqua per riportarli all'originaria lucentezza ;
- Non sono presenti marcatori d'abaco per tutti i serramenti ma solo balaustre/banchine/soglie in marmo ; l'abaco è evidenziato da una bandella in colore bianco ;
- Le porte/finestre vetrate esterne sono a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana , mentre le finestre ad anta unica ; tutti sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di sapere il grado di trasmittanza ; hanno ferramenta tipo Maico con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in buon stato di manutenzione ;
- Le porte interne sono in legno tamburato a pannello semplice laminato MDF ; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ;
- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone massiccio , lucido ;

*

- gli intonaci interni delle pareti come dei soffitti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali ;
- Ci sono qua e là segni di fenomeni di condensa interna con muffe segno di scarsa aerazione e/o coibentazione dei ponti termici;





- I pavimenti sono in ceramica forte , ed i rivestimenti in ceramica bicolore con cornici a decoro; gli zoccolini sono in legno ; tutto in buon stato di manutenzione -

- i sanitari , il lavello e doccia sono del tipo Ideal Standard/Dolomite ; la rubinetteria monoforo e salterello è il classico tipo Ceramix Ideal Standard ;

*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali tipo AVE/Gewiss, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta B-Ticino con le placche in polimero ;

- l'immobile non è dotato di impianto di allarme antifurto ;

- l'immobile è dotato di citofono del tipo B-Ticino tre fili ma non di video-citofono ;

- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);

- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;

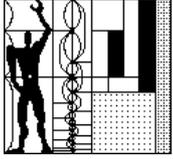
- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;

- l'impianto di riscaldamento (senza valvole termostatiche) e acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano con caldaia a muro tipo Meteo posata sul terrazzo (è funzionante ma non ci è dato di poter verificare se a norma con le verifiche di combustione in assenza di libretto di centrale) ;

- i radiatori sono in alluminio ditta Fondital tipo Sahara ;

- L'impianto idrosanitario non è dotato di impianto di decalcificazione acque sanitarie ;- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso visivo risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una buona cura degli impianti medesimi ;





- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;

*

- L'appartamento dispone di una superficie globale utile (S.U.) interna di circa mq. 59,55 e di una apparente superficie lorda (S.L.P.) pari a circa 72,80 mq. , oltre a balconi di S.N.R. pari a circa 4,55 mq. ed oltre a competenze millesimali di parti comuni (corridoi , androni , blocchi scala , sevizi tecnici , ...) ;

- L'altezza interna netta dei locali a residenza è di 2,70 mt ;

Al Piano Interrato :

- la cantina n° 5 relativa all'unità n° 4 in riferimento misura 24,20 mq lordi ;

- L'altezza interna netta è di 2,55 mt ;

N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche Catasto urbano lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico (e che in linea di massima risulta conforme agli elaborati depositati presso l'Amministrazione Comunale)

(Allegato n° 7: Documentazione fotografica);

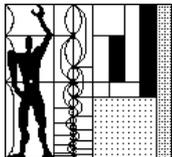
(Allegato n° 6: Calcolo teorico SLP - SU - SNR / Tavole di Progetto -

Piante : Piano Seminterrato - Piano Terra);

6.3 SUB. 2 - Appartamento n° 1 - Piano Terra + Cantina 4 P. Interrato

- L'appartamento gode di una buona esposizione sull'asse eliometrico Est/Sud con tutta la zona giorno rivolta a Sud/Est , mentre la zona notte è





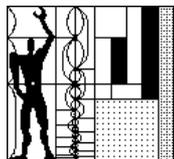
rivolta ad Sud ; l'unità immobiliare affaccia su due lati totalmente liberi su giardino privato, mentre ad Ovest con altra unità ed ad Est su blocca scala ;

- l'appartamento è collocato al piano terra (di circa 84,60 metri quadrati lordi - vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6), ha locali abbastanza ampi , luminosi e ben distribuiti ; l'impianto planimetrico dell'appartamento è semplice , sviluppato in asse al fulcro centrale costituito dal disimpegno di collegamento tra le varie zone ;
- l'ingresso dell' appartamento oggetto di stima è orientato a Est da corridoio condominiale di sbarco della scala con pavimento in marmo Botticino fiorito ;
- di qui si accede ad un open-space ad uso soggiorno/pranzo/cucina (di mq. 30,10 netti ; tutta la zona giorno è rifinita con intonaco al civile e tinteggiato in colori pastello chiari ;
- la zona giorno è poi collegato a Sud/Est con un ampio giardino (di circa mq. 132,30) e sempre a Est con un ballatoio (di circa mq. 6,35 netti) pavimentato in autobloccanti cls ;
- dalla zona giorno si accede poi al disimpegno centrale (di mq. 2,45 netti) su cui si attestano tutti i locali della zona notte ed i servizi :
- la zona notte è ben distribuita con due camere : una di circa mq. 11,90 affacciata a Sud e l'altra camera di circa 11,90 mq. netti a Nord;
- il bagno principale (di circa mq. 6,50 netti) con doccia , lavabo a colonna e sanitari Idealstandard a terra, rubinetteria monoforo Idealstandard tipo Ceramix;

*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata di sicurezza (categoria di effrazione non nota) con pannello liscio , maniglia in ottone





massiccio, spioncino e mandata di sicurezza antiscardinamento con serratura Yale a mappatura protetta ;

- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni doga/codadironde a persiana chiusa ,in legno mordenzato scuro e necessitano di una ripassata di vernice all'acqua per riportarli all'originaria lucentezza ;

- Non sono presenti marcatori d'abaco per tutti i serramenti ma solo balaustre/banchine/soglie in marmo ; l'abaco è evidenziato da una bandella in colore bianco ;

- Le porte/finestre vetrate esterne sono a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana , mentre le finestre ad anta unica ; tutti sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di sapere il grado di trasmittanza ; hanno ferramenta tipo Maico con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in buon stato di manutenzione ;

- Le porte interne sono in legno tamburato a pannello semplice laminato MDF ; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ;

- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone massiccio , lucido ;

*

- gli intonaci interni delle pareti come dei soffitti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali ;

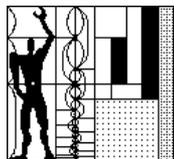
- Nella camera a Nord ci sono livi segni di fenomeni di condensa interna con muffe segno di scarsa aerazione e/o coibentazione dei ponti termici;

- I pavimenti sono in ceramica forte , ed i rivestimenti in ceramica bicolore con cornici a decoro; gli zoccolini sono in legno ; tutto in buon stato di manutenzione -

- i sanitari , il lavello e doccia sono del tipo Ideal Standard/Dolomite ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





la rubinetteria monoforo e salterello è il classico tipo Ceramix Ideal Standard

*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali tipo AVE/Gewiss, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta B-Ticino con le placche in polimero ;
- l'immobile non è dotato di impianto di allarme antifurto ;
- l'immobile è dotato di citofono del tipo B-Ticino tre fili ma non di video-citofono ;
- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);
- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;
- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
- l'impianto di riscaldamento (senza valvole termostatiche) e acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano con caldaia a muro tipo Beretta posata sul terrazzo (è funzionante ma non ci è dato di poter verificare se a norma con le verifiche di combustione in assenza di libretto di centrale) ;
- i radiatori sono in alluminio ditta Fondital tipo Sahara ;
- L'impianto idrosanitario non è dotato di impianto di decalcificazione acque sanitarie ;
- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso visivo risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una buona cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;

*

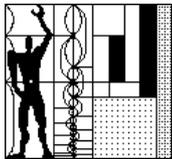
- L'appartamento dispone di una superficie globale utile (S.U.) interna di circa mq. 79,85 e di una apparente superficie lorda (S.L.P.) pari a circa 84,60 mq. , oltre a balconi di S.N.R. pari a circa 6,35 mq. ed oltre a

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it





competenze millesimali di parti comuni (corridoi , androni , blocchi scala , servizi tecnici , ...) ;

- L'altezza interna netta dei locali a residenza è di 2,70 mt ;

Al Piano Interrato :

- la cantina n° 4 relativa all'unità n° 1 in riferimento misura 26,70 mq lordi ;

- L'altezza interna netta è di 2,55 mt ;

