

COMUNE DI ROCCAFRANCA

- Località Ludriano

Provincia di Brescia

COMUNE DI ROCCAFRANCA
PROT. N°

- 1 AGO 2005

CAT. CLASSE FAC.

OGGETTO: Nuova costruzione
fabbricato di civile abitazione
Comune di Roccafranca (Bs),
Via Folonari

PROPRIETA':

RELAZIONE TECNICA



IL TECNICO



G.F. STUDIO TECNICO ASSOCIATO

FUOCO Geom. Giovanni
Via SS. MM. Gerardo e Protasio, 31
25030 Roccafranca -Bs
tel. e fax 030(7000638) e-mail: studiofuoco@tin.it

INDICE:

- Elenco tavole allegate – Dati generali
- Relazione Tecnica
- Calcolo Superfici (S.U. e S.N.R.) e Rapporto Acro-illuminante e aerante
- Calcolo superficie a parcheggio
- Prospetto di proposta determinazione oneri di costruzione
- Relazione sull'eliminazione delle barriere architettoniche
- Estratto del Prg. e Norme di Attuazione
- Ricevuta versamento diritti di segreteria e ASL
- Documento d'identità del proprietario

ELENCO TAVOLE ALLEGATE:

- Estratto mappa – planimetria – Relazione Tecnica	TAVOLA	0
- Pianta piano seminterrato – rialzato – primo- Prospettiva	TAVOLA	1
- Prospetti e sezioni	TAVOLA	2
- Schema fognatura bianca	TAVOLA	3
- Schema fognatura nera	TAVOLA	4
- Dimostrazione dell'adattabilità all'eliminazione delle barriere architettoniche	TAVOLA	5
- Calcolo area a verde	TAVOLA	6

DATI GENERALI:

- Proprietari
- Ubicazione del fabbricato: Via Folonari, Ludriano di Roccafranca (Bs)
- Identificazione catastale: Foglio 10 Mappale 284

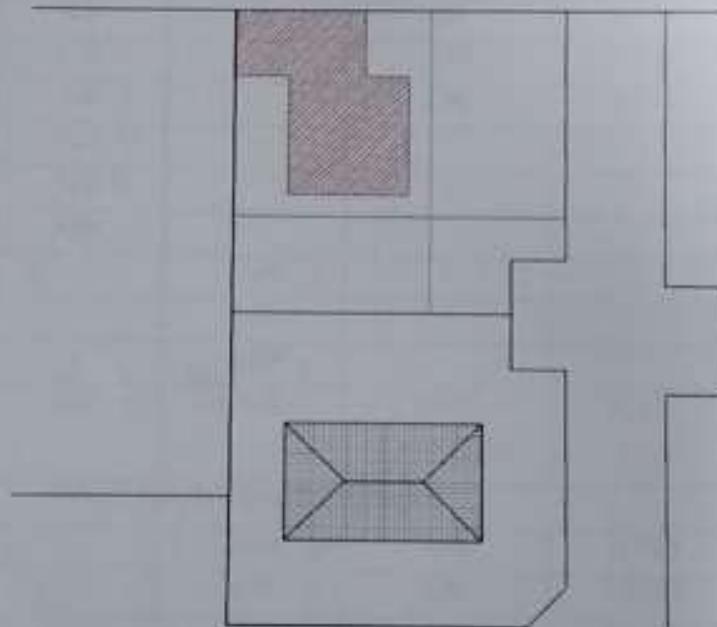
G.F. STUDIO TECNICO ASSOCIATO

FUOCO Geotti, Giovanni
Via SS. MM. Gervasio e Protasio, 31
25030 Roccafranca -Bs
tel. e fax 030/7090658 | e-mail studiofuoco@tin.it

RELAZIONE TECNICA:

L'area su cui è prevista la realizzazione di casa unifamiliare è ubicata in Ludriano di Roccafranca (Bs), in Via Folonari , e insiste sul Mappale 284 del Foglio 10.

Il lotto è individuato nelle Norme Tecniche di Attuazione del vigente P.R.G. in zona C1 edilizia residenziale di espansione.



PLANIMETRIA GENERALE

G.F. STUDIO TECNICO ASSOCIATO

FUOCO Geom. Giovanni
Via S.S. MM. Gervasio e Protasio, 31
25030 Roccafranca -Bs
tel. e fax 030/70906381 e-mail studiofuoco@tin.it

CALCOLO S.U. - S.N.R. - R.A.I.
PROGETTO:

DESTINAZIONE	S.U.	S.N.R.	SUP. APERTURE	R.A.I. 1/8
PIANO RIALZATO E PRIMO				
Cucina	23,26 ✓	-	3,00	1/7,75
Soggiorno	34,44 ✓	-	16,22	1/2,12
Camera 1	15,79 ✓	-	2,00	1/7,89
Camera 2	10,29 ✓	-	2,50	1/4,12
Camera 3	10,48 ✓	-	1,60	1/6,55
Bagno 1	7,54 ✓	-	1,60	1/4,71
Bagno 2	5,26 ✓	-	1,60	1/3,29
Bagno 3	4,30 ✓	-	1,60	1/2,69
Atto 1	3,35 ✓	-	-	-
Atto 2	5,03 ✓	-	-	-
Soppalco	6,96 ✓	-	-	-
Portico 1	-	11,00 ✓	-	-
Portico 2	-	9,00 ✓	-	-
Balcone	-	9,00 ✓	-	-
DESTINAZIONE	S.U.	S.N.R.	SUP. APERTURE	R.A.I. 1/30
PIANO SEMINTERRATO E TERRA				
Lavanderia	-	18,04 ✓	3,20	1/5,64
Cantina	-	28,89 ✓	1,92	1/15,04
Cantina	-	20,92 ✓	1,92	1/10,89
TOTALE S.U.	126,70 mq ✓	-	-	-
TOTALE S.N.R.	-	96,85 mq 94,45 ✓	-	-

AUTOREGRESSA 1 = 54,00
AUTOREGRESSA 2 = 55,08

requisito h

Volume me 689,52

CALCOLO ONERI:

Caratteristiche dell'edificio:

- Edificio di classe VII,
- Incremento pari a 30,
- Maggiorazione pari a 30 %,
- Sito in Comune con meno di 50.000 abitanti;
- Nuova Costruzione,

Percentuale del costo di costruzione per determinazione del contributo
affidente al Permesso a Costruire: 8 %

COSTO DI COSTRUZIONE:

A. Costo massimo a mq dell'edilizia agevolata	€	321,09
B. Costo a mq di costruzione maggiorato $B \times (1 + M/100)$	€	417,42
C. Superficie complessiva	Mq	173,80

Costo di costruzione = Sup. Complessiva x Costo a Mq di costruzione x Percentuale

$$183,37 \text{ Mq} \times 417,42 \times 8 \% = 6.123,38 \text{ €}$$

CALCOLO ONERI DI URBANIZZAZIONE

Descrizione:

- Edificio Residenziale,
- Zona di P.R.G. "C1" Residenziale di Espansione;
- Nuova costruzione;
- Urbanizzazione primaria: 1,09 €/mc;
- Urbanizzazione secondaria: 1,52 €/mc

ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

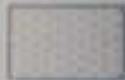
Volume edificio x €/mc secondaria = mc 689,52 x 1,52 €/mc = € 1.048,07

$$\text{TOTALE ONERI} = € 6.123,38 + € 1.048,07 = € 7.171,45$$

ZONA A



CENTRO STORICO



EDIFICI ED AREE DI PERTINENZA DI PARTICOLARE PREGIO, ESTERNI ALLA ZONA A

ZONE B

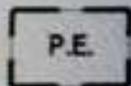


B1 EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO



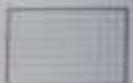
B2 EDILIZIA RESIDENZIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

ZONA C

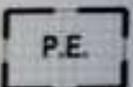


C1 EDILIZIA RESIDENZIALE DI ESPANSIONE

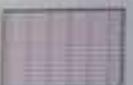
ZONE D



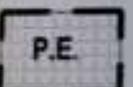
D1 ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO



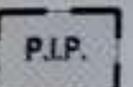
D2 ATTIVITA' PRODUTTIVE INDUSTRIALI ED ARTIGIANALI DI ESPANSIONE



D3 ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

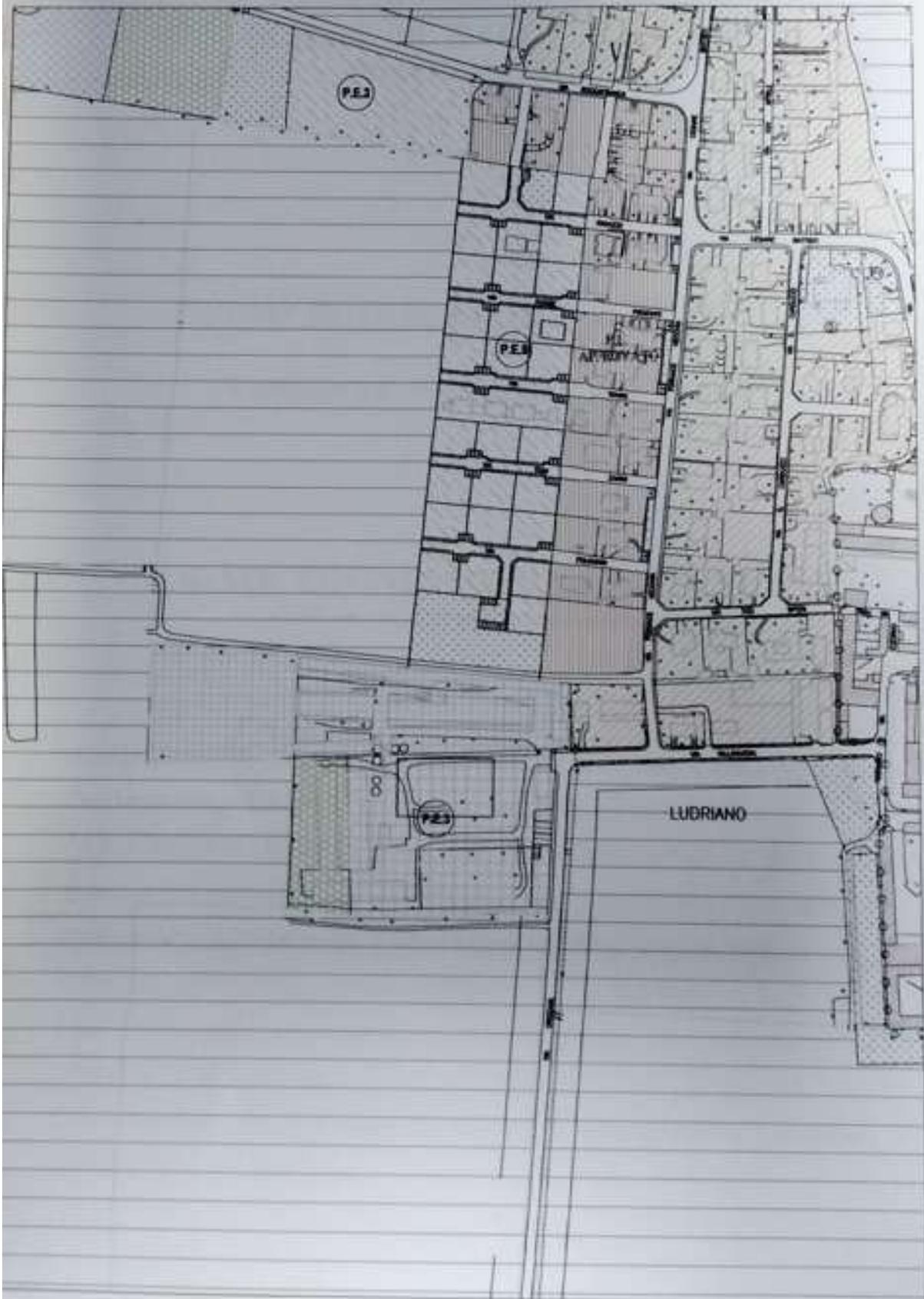


D4 ATTIVITA' COMMERCIALI E DIREZIONALI DI ESPANSIONE



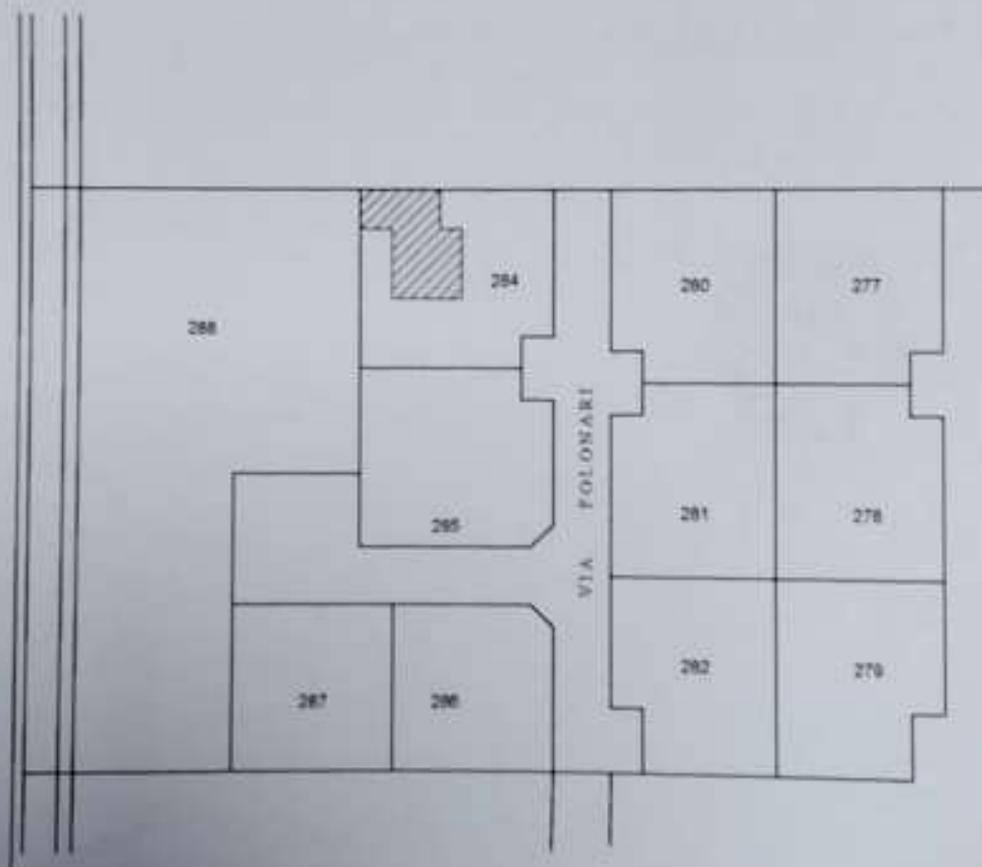
P.I.P. VIGENTE

ESTRATTO DI P.R.G.