N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche Catasto urbano lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico (e che in linea di massima risulta conforme agli elaborati depositati presso l'Amministrazione Comunale)

(Allegato n° 7: Documentazione fotografica);

(Allegato n° 6: Calcolo teorico SLP - SU - SNR / Tavole di Progetto

- Piante : Piano Seminterrato - Piano Terra);

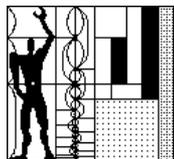
*

6.4 SUB. 3 - Appartamento n° 1 - Piano Terra

- L'appartamento ha esposizione sull'asse eliometrico Nord/Ovest con la zona giorno rivolta a Ovest , mentre la zona notte è rivolta ad Nord ; l'unità immobiliare affaccia su due lati totalmente liberi su corte condominiale, mentre ad Est con altra unità ed ad Sud su blocca scala condominiale;

- l'appartamento è collocato al piano terra (di circa 57,10 metri quadrati lordi - vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6), ha locali abbastanza ampi , luminosi e ben distribuiti ;





l'impianto planimetrico dell'appartamento è semplice , sviluppato in asse Nord/Sud con il disimpegno a fare da collegamento tra le varie zone ;

- l'ingresso dell' appartamento oggetto di stima è orientato a Sud da corridoio condominiale di sbarco della scala da interrato con pavimento in marmo Botticino fiorito ;

- di qui si accede ad un open-space ad uso soggiorno/pranzo/cucina (di mq. 24,10 netti ; tutta la zona giorno è rifinita con intonaco al civile e tinteggiato in colori pastello chiari ;

- dalla zona giorno si accede poi al disimpegno centrale (di mq. 2,35 netti) su cui si attestano i locali della zona notte ed i servizi :

- la zona notte è costituita da una camera di circa mq. 16,95 netti affacciata a Nord ; dalla camera poi si accede un balcone (di circa mq. 6,70 netti) ;

- il bagno principale (di circa mq. 3,35 netti) con doccia , lavabo a colonna e sanitari Idealstandard a terra, rubinetteria monoforo Idealstandard tipo Ceramix;

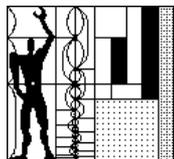
- l'appartamento poi dispone ad Ovest di un orto (di circa mq. 12,20) accessibile dalla corte condominiale

*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata di sicurezza (categoria di effrazione non nota) con pannello liscio , maniglia in ottone massiccio, spioncino e mandata di sicurezza antiscardinamento con serratura Yale a mappatura protetta ;

- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni doga/codadironde a persiana chiusa ,in legno mordenzato scuro e necessitano di una ripassata di vernice all'acqua per riportarli all'originaria lucentezza ;





- Non sono presenti marcatori d'abaco per tutti i serramenti ma solo balaustre/banchine/soglie in marmo ; l'abaco è evidenziato da una bandella in colore bianco ;
- Le porte/finestre vetrate esterne sono a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana , mentre le finestre ad anta unica ; tutti sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di sapere il grado di trasmittanza ; hanno ferramenta tipo Maico con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in buon stato di manutenzione ;
- Le porte interne sono in legno tamburato a pannello semplice laminato MDF ; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ;
- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone massiccio , lucido ;

*

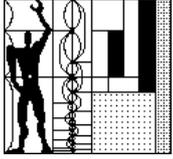
- gli intonaci interni delle pareti come dei soffitti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali ;
- Nella camera a Nord ci sono livi segni di fenomeni di condensa interna con muffe segno di scarsa aerazione e/o coibentazione dei ponti termici;
- I pavimenti sono in ceramica forte , ed i rivestimenti in ceramica bicolore con cornici a decoro; gli zoccolini sono in legno ; tutto in buon stato di manutenzione -
- i sanitari , il lavello e doccia sono del tipo Ideal Standard/Dolomite ; la rubinetteria monoforo e salterello è il classico tipo Ceramix Ideal Standard

*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali tipo AVE/Gewiss, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta B-Ticino con le placche in polimero ;
- l'immobile non è dotato di impianto di allarme antifurto ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



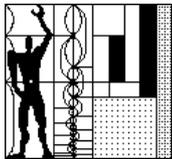


- l'immobile è dotato di citofono del tipo B-Ticino tre fili ma non di video-citofono ;
- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);
- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;
- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
- l'impianto di riscaldamento (senza valvole termostatiche) e acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano con caldaia a muro tipo Beretta posata sul terrazzo (è funzionante ma non ci è dato di poter verificare se a norma con le verifiche di combustione in assenza di libretto di centrale) ;
- i radiatori sono in alluminio ditta Fondital tipo Sahara (il radiatore del bagno è danneggiato da ruggine);
- L'impianto idrosanitario non è dotato di impianto di decalcificazione acque sanitarie ;
- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso visivo risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una mediocre cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano mediocrementemente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;

*

- L'appartamento dispone di una superficie globale utile (S.U.) interna di circa mq. 46,70 e di una apparente superficie lorda (S.L.P.) pari a circa 57,10 mq. , oltre a balconi di S.N.R. pari a circa 6,70 mq. ed oltre a competenze millesimali di parti comuni (corridoi , androni , blocchi scala , servizi tecnici , ...) ;
- L'altezza interna netta dei locali a residenza è di 2,70 mt ;





N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche Catasto urbano lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico (e che in linea di massima risulta conforme agli elaborati depositati presso l'Amministrazione Comunale)

(Allegato n° 7: Documentazione fotografica);

(Allegato n° 6: Calcolo teorico SLP – SU – SNR / Tavole di Progetto –
Piante : Piano Seminterrato – Piano Terra);

*

6.5 SUB. 4 – Appartamento n° 2 – Piano Terra + Cantina 1+2 P.Interrato Piano Interrato Garage 1

- L'appartamento gode di una esposizione sull'asse eliotermico Nord/Est con tutta la zona giorno rivolta a Est , mentre la zona notte è rivolta a Nord/Est; l'unità immobiliare affaccia ad Est con lato totalmente libero su giardino privato, mentre ad Ovest con altra unità ed a Sud con blocca scala condominiale ed a Nord con corte condominiale;

- l'appartamento è collocato al piano terra (di circa 65,92 metri quadrati lordi – vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6), ha locali abbastanza ampi , luminosi e ben distribuiti ; l'impianto planimetrico dell'appartamento è semplice , sviluppato in asse al fulcro centrale costituito dal disimpegno di collegamento tra le varie zone ;

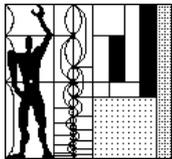
- l'ingresso dell' appartamento oggetto di stima è orientato a Sud da corridoio condominiale di sbarco della scala con pavimento in marmo Botticino fiorito ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



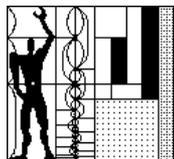


- di qui si accede ad un open-space ad uso soggiorno/pranzo/cucina (di mq. 23,35 netti ; tutta la zona giorno è rifinita con intonaco al civile e tinteggiato in colori pastello chiari ;
- la zona giorno è poi collegato ad Est con un ampio giardino (di circa mq. 120,10) e sempre a Est con un ballatoio (di circa mq. 11,35 netti) pavimentato in autobloccanti cls ;
- dalla zona giorno si accede poi al disimpegno centrale (di mq. 2,85 netti) su cui si attestano tutti i locali della zona notte ed i servizi :
- la zona notte è ben distribuita con due camere : una di circa mq. 9,15 affacciata ad Est e l'altra camera di circa 15,05 mq. netti a Nord;
- il bagno principale (di circa mq. 4,20 netti) con doccia , lavabo a colonna e sanitari Idealstandard a terra, rubinetteria monoforo Idealstandard tipo Ceramix;

*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata di sicurezza (categoria di effrazione non nota) con pannello liscio , maniglia in ottone massiccio, spioncino e mandata di sicurezza antiscardinamento con serratura Yale a mappatura protetta ;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni doga/codadironde a persiana chiusa ,in legno mordenzato scuro e necessitano di una ripassata di vernice all'acqua per riportarli all'originaria lucentezza ;
- Non sono presenti marcatori d'abaco per tutti i serramenti ma solo balaustre/banchine/soglie in marmo ; l'abaco è evidenziato da una bandella in colore bianco ;
- Le porte/finestre vetrate esterne sono a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana , mentre le finestre ad anta unica ; tutti sono





dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di sapere il grado di trasmittanza ; hanno ferramenta tipo Maico con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in buon stato di manutenzione ;

- Le porte interne sono in legno tamburato a pannello semplice laminato MDF ; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ;
- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone massiccio , lucido ;

*

- gli intonaci interni delle pareti come dei soffitti sono al civile con film pittorico gradevole e caldo che dà maggior risalto ai locali ;

- Nella camera a Nord/Est ci sono livi segni di fenomeni di condensa interna con mufte segno di scarsa aerazione e/o coibentazione dei ponti termici;

- I pavimenti sono in ceramica forte , ed i rivestimenti in ceramica bicolore con cornici a decoro; gli zoccolini sono in legno ; tutto in buon stato di manutenzione -

- i sanitari , il lavello e doccia sono del tipo Ideal Standard/Dolomite ; la rubinetteria monoforo e salterello è il classico tipo Ceramix Ideal Standard

*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali tipo AVE/Gewiss, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta B-Ticino con le placche in polimero ;

- l'immobile non è dotato di impianto di allarme antifurto ;

- l'immobile è dotato di citofono del tipo B-Ticino tre fili ma non di video-citofono ;

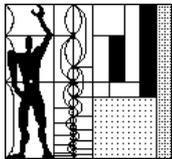
- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);

- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;

- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





- l'impianto di riscaldamento (senza valvole termostatiche) e acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano con caldaia a muro tipo Beretta (è funzionante ma non ci è dato di poter verificare se a norma con le verifiche di combustione in assenza di libretto di centrale) ;
- i radiatori sono in alluminio ditta Fondital tipo Sahara ;
- L'impianto idrosanitario non è dotato di impianto di decalcificazione acque sanitarie ;
- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso visivo risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una buona cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;

*

- L'appartamento dispone di una superficie globale utile (S.U.) interna di circa mq. 54,60 e di una apparente superficie lorda (S.L.P.) pari a circa 65,95 mq. , oltre a balconata di S.N.R. pari a circa 11,35 mq. ed oltre a competenze millesimali di parti comuni (corridoi , androni , blocchi scala , sevizi tecnici , ...) ;

- L'altezza interna netta dei locali a residenza è di 2,70/3,85 mt ;

Al Piano Interrato :

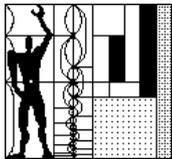
- la cantina n° 1+2 relativa all'unità n° 2 in riferimento misura 31,95 mq lordi;

- L'altezza interna netta è di 2,20 mt ;

- L'appartamento dispone anche di un garage direttamente collegato con le cantine di cui sopra e di misura 28,00 mq lordi;

N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole





grafiche Catasto urbano lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico (e che in linea di massima risulta conforme agli elaborati depositati presso l'Amministrazione Comunale)

(Allegato n° 7: Documentazione fotografica);

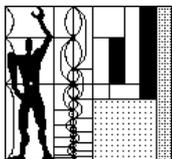
(Allegato n° 6: Calcolo teorico SLP - SU - SNR / Tavole di Progetto -
Piante : Piano Seminterrato - Piano Terra);

*

6.6 SUB. 5 - Appartamento n° 6 - Piano Primo + Cantina 3 P.Interrato Piano Interrato Garage 3

- L'appartamento gode di una esposizione sull'asse eliotermico Nord/Sud con tutta la zona giorno rivolta a Sud e Nord , mentre la zona notte è rivolta a Ovest; l'unità immobiliare affaccia a Sud ed ad Ovest con due lati totalmente liberi su giardini privati sottostanti , mentre ad Est con tetti di altra unità e con blocco scala privato ed a Nord su corte condominiale;
- l'appartamento è collocato al Piano Primo (di circa 84,65 metri quadrati lordi - vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6), ha locali abbastanza ampi , luminosi e ben distribuiti ; l'impianto planimetrico dell'appartamento è semplice , sviluppato in asse al fulcro centrale costituito dal disimpegno di collegamento tra le varie zone ;
- l'ingresso dell' appartamento oggetto di stima è orientato a Sud/Est da scala privata dal Piano Terra con pavimento in marmo Botticino fiorito ;
- di qui si accede ad un open-space ad uso soggiorno/pranzo/cucina (di mq. 29,65 netti ; tutta la zona giorno è rifinita con intonaco al civile e tinteggiato in colori pastello chiari ;



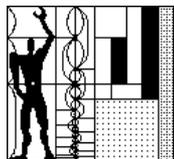


- la zona giorno è poi collegato ad Nord con un balcone (di circa mq. 5,00 netti) pavimentato in piastrelle in gees antigelivo ;
- dalla zona giorno si accede poi al disimpegno centrale (di mq. 2,60 netti) su cui si attestano tutti i locali della zona notte ed i servizi :
- la zona notte è ben distribuita con due camere : una di circa mq. 9,25 netti e l'altra camera di circa 13,60 mq. netti entrambe affacciata a Ovest;
- il bagno principale (di circa mq. 4,55 netti) con doccia , lavabo a colonna e sanitari Idealstandard a terra, rubinetteria monoforo Idealstandard tipo Ceramix;
- Al Piano terra l'immobile dispone di un orto privato di circa mq. 24,80 ;
- Al Piano interrato l'immobile dispone di una cantina n° 3 di circa mq. 13,75 e di un garage n° 3 di circa 27,20 mq. .

*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata di sicurezza (categoria di effrazione non nota) con pannello liscio , maniglia in ottone massiccio, spioncino e mandata di sicurezza antiscardinamento con serratura Yale a mappatura protetta ;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni doga/codadironde a persiana chiusa ,in legno mordenzato scuro e necessitano di una ripassata di vernice all'acqua per riportarli all'originaria lucentezza ;
- Non sono presenti marcatori d'abaco per tutti i serramenti ma solo balaustre/banchine/soglie in marmo ; l'abaco è evidenziato da una bandella in colore bianco ;
- Le porte/finestre vetrate esterne sono a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana , mentre le finestre ad anta unica ; tutti sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di





sapere il grado di trasmittanza ; hanno ferramenta tipo Maico con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in buon stato di manutenzione ;

- Le porte interne sono in legno tamburato a pannello semplice laminato MDF ; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ;
- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone massiccio , lucido ;

*

- gli intonaci interni delle pareti come dei soffitti sono al civile con film pittorico gradevole e caldo che dà maggior risalto ai locali ;

- Non ci sono segni di fenomeni di condensa interna nè muffe segno di un'ottima conduzione e manutenzione e ottima coibentazione dei ponti termici;

- I pavimenti sono in ceramica forte , ed i rivestimenti in ceramica bicolore con cornici a decoro; gli zoccolini sono in legno ; tutto in ottimo stato di manutenzione -

- i sanitari , il lavello e doccia sono del tipo Ideal Standard/Dolomite ; la rubinetteria monoforo e salterello è il classico tipo Ceramix Ideal Standard

*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali tipo AVE/Gewiss, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta B-Ticino con le placche in polimero ;

- l'immobile non è dotato di impianto di allarme antifurto ;

- l'immobile è dotato di citofono del tipo B-Ticino tre fili ma non di video-citofono ;

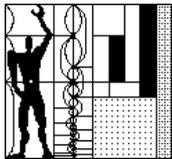
- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);

- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;

- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





- l'impianto di riscaldamento (senza valvole termostatiche) e acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano con caldaia a muro tipo Beretta (è funzionante ma non ci è dato di poter verificare se a norma con le verifiche di combustione in assenza di libretto di centrale) ;
- i radiatori sono in alluminio ditta Fondital tipo Sahara ;
- L'impianto idrosanitario non è dotato di impianto di decalcificazione acque sanitarie ;
- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso visivo risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una buona cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano ottimamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;

*

- L'appartamento dispone di una superficie globale utile (S.U.) interna di circa mq. 67,90 e di una apparente superficie lorda (S.L.P.) pari a circa 84,65 mq. , oltre a balconata di S.N.R. pari a circa 5,00 mq. ed oltre a competenze millesimali di parti comuni (corridoi , androni , blocchi scala , sevizi tecnici , ...) ;