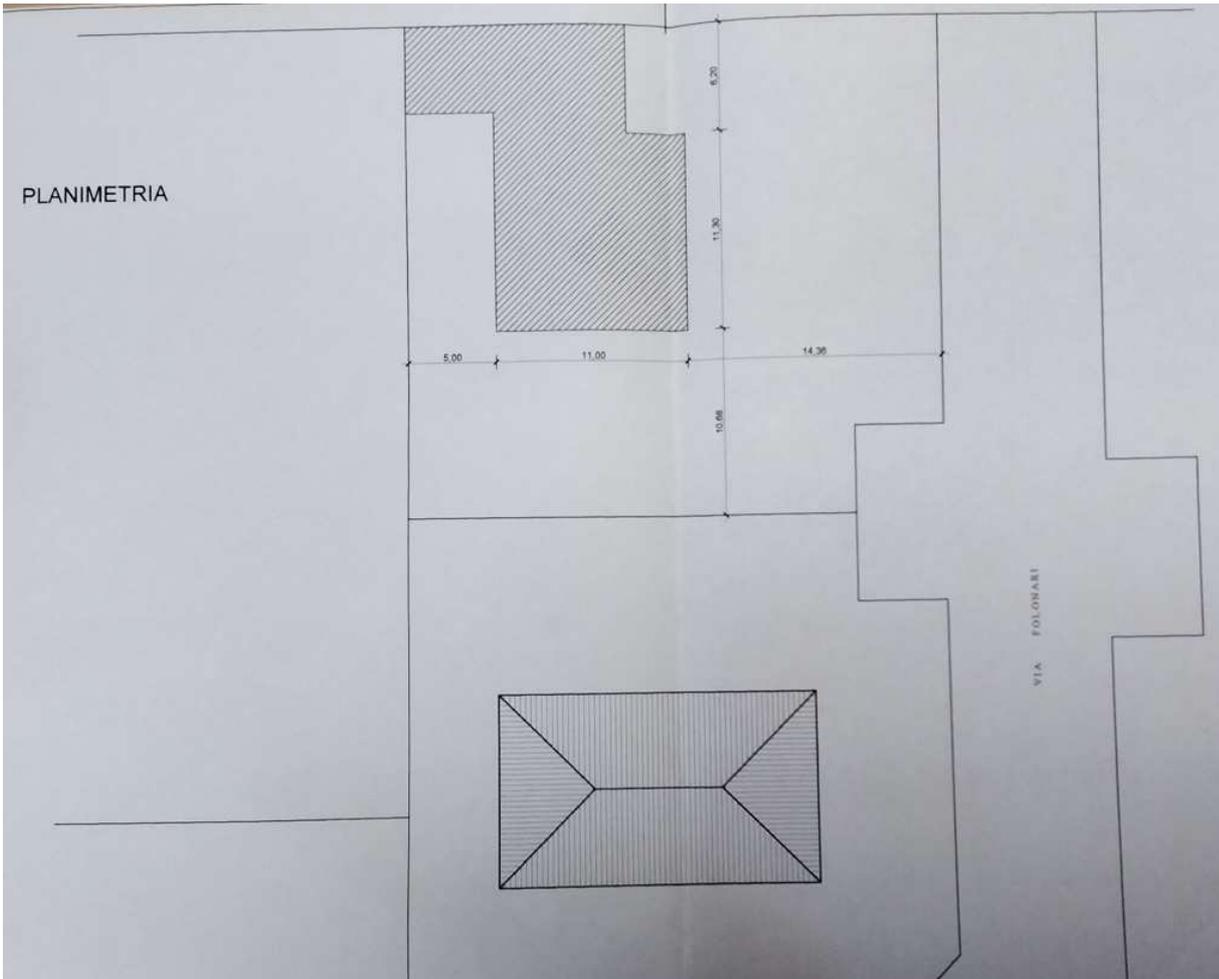


ESTRATTO DI MAPPA

FOGLIO N. 10 MAPPALE N. 284

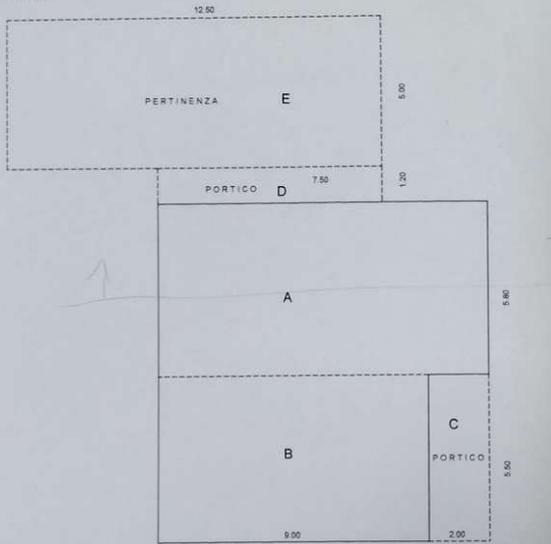


PLANIMETRIA



RELAZIONE TECNICA

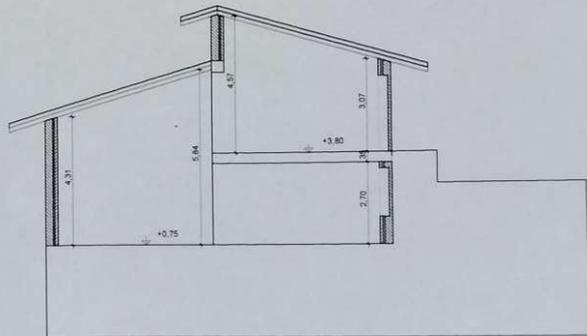
PIANTA



CALCOLO SUPERFICIE COPERTA

A	✓	11.00 X 5.80 =	mq	63.80	✓
B	✓	9.00 X 5.50 =	mq	49.50	✓
C	✓	2.00 X 5.50 =	mq	11.00	✓
D	✓	7.50 X 1.20 =	mq	9.00	✓