- L'altezza interna netta dei locali a residenza è di 2,70 mt ;

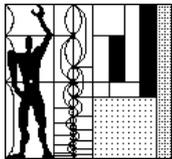
Al Piano Interrato :

- la cantina n° 3 relativa all'unità n° 6 in riferimento misura 16,00 mq lordi;

- L'altezza interna netta è di 2,15 mt ;

- L'appartamento dispone anche di un garage direttamente collegato con le cantine di cui sopra e di misura 28,00 mq lordi con altezza interna netta è di 2,55 mt;





N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche Catasto urbano lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico (e che in linea di massima risulta conforme agli elaborati depositati presso l'Amministrazione Comunale)

(Allegato n° 7: Documentazione fotografica);

(Allegato n° 6: Calcolo teorico SLP – SU – SNR / Tavole di Progetto –
– Piante : Piano Seminterrato – Piano Terra);

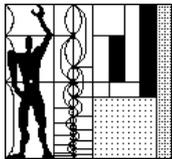
6.7 SUB. 6 – Appartamento n° 5 – Piano Primo

- L'appartamento gode di una esposizione sull'asse eliotermico Est/Ovest con tutta la zona giorno rivolta a Est e Ovest e così pure la zona notte; l'unità immobiliare affaccia a Est su giardini privati sottostanti ed ad Ovest e a Nord sulla sottostante corte condominiale con tre lati totalmente liberi, mentre a Sud con tetti sottostanti di altra unità e con blocco scala privato da Piano Terra;

- l'appartamento è collocato al Piano Primo (di circa 101,30 metri quadrati lordi – vedi specifiche al capitolo successivo ed alle Tavole Grafiche di cui all'Allegato 6), ha locali abbastanza ampi , luminosi e ben distribuiti ; l'impianto planimetrico dell'appartamento è semplice , sviluppato in asse al fulcro centrale costituito dal disimpegno di collegamento tra le varie zone ;

- l'ingresso dell' appartamento oggetto di stima è orientato a Sud/Est dal pianerottolo di sbarco della scala privata dal Piano Terra con pavimento in marmo Botticino fiorito ;



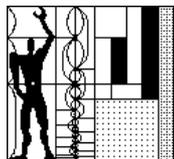


- di qui si accede ad un open-space ad uso soggiorno/pranzo/cucina (di mq. 29,65 netti ; tutta la zona giorno è rifinita con intonaco al civile e tinteggiato in colori pastello chiari ;
- la zona giorno è poi collegato a Est con una terrazza (di circa mq. 12,00 netti) pavimentato in piastrelle in gees antigelivo ;
- dalla zona giorno si accede poi al disimpegno centrale (di mq. 2,60 netti) su cui si attestano tutti i locali della zona notte ed i servizi :
- la zona notte è ben distribuita con due camere : una di circa mq. 10,50 netti affacciata a Ovest , e l'altra camera di circa 12,95 mq. netti affacciata a Est;
- il bagno principale (di circa mq. 4,75 netti) con doccia , lavabo a colonna e sanitari Idealstandard a terra, rubinetteria monoforo Idealstandard tipo Ceramix;
- Al Piano terra l'immobile dispone di un orto privato di circa mq. 24,80 ;

*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata di sicurezza (categoria di effrazione non nota) con pannello liscio , maniglia in ottone massiccio, spioncino e mandata di sicurezza antiscardinamento con serratura Yale a mappatura protetta ;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni doga/codadironde a persiana chiusa ,in legno mordenzato scuro e necessitano di una ripassata di vernice all'acqua per riportarli all'originaria lucentezza ;
- Non sono presenti marcatori d'abaco per tutti i serramenti ma solo balaustre/banchine/soglie in marmo ; l'abaco è evidenziato da una bandella in colore bianco ;





- Le porte/finestre vetrate esterne sono a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana , mentre le finestre ad anta unica ; tutti sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di sapere il grado di trasmittanza ; hanno ferramenta tipo Maico con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in buon stato di manutenzione ;

- Le porte interne sono in legno tamburato a pannello semplice laminato MDF ; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ;

- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone massiccio , lucido ;

*

- gli intonaci interni delle pareti come dei soffitti sono al civile con film pittorico gradevole e caldo che dà maggior risalto ai locali ;

- Non ci sono segni di fenomeni di condensa interna nè muffe segno di un'ottima conduzione e manutenzione e ottima coibentazione dei ponti termici;

- I pavimenti sono in ceramica forte , ed i rivestimenti in ceramica bicolore con cornici a decoro; gli zoccolini sono in legno ; tutto in ottimo stato di manutenzione -

- i sanitari , il lavello e doccia sono del tipo Ideal Standard/Dolomite ; la rubinetteria monoforo e salterello è il classico tipo Ceramix Ideal Standard

*

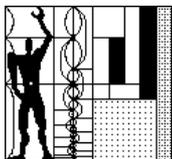
- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali tipo AVE/Gewiss, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta B-Ticino con le placche in polimero ;

- l'immobile non è dotato di impianto di allarme antifurto ;

- l'immobile è dotato di citofono del tipo B-Ticino tre fili ma non di video-citofono ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





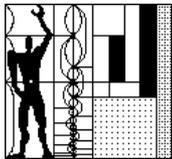
- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);
- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;
- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
- l'impianto di riscaldamento (senza valvole termostatiche) e acqua calda sanitaria è autonomo a gas metano con caldaia a muro tipo Meteo collocata protetta sulla terrazza (è funzionante ma non ci è dato di poter verificare se a norma con le verifiche di combustione in assenza di libretto di centrale) ;
- i radiatori sono in alluminio ditta Fondital tipo Sahara ;
- L'impianto idrosanitario non è dotato di impianto di decalcificazione acque sanitarie ;
- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso visivo risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una buona cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano ottimamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;

*

- L'appartamento dispone di una superficie globale utile (S.U.) interna di circa mq. 80,10 e di una apparente superficie lorda (S.L.P.) pari a circa 101,30 mq. , oltre alla terrazza di S.N.R. pari a circa 12,00 mq. ed oltre a competenze millesimali di parti comuni (corridoi , androni , blocchi scala , sevizi tecnici , ...) ;
- L'altezza interna netta dei locali a residenza è di 3,55/2,30 mt ;

N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche Catasto urbano lette con scanner grafico e trasportate in CAD





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

necessarie alla ricostruzione a nuovo) , riteniamo i canoni locativi sopra esposti adeguati e corrispondenti ad una media tra il min. ed il max. del citato Rendimento Locativo .

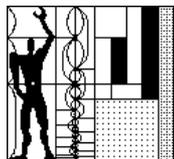
(ALLEGATO n° 8 - N° 6 Contratti di Affitto)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 44

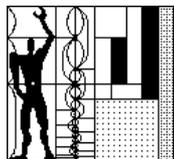




7/a) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO

FATTORI POSIZIONALI :	ZONA URBANA	SEMICENTRALE
	ZONA ECONOMICA	MEDIA
	SERVIZI PUBBLICI	VICINI
	SERVIZI COMMERCIALI	VICINI
	TRASPORTI	VICINI
	VERDE	VICINO
	PARCHEGGI	OTTIMI
CARATTERISTICHE INTRINSECHE:	DESTINAZIONE PREVALENTE	RESIDENZIALE
	PROSPICIENZA ELIOTERMICA	OTTIMA
	PANORAMICITA'/AFFACCIO	OTTIMA
	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	CIVILI
	PERTINENZE PRIVATE	PRESENTI
	LUMINOSITA'	OTTIMA
	CLASSE DIMENSIONALE	MEDIA
	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	OTTIMA
	FINITURE	BUONE
	DOTAZIONE IMPIANTI	BUONA
	LIVELLO MANUTENTIVO	BUONO
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA (in forma ristretta)	LATO OFFERTA
	FILTERING	NEGATIVO
	FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE (prezzi e numero transazioni)	LIEVE RECUPERO

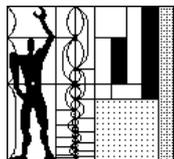


**7) Sub.1- Alloggio n°4 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO TERRA + PIANO SEMINTERRATO			
	PIANO SEMINTERRATO	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	% COMMERCIALI	Supf. UTILI COMMERCIALI
PIANO TERRA				
Ing./Sogg./Pranzo/Cucina	29,75			29,75
Disimpegno	2,40			2,40
Camera	13,55			13,55
Camera	9,25			9,25
1° Bagno	4,60			4,60
Balcone Nord	4,55			4,55
Cantina n° 5	20,10			20,10
Spazi condominiali	pro quota			pro quota
TOTALE S.U.	84,20			84,20





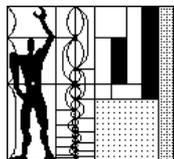
TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO TERRA - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Terra	72,80	100%	72,80
Terrazze/Balconi	4,55	50%	2,28
TOTALE S.L.P.	77,35	.	75,08

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato	.	.	.
Servizi/accessori	.	.	.
Cantina n° 5	24,20	50%	12,10
.	.	.	.
TOTALE S.L.P.	24,20		12,10

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	101,55		87,18

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area privata libera	131,35	a corpo	131,35
TOTALE	131,35	.	131,35

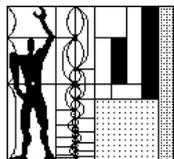


**8) Sub.2- Alloggio n°1 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO TERRA + PIANO SEMINTERRATO			
	PIANO SEMINTERRATO	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	% COMMERCIALI	Supf. UTILI COMMERCIALI
PIANO TERRA				
Ing./Sogg./Pranzo/Cucina	30,10			30,10
Disimpegno	2,45			2,45
Camera	11,90			11,90
Camera	18,90			18,90
1° Bagno	6,50			6,50
Balcone Est	6,35			6,35
Cantina n° 4	22,20			22,20
Spazi condominiali	pro quota			pro quota
TOTALE S.U.	98,40			98,40





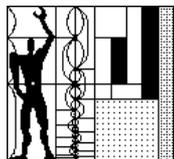
TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO TERRA - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Terra	84,60	100%	84,60
Terrazze/Balconi	6,35	50%	3,18
TOTALE S.L.P.	90,95	.	87,78

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato	.	.	.
Servizi/accessori	.	.	.
Cantina n° 4	26,70	50%	13,35
.	.	.	.
TOTALE S.L.P.	26,70		13,35

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	117,65		101,13

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area privata libera	132,30	a corpo	132,30
TOTALE	132,30	.	132,30

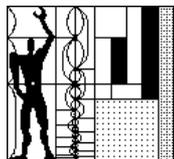


**9) Sub.3- Alloggio n°3 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO TERRA		
	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	% COMMERCIALI	Supf. UTILI COMMERCIALI
PIANO TERRA			
Ing./Sogg./Pranzo/Cucina	24,10		24,10
Disimpegno	2,35		2,35
Camera	16,95		16,95
1° Bagno	3,35		3,35
Balcone Nord	6,70		6,70
Spazi condominiali	pro quota		pro quota
TOTALE S.U.	53,45		53,45





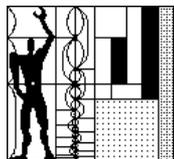
TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO TERRA - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Terra	57,10	100%	57,10
Terrazze/Balconi	6,70	50%	3,35
TOTALE S.L.P.	63,80	.	60,45

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato	.	.	.
Servizi/accessori	.	50%	.
	.	.	.
TOTALE S.L.P.	.	.	.

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	63,80		60,45

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area privata libera	12,20	a corpo	12,20
TOTALE	12,20	.	12,20

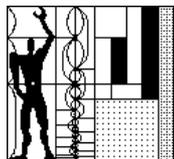


**10) Sub.4+Sub.9 - Alloggio n°2 -CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO TERRA + PIANO SEMINTERRATO		
PIANO SEMINTERRATO PIANO TERRA	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	% COMMERCIALI	Supf. UTILI COMMERCIALI
Ing./Sogg./Pranzo/Cucina	23,35		23,35
Disimpegno	2,85		2,85
Camera	15,05		15,05
Camera	9,15		9,15
1° Bagno	4,20		4,20
Balcone Est	11,35		11,35
Cantina n° 1 + 2	26,65		26,65
Garage/Box n° 1	28,00		28,00
Spazi condominiali	pro quota		pro quota
TOTALE S.U.	120,60		120,60





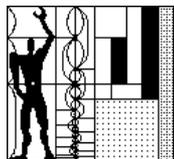
TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO TERRA - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Terra	65,95	100%	65,95
Terrazze/Balconi	11,35	50%	5,68
TOTALE S.L.P.	77,30	.	71,63

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato	.	.	.
Servizi/accessori	.	.	.
Cantina n° 1 + 2	31,95	50%	15,98
Box/Garages n° 1	28,00	50%	14,00
TOTALE S.L.P.	59,95		29,98

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	137,25		101,61

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area privata libera	120,10	a corpo	120,10
TOTALE	120,10	.	120,10

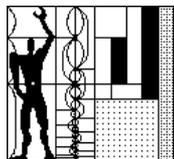


**11) Sub.5+Sub.7 - Alloggio n° 6 -CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO PRIMO + PIANO SEMINTERRATO		
PIANO SEMINTERRATO PIANO PRIMO	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	% COMMERCIALI	Supf. UTILI COMMERCIALI
Ing./Sogg./Pranzo/Cucina	29,65		29,65
Disimpegno	2,60		2,60
Camera	13,60		13,60
Camera	9,25		9,25
1° Bagno	4,55		4,55
Balcone Nord	5,00		5,00
Cantina n° 3	13,75		13,75
Scala Privata	8,25		8,25
Garage/Box n° 3	27,20		27,20
Spazi condominiali	pro quota		pro quota
TOTALE S.U.	113,85		113,85





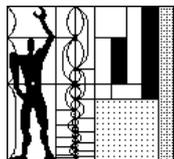
TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO PRIMO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Primo	84,65	100%	84,65
Terrazze/Balconi	5,00	50%	2,50
TOTALE S.L.P.	89,65	.	87,15

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato	.	.	.
Servizi/accessori	.	.	.
Cantina n° 3	16,00	50%	8,00
Box/Garages n° 3	27,20	50%	13,60
TOTALE S.L.P.	43,20		21,60

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	132,85		108,75

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area privata libera	24,80	a corpo	24,80
TOTALE	24,80	.	24,80

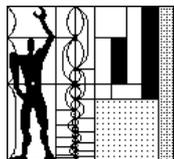


**12) Sub.6- Alloggio n° 5 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO PRIMO		
PIANO SEMINTERRATO PIANO PRIMO	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	% COMMERCIALI	Supf. UTILI COMMERCIALI
Ing./Sogg./Pranzo/Cucina	29,55		29,55
Disimpegno	2,60		2,60
Camera	10,50		10,50
Camera	12,95		12,95
1° Bagno	4,75		4,75
Terrazza Est	12,00		12,00
Ripostiglio	9,10		9,10
Scala Privata	10,65		10,65
 Spazi condominiali	 pro quota		 pro quota
TOTALE S.U.	92,10		92,10





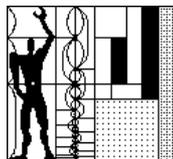
TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO PRIMO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Primo	101,30	100%	101,30
Terrazze/Balconi	12,00	50%	6,00
TOTALE S.L.P.	113,30	.	107,30

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato	.	.	.
Servizi/accessori	.	.	.
Cantina	.	50%	.
Box/Garages	.	.	.
TOTALE S.L.P.	0		0

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	113,30		107,30

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area privata libera	24,80	a corpo	24,80
TOTALE	24,80	.	24,80



**13) Sub. 8 - Garage/Box n° 2 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato Servizi/accessori	.	.	.
Box/Garages n° 2	39,00	50%	19,50
TOTALE S.L.P.	39,00		19,50

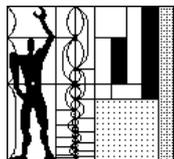
TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	39,00		19,50

14) Sub. 11 - P. Auto n° 11 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato Servizi/accessori	.	.	.