E	✓	12.50 X 5.00 =	mq	62.50	✓
TOTALE			mq	195.80	✓

SEZIONE



CALCOLO VOLUMETRIA

A	✓	63.80 X (6.12 + 7.62) / 2 =	mc	438.31	✓
B	✓	49.50 X (4.31 + 5.84) / 2 =	mc	251.21	✓
TOTALE			mc	689.52	✓

LOCALITA' **LUDRIANO**
COMUNE **ROCCAFRANCA**

PRATICA
35

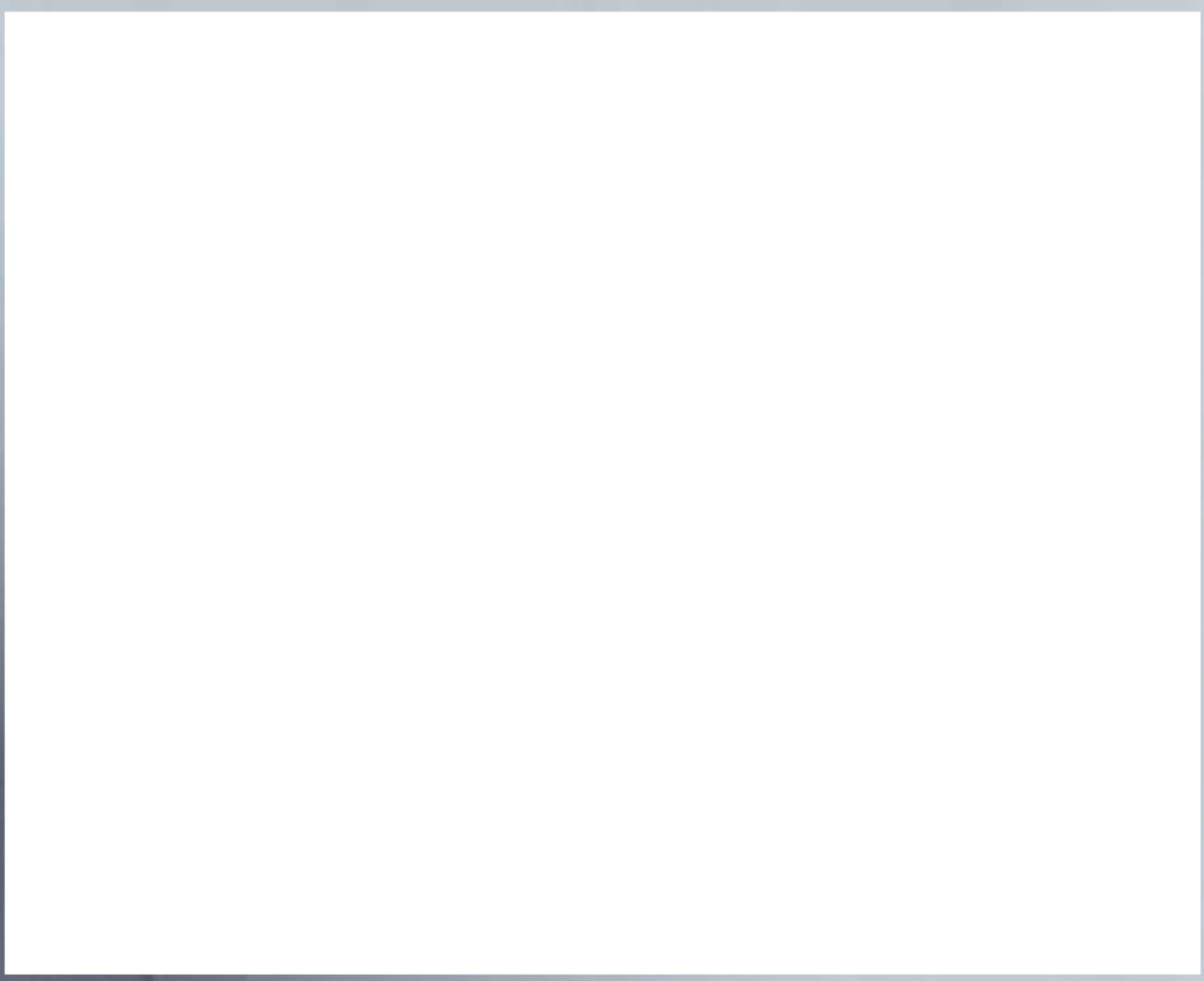
DATA 04.07.2005
PROGETTO PROGETTO LAYOUT TAVOLA 1
FALDINE 11/2003
SCALA 1:100