Posto Auto n° 11	16,00	25%	4,00
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00

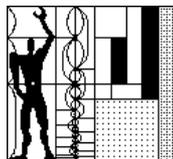
15) Sub. 12 - P. Auto n° 12 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato Servizi/accessori	.	.	.
Posto Auto n° 11	16,00	25%	4,00
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00



**16) Sub. 13 - P. Auto n° 13 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.			
	LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato Servizi/accessori	.	.	.	.
Posto Auto n° 11	16,00	25%	4,00	
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00	

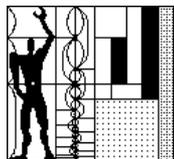
TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00

17) Sub. 14 - P. Auto n° 14 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.			
	LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato





Servizi/accessori	.	.	.
Posto Auto n° 11	16,00	25%	4,00
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00

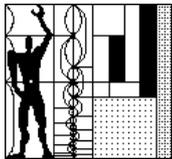
18) Sub. 15 - P. Auto n° 15 - CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

La superficie globale della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE PIANO SEMINTERRATO - SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P - mq. REALI	% COMMERCIALI	mq. COMMERCIALI
Piano Seminterrato	.	.	.
Servizi/accessori	.	.	.
Posto Auto n° 11	16,00	25%	4,00
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	16,00		4,00





19) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

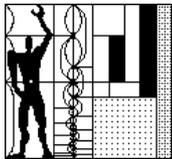
L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore venale delle proprietà esaminate , consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe ad una libera contrattazione di vendita sul mercato immobiliare.

Premesso che comunque la determinazione del prezzo del prodotto immobiliare, per le peculiarità e varianze di ogni singola unità immobiliare, rende necessario il ricorso alle specifiche conoscenze professionali ed esperienze personali , si procede ad una valutazione analitica assumendo come fattori di stima rispettivamente :

- le superfici lorde reali commerciali (dove la superficie commerciale (SUP) è una misura fittizia nella quale sono comprese sia la superficie principale che le superfici secondarie ed accessorie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari ;
- un corrispettivo valore unitario di mercato per ogni mq.÷mc. di SUP in funzione : del segmento di mercato determinato dai fattori posizionali del bene e sua collocazione , dalle caratteristiche intrinseche e dell'attuale destinazione d'uso , del suo stato manutentivo , dalla forma di mercato immobiliare e sua particolare congiuntura .

Da una attuale, seppur sintetica, ricerca di mercato (Valutazioni O.M.I.-La Borsa Immobiliare-Camera di Commercio di Brescia-Probrixia - Osservatorio Immobiliare Tecnocasa - Osservatorio Immobiliare Casa.it - Uff.Tec.Loc. -





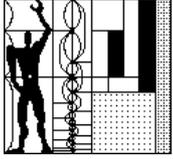
Imprese Edili Loc.) oltre che da informazioni assunte in loco presso alcune Agenzie Immobiliari, è emerso che :

- la maggior parte delle effettive transazioni di immobili ubicati in zona e/o assimilabili per posizione , concluse in un periodo sufficientemente ampio di osservazione (anche oltre l'attuale stagnante congiuntura di mercato) , hanno riguardato appartamenti situati in palazzine e/o in quadrifamigliari e/o schiere e , tenendo conto nella identificazione del prezzo di compravendita della media scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie , il valore di mercato è oscillato dai milleduecentoeuro ai novecentoeuro al metro quadro ;
- mentre le operazioni di compravendita (concluse) di immobili simili ubicati in zona e/o assimilabili per omogeneità e posizione, non si presentano con una sufficiente dinamicità , anzi sono molto rari data la scarsità dell'offerta e la peculiarità delle variazioni e delle caratteristiche ;
- abbiamo pertanto analizzato alcune offerte di immobili simili ubicati in zona e/o assimilabili per omogeneità e posizione sia in loco che in Comuni adiacenti e/o in prossimità e per fasce assimilabili che qui riportiamo sinteticamente :

- 1) Appartamento in Calvisano - SLP pari a 72 mq
Valutazione €. 105.000 pari ad €/mq. 1.460
- 2) Appartamento in Isorella - SLP pari a 80 mq
Valutazione €. 130.000 pari ad €/mq. 1.625
- 3) Appartamento in Calvisano - SLP pari a 140 mq
Valutazione €. 165.000 pari ad €/mq. 1.200
- 4) Appartamento in Calvisano - SLP pari a 130 mq
Valutazione €. 175.000 pari ad €/mq. 1.350
- 5) Appartamento in Isorella - SLP pari a 100 mq
Valutazione €. 115.000 pari ad €/mq. 1.150

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



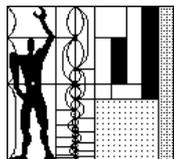


- applicando quindi come criterio di valutazione il metodo del confronto “Market Comparison Approach (MCA)” nella determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti , i valori unitari di mercato (evidentemente per una obbligata applicazione monoparametrica (SUP) riduttiva rispetto alla quantità e peculiarità delle caratteristiche intrinseche che inducono le variazioni di prezzo), hanno oscillato dai millecentocinquantaeuro ai milleseicentoventicinque al metro quadro , una forbice troppo ampia per essere applicata senza una specifica e dettagliata identificazione ed analisi dei beni comparati;

Pertanto , sulla scorta di tutti gli elementi raccolti , considerando tutte le argomentazioni sin qui addotte , sulla scorta degli elementi assunti e come sopra sintetizzati e argomentati, e prescindendo da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie in genere , risultanti dai registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari , per l’immobile esecutato si ritengono equi e si confermano i valori unitari e globali di stima come qui di seguito espressi :

A) Il **più probabile valore di mercato** , “ che è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della attuale valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” , viene così qui determinato :

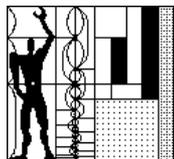




TAB. F 1 (7)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 1 - Alloggio n°4 - Cantina n°5 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.200	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano Terra	72,80	Residenza	100%	72,80	87.360,00
Piano SemInter.	24,20	Accessori/Cant.5	50%	12,10	14.520,00
Terrazze/Balconi	4,55	Privato	50%	2,28	2.736,00
Area privata libera Giardini Privati Accessi	131,35	.	a corpo	a corpo	11.000,00
TOTALE					115.616,00

TAB. F 2 (8)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 2 - Alloggio n°1 - Cantina n°4 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.200	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.



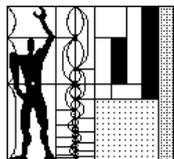


Piano Terra	84,60	Residenza	100%	84,60	101.520,00
Piano SemInter.	26,70	Accessori/Cant.4	50%	13,35	16.020,00
Terrazze/Balconi	6,35	Privato	50%	3,18	3.813,00
Area privata libera Giardini Privati Accessi	132,30	.	a corpo	a corpo	11.000,00
TOTALE					132.353,00

TAB. F 3 (9)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub.3 - Alloggio n°3 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE					
	PIANO	MISURE REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	MISURE COMMERCIALI	TOTALE
		mq.		€/mq 1.100	Mq.	€.
Piano Terra	57,10	Residenza	100%	57,10	62.810,00	
Piano SemInter.	0,00	Accessori/Cant.4	50%	0,00	0,00	
Terrazze/Balconi	6,70	Privato	50%	3,35	3.685,00	
Area privata libera Giardini Privati Accessi	12,00	Privato	a corpo	a corpo	1.000,00	
TOTALE					67.495,00	

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

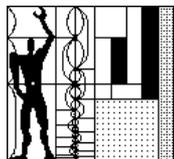
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.itC.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



PIANO	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
	mq.		€/mq 1.200	Mq.	€.
Piano Terra	65,95	Residenza	100%	65,95	79.140,00
Terrazze/Balconi	11,35	Privato	50%	5,68	6.816,00
Piano SemInter.	31,95	Accessori/Cant.1+2	50%	15,98	19.176,00
Piano SemInter.	28,00	Garage/Box n° 1	50%	14,00	16.800,00
Area privata libera Giardini Privati Accessi	120,10	Privato	a corpo	a corpo	10.000,00
TOTALE					131.932,00

PIANO	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
	mq.		€/mq 1.200	Mq.	€.



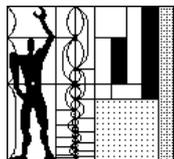


Piano Primo	84,65	Residenza	100%	84,65	101.580,00
Terrazze/Balconi	5,00	Privato	50%	2,50	3.000,00
Piano SemInter.	16,00	Accessori/Cant.3	50%	8,00	9.600,00
Piano SemInter.	27,20	Garage/Box n° 3	50%	13,60	16.320,00
Area privata libera Giardini Privati Accessi	24,80	Privato	a corpo	a corpo	2.000,00
TOTALE					132.500,00

TAB. F 6 (12)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 6 - Alloggio n°5 - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE					
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.200	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
	Piano Primo	101,30	Residenza	100%	101,30	121.560,00
	Terrazze/Balconi	12,00	Privato	50%	6,00	7.200,00
	Piano SemInter.	0		50%	0	0
	Area privata libera Giardini Privati Accessi	24,80	Privato	a corpo	a corpo	2.000,00
	TOTALE					130.760,00

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

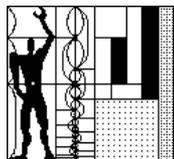
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.itC.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



TAB. F 7 (13)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 8 - Garage/box n°2 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.100	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	39,00 .	Garage/Box n° 2 .	50% .	19,50 .	21.450,00 .
TOTALE					21.450,00

TAB. F 8 (14)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 11 - Posto Auto n° 11 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.100	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 11 .	25% .	4,00 .	4.400,00 .
TOTALE					4.400,00

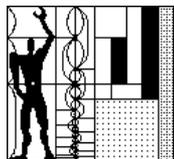




TAB. F 9 (15)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 12 - Posto Auto n° 12 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
PIANO	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
	mq.		€/mq 1.100	Mq.	€.
Piano SemInter.	16	Posto Auto n° 12	25%	4,00	4.400,00
Accessi	.	.	.	.	.
TOTALE					4.400,00

TAB. F 10 (16)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 13 - Posto Auto n° 13 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
PIANO	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
	mq.		€/mq 1.100	Mq.	€.
Piano SemInter.	16	Posto Auto n° 13	25%	4,00	4.400,00
Accessi	.	.	.	.	.
TOTALE					4.400,00

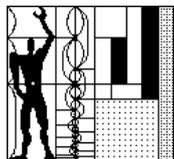




TAB. F 11 (17)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 14 - Posto Auto n° 14 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.100	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 11 .	25% .	4,00 .	4.400,00 .
TOTALE					4.400,00

TAB. F 12 (18)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 15 - Posto Auto n° 15 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.100	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 11 .	25% .	4,00 .	4.400,00 .
TOTALE					4.400,00



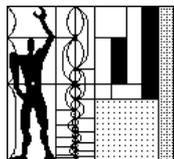


- B) Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, “ che è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene , in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere entro un intervallo troppo breve perché si rispettino i tempi di commercializzazione e di marketing richiesti dalla definizione del valore di mercato ” , viene così qui determinato :

TAB. G 1 (7)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 1 – Alloggio n°4 – Cantina n°5				
	TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA Riduzione 20 % €/mq 960,00	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano Terra	72,80	Residenza	100%	72,80	69.888,00
Piano SemInter.	24,20	Accessori/Cant.5	50%	12,10	11.616,00
Terrazze/Balconi	4,55	Privato	50%	2,28	2.188,80
Area privata libera Giardini Privati Accessi	131,35	.	a corpo	a corpo	8.800,00
TOTALE					92.492,80

TAB. G 2 (8)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 2 – Alloggio n°1 – Cantina n°4				
	TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA Riduzione 20 % €/mq 960,00	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.



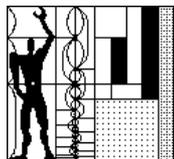


Piano Terra	84,60	Residenza	100%	84,60	81.216,00
Piano SemInter.	26,70	Accessori/Cant.4	50%	13,35	12.816,00
Terrazze/Balconi	6,35	Privato	50%	3,18	3.052,80
Area privata libera Giardini Privati Accessi	132,30	.	a corpo	a corpo	8.800,00
TOTALE					105.884,80

TAB. G 3 (9)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub.3 - Alloggio n°3				
	TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
PIANO	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
	mq.		€/mq 880,00	Mq.	€.
Piano Terra	57,10	Residenza	100%	57,10	50.248,00
Piano SemInter.	0,00	Accessori/Cant.4	50%	0,00	0,00
Terrazze/Balconi	6,70	Privato	50%	3,35	2.948,00
Area privata libera Giardini Privati Accessi	12,00	Privato	a corpo	a corpo	800,00
TOTALE					53.996,00

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

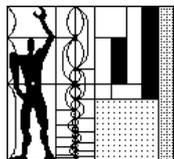
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.itC.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



PIANO	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
	mq.		Riduzione 20% €/mq 960,00	Mq.	€.
Piano Terra	65,95	Residenza	100%	65,95	63.312,00
Terrazze/Balconi	11,35	Privato	50%	5,68	5.452,80
Piano SemInter.	31,95	Accessori/Cant.1+2	50%	15,98	15.340,80
Piano SemInter.	28,00	Garage/Box n° 1	50%	14,00	13.440,00
Area privata libera Giardini Privati Accessi	120,10	Privato	a corpo	a corpo	8.000,00
TOTALE					105.545,60

PIANO	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
	mq.		Riduzione 20% €/mq 960,00	Mq.	€.
TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 5 + Sub. 7 - Alloggio n°6 - Cantina n°3 - Garage/Box n° 3 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE					





Piano Primo	84,65	Residenza	100%	84,65	81.264,00
Terrazze/Balconi	5,00	Privato	50%	2,50	2.400,00
Piano SemInter.	16,00	Accessori/Cant.3	50%	8,00	7.680,00
Piano SemInter.	27,20	Garage/Box n° 3	50%	13,60	13.056,00
Area privata libera Giardini Privati Accessi	24,80	Privato	a corpo	a corpo	1.600,00
TOTALE					106.000,00

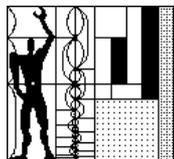
TAB. G 6 (12)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 6 - Alloggio n°5 - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE					
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA Riduzione 20 % €/mq 960,00	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
	Piano Primo	101,30	Residenza	100%	101,30	97.248,00
	Terrazze/Balconi	12,00	Privato	50%	6,00	5.760,00
	Piano SemInter.	0		50%	0	0
	Area privata libera Giardini Privati Accessi	24,80	Privato	a corpo	a corpo	1.600,00
	TOTALE					104.608,00

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

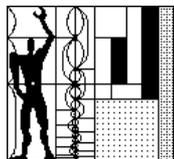




TAB. G 7 (13)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 8 - Garage/box n°2 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 880,00	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	39,00 .	Garage/Box n° 2 .	50% .	19,50 .	17.160,00 .
TOTALE					17.160,00

TAB. G 8 (14)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 11 - Posto Auto n° 11 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA Riduzione 20 % €/mq 880,00	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 11 .	25% .	4,00 .	3.520,00 .
TOTALE					3.520,00

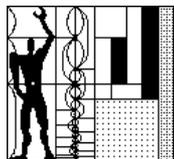




TAB. G 9 (15)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 12 - Posto Auto n° 12 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA Riduzione 20 % €/mq 880,00	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 12 .	25% .	4,00 .	3.520,00 .
TOTALE					3.520,00

TAB. G 10 (16)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 13 - Posto Auto n° 13 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.100	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 13 .	25% .	4,00 .	3.520,00 .
TOTALE					3.520,00

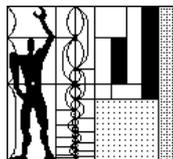




TAB. G 11 (17)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 14 - Posto Auto n° 14 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.100	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 11 .	25% .	4,00 .	3.520,00 .
TOTALE					3.520,00

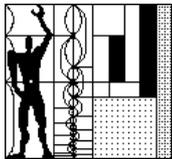
TAB. G 12 (18)	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - Sub. 15 - Posto Auto n° 15 TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.100	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano SemInter. Accessi	16 .	Posto Auto n° 11 .	25% .	4,00 .	3.520,00 .
TOTALE					3.520,00





TAB. G	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA				
	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA Riduzione 20 % €/mq 1.120,00	Misure COMMERCIALI	TOTALE
PIANO	mq.			Mq.	€.
Piano Terzo	119,50	Residenza	100%	119,50	133.840,00
Piano Interrato	24,55	Accessori/garages	50%	12,28	13.753,60
Portici/Balconi	66,35	Privato	50%	33,18	37.161,60
Area privata libera Giardini Privati Accessi	0	.	a corpo	a corpo	0,00
TOTALE					184.755,20





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

20) RIEPILOGO DEI VALORI STIMA - ES. IMM.417/2016 - COMUNE VISANO (BS)

LOTTO 1 - SUB. 1 - Alloggio n° 4 - Cantina n° 5 - Giardino privato -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 1 - cat. A/2 - Classe 3 - consistenza 4,5 vani - rendita € 227,76

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **115.616,00** diconsi Euro centoquindicimilaseicentosedici/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 1 (7)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **92.492,80** diconsi Euro nevantaduemilaquattrocentonovantadue/80 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 1 (7)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili, accessori e pertinenze.