STUDIO TECNICO
Geom. Fuoco Giovanni Pietro
Via SS. MM. Gervasio e Protasio, 31 - 25030 ROCCAFRANCA (BS)
tel. e fax 030/7090038 - E-mail studiofuoco@tin.it
C.F. FCI/GNN 52H22 H410X - P.IVA 00184640989

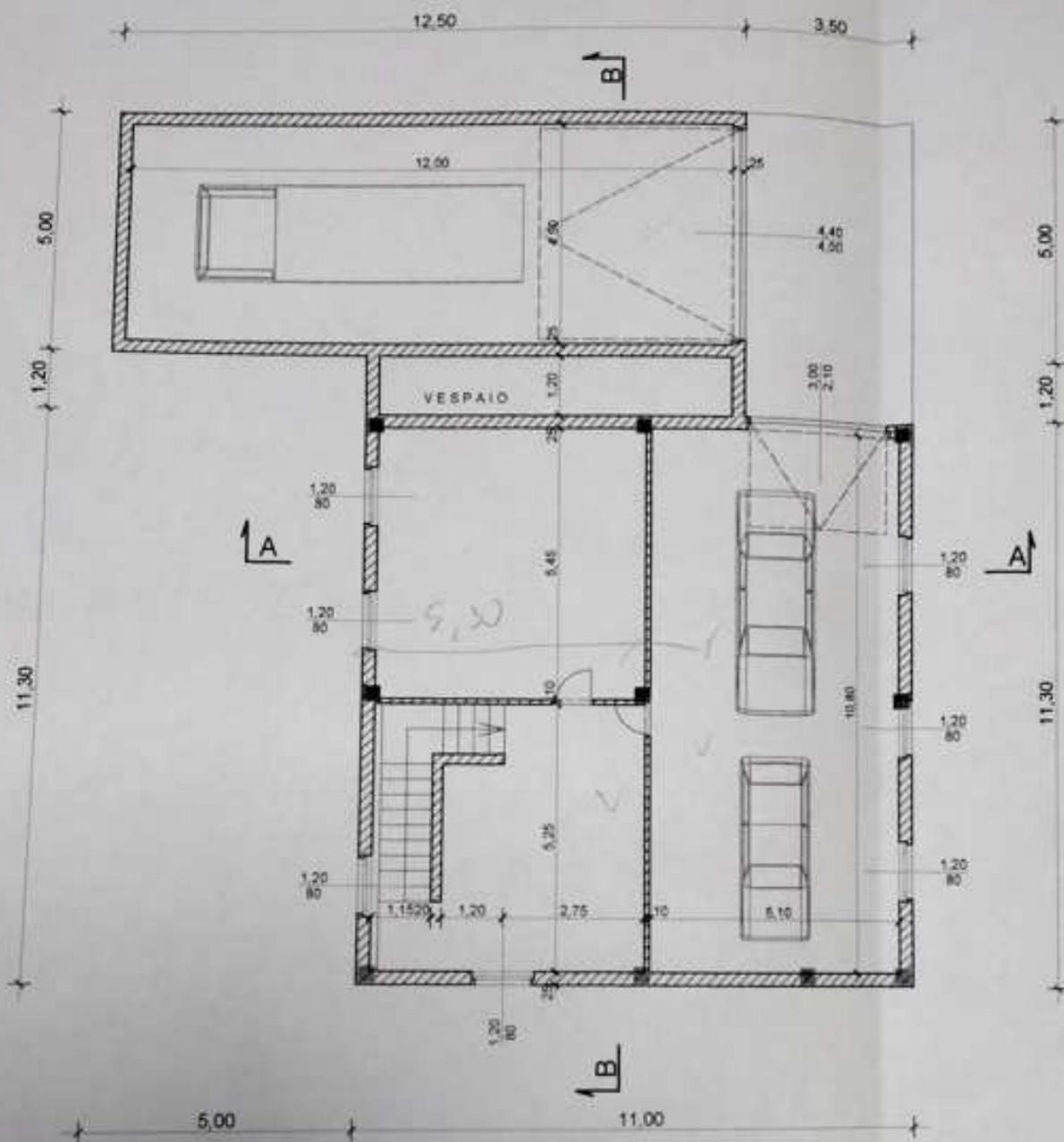
TAV. 1
VARIANTE
VARIANTE

PIANTE - PROSPETTIVA

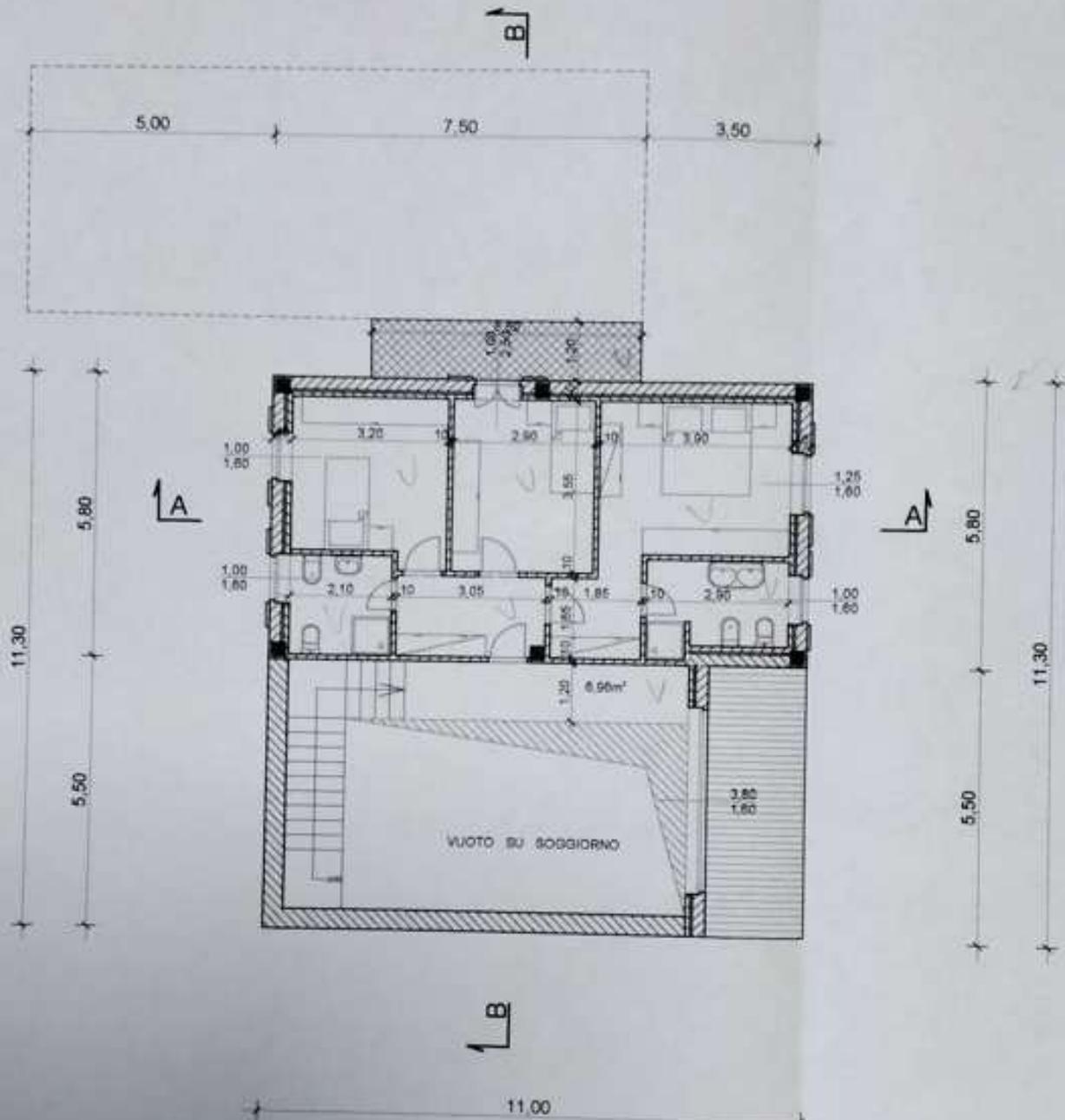
UP



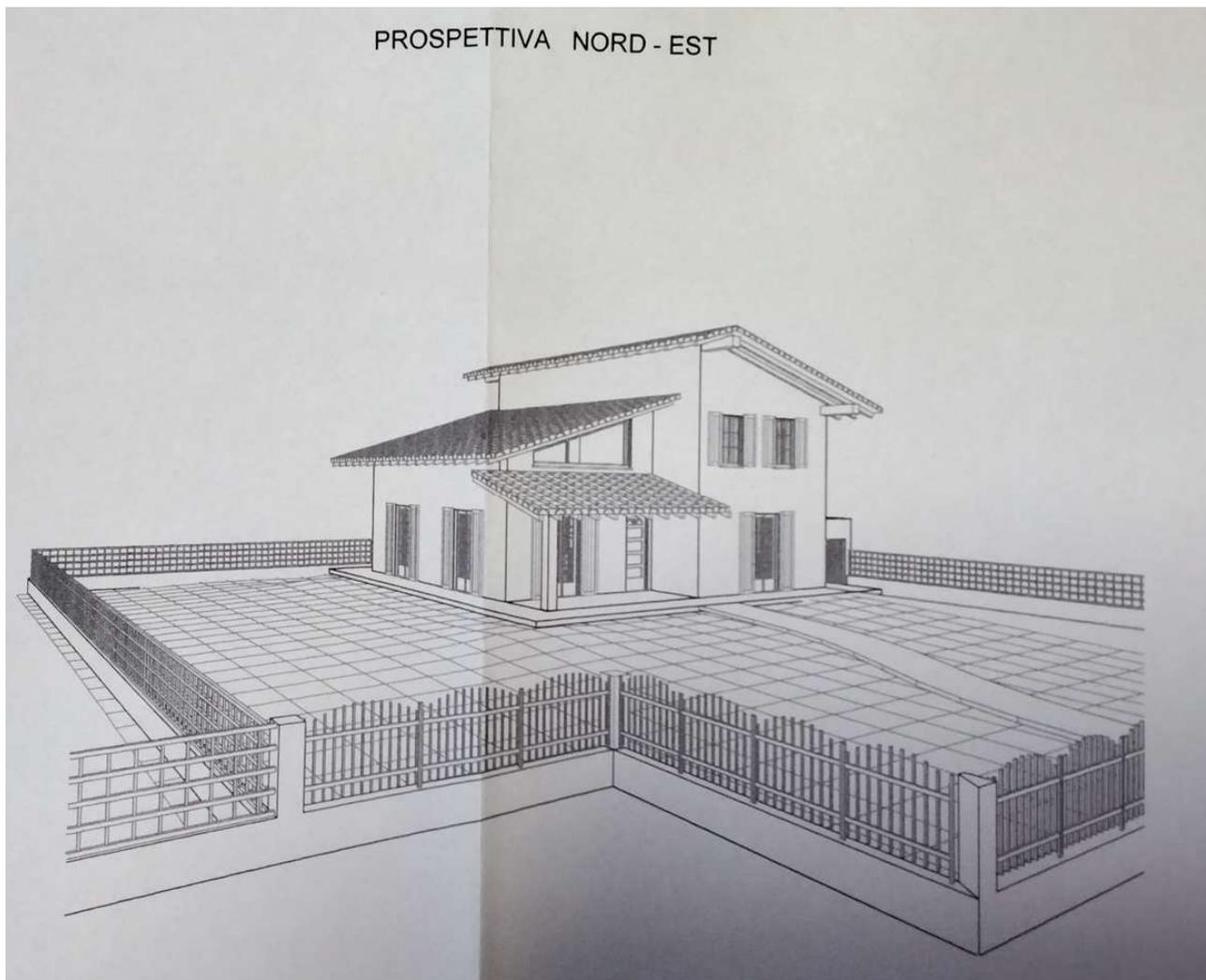