LOTTO 2 - SUB. 2 - Alloggio n° 1 - Cantina n° 4 - Giardino privato -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 2 - cat. A/2 - Classe 3 - consistenza 5 vani - rendita € 253,06

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **132.353,00** diconsi Euro centotrentaduemilatrecentocinquantatre/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 2 (8)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **105.884,80** diconsi Euro centocinquemilaottocentoottantaquattro/80 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 2 (8)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili, accessori e pertinenze.

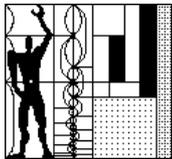
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 80





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

LOTTO 3 – SUB. 3 – Alloggio n° 3 – Orto privato -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 3 - cat. A/2 - Classe 3 - consistenza 3 vani - rendita €. 151,84

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 67.495,00** diconsi Euro sessantasettemilaquattrocentonovantacinque/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 3 (9)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 53.996,00** diconsi Euro cinquantatremilanovecentonovantasei/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 3 (9)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

LOTTO 4 – SUB. 4 – Alloggio n° 2 - Cantina n°1+n°2 – SUB. 9 Garage/Box n° 1 - Giardino privato -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 4 - cat. A/2 - Classe 3 - consistenza 4,5 vani - rendita €. 227,76

Subalterno 9 - cat. C/6 - Classe 2 - consistenza 25 mq. - rendita €. 34,86

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 131.932,00** diconsi Euro centotrentunmilanovecentotrentadue/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 4 (10)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 105.545,60** diconsi Euro centocinquemilacinquecentoquarantacinque/60 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 4 (10)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

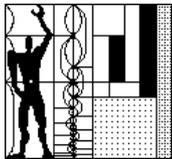
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 81





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

LOTTO 5 – SUB. 5 – Alloggio n° 6 - Cantina n° 3 – SUB. 7 Garage/Box n° 3 - Orto privato -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 5 - cat. A/2 - Classe 3 - consistenza 4 vani - rendita €. 202,45

Subalterno 7 - cat. C/6 - Classe 2 - consistenza 24 mq. - rendita €. 33,47

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 132.500,00** diconsi Euro centotrentaduemilacinquecento/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 5 (11)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 106.000** diconsi Euro centoseimila/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 5 (11)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

LOTTO 6 – SUB. 6 – Alloggio n° 5 - Orto privato -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 6 - cat. A/2 - Classe 3 - consistenza 5 vani - rendita €. 253,06

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 130.760,00** diconsi Euro centotrentamilasettecentosessanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 6 (12)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 104.680,00** diconsi Euro centoquattromilaseicentoottanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 6 (12)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

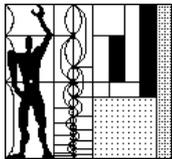
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 82





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

LOTTO 7 – SUB. 8 – Garage/Box n° 2 -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 8 - cat. C/6 - Classe 2 - consistenza 33 mq. - rendita €. 46,02

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 21.450,00** diconsi Euro ventunmilaquattrocentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 7 (13)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 17.160,00** diconsi Euro diciassettemilacentosessanta (**vedasi analisi estimativa Tab. G 7 (13)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

LOTTO 8 – SUB. 11 – Posto Auto n° 11 -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 11 - cat. C/6 - Classe 1 - consistenza 16 mq. - rendita €. 19,01

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 4.400,00** diconsi Euro ventunmilaquattrocentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 8 (14)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.520,00** diconsi Euro tremilacinquecentoventi/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 8 (14)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

LOTTO 9 – SUB. 12 – Posto Auto n° 12 -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 12 - cat. C/6 - Classe 1 - consistenza 16 mq. - rendita €. 19,01

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 4.400,00** diconsi Euro ventunmilaquattrocentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 9 (15)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.520,00** diconsi Euro tremilacinquecentoventi/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 9 (15)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

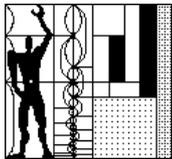
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 83





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

LOTTO 10 – SUB. 13 – Posto Auto n° 13 -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 13 - cat. C/6 - Classe 1 - consistenza 16 mq. - rendita €. 19,01

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 4.400,00** diconsi Euro ventunmilaquattrocentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 10 (16)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.520,00** diconsi Euro tremilacinquecentoventi/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 10 (16)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

LOTTO 11 – SUB. 14 – Posto Auto n° 14 -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 14 - cat. C/6 - Classe 1 - consistenza 16 mq. - rendita €. 19,01

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 4.400,00** diconsi Euro ventunmilaquattrocentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 8 (14)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.520,00** diconsi Euro tremilacinquecentoventi/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 8 (14)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

LOTTO 12 – SUB. 15 – Posto Auto n° 15 -

identificato in mappa al : Foglio 7 - Sezione NCT - Mappale 171

Subalterno 15 - cat. C/6 - Classe 1 - consistenza 16 mq. - rendita €. 19,01

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 4.400,00** diconsi Euro ventunmilaquattrocentocinquanta/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. F 9 (15)**)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 3.520,00** diconsi Euro tremilacinquecentoventi/00 (**vedasi analisi estimativa Tab. G 9 (15)**)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e pertinenze .

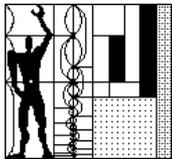
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 84





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

21) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelmo esperto incaricato dal : TRIBUNALE DI BRESCIA

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di BRESCIA al n° 448/A

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver 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.
- E' 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.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma



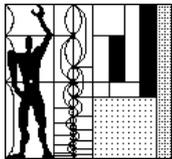
Data rapporto valutazione: 29/01/2017

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 85





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

22) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

* n° 12 Tabelle F estimative per la determinazione del più probabile valore di mercato

* n° 12 Tabelle G estimative per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

ALLEGATI

1. Schede Visure per soggetto aggiornata
Schede Visura per Immobile – fg. 7 – mapp. 171 - Sub. 1+2+3+4+5+6+7+8+9+11+12+13+14+15
2. Estratti mappe catastali :
Elaborato Planimetrico - 1:1000
Planimetrie di subalternazione - 1: 500
Planimetrie P.Int.+P.T.+P.1° - 1: 200
Elaborato di subalternazione
3. Ortofoto
Stradario
4. Esito accesso atti Comune di Visano (BS) : Uff. Urbanistica :
Estratto PGT Vignate – Tav. : NTA 2012 (art. 7.1+7.2+7.3+7.4)+TAV. PR1+TAV.PR2bis
5. Esito accesso atti Comune di Visano (BS) : Uff. Edilizia Privata :
Estratti : DIA/2003+DIA/2005-Tav. P.Semint.-Tav.P.T-Tav.P.1°-Sez.-P.Handy-Collaudato/Abitabilità
6. N° 14 Tavole grafiche : Calcolo Teorico/Dimensionale : S.L.P. – S.U. – S.N.R.- Pertinenze Cond. (X ogni subalterno)
(oltre al calcolo delle parti condominiali come Bene Comune Non Censibile)
7. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni – n° 422 Foto
8. N° 6 Contratti di Affitto

Si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti

Roè Volciano 29/04/16

IL PERITO

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 86