PIANTA SEMINTERRATO



PIANTA PIANO PRIMO



PROSPETTIVA NORD - EST



LOCALITÀ **LUDRIANO**
COMUNE **ROCCAFRANCA**

PRATICA
35

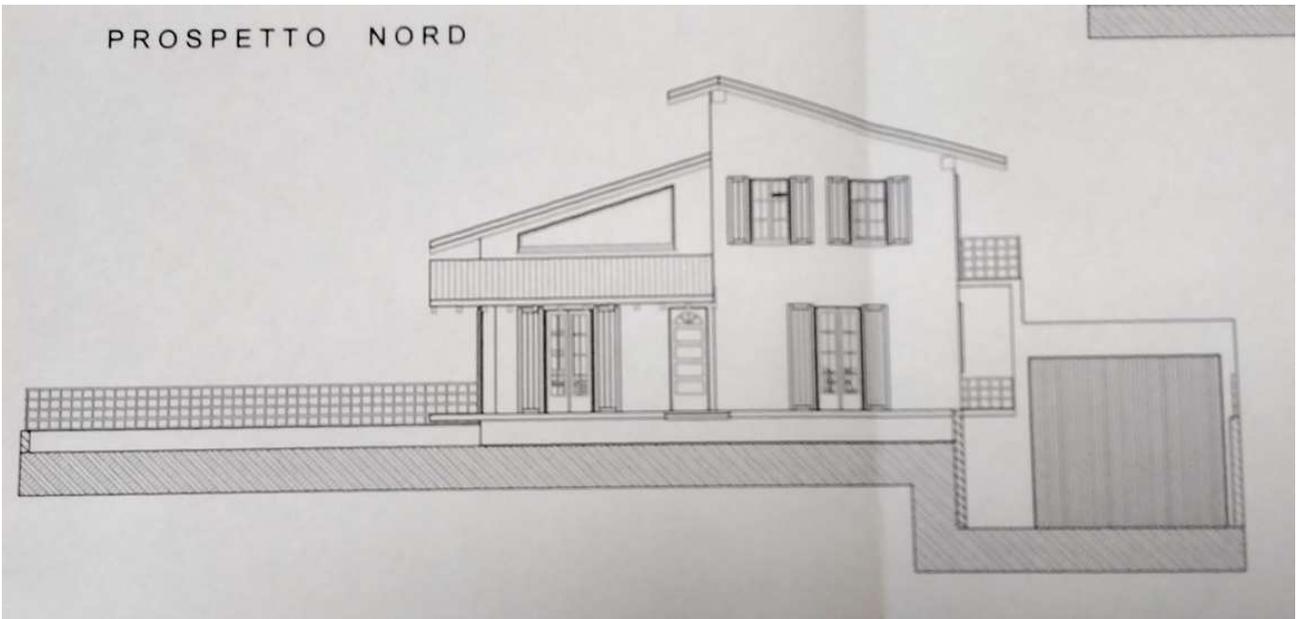
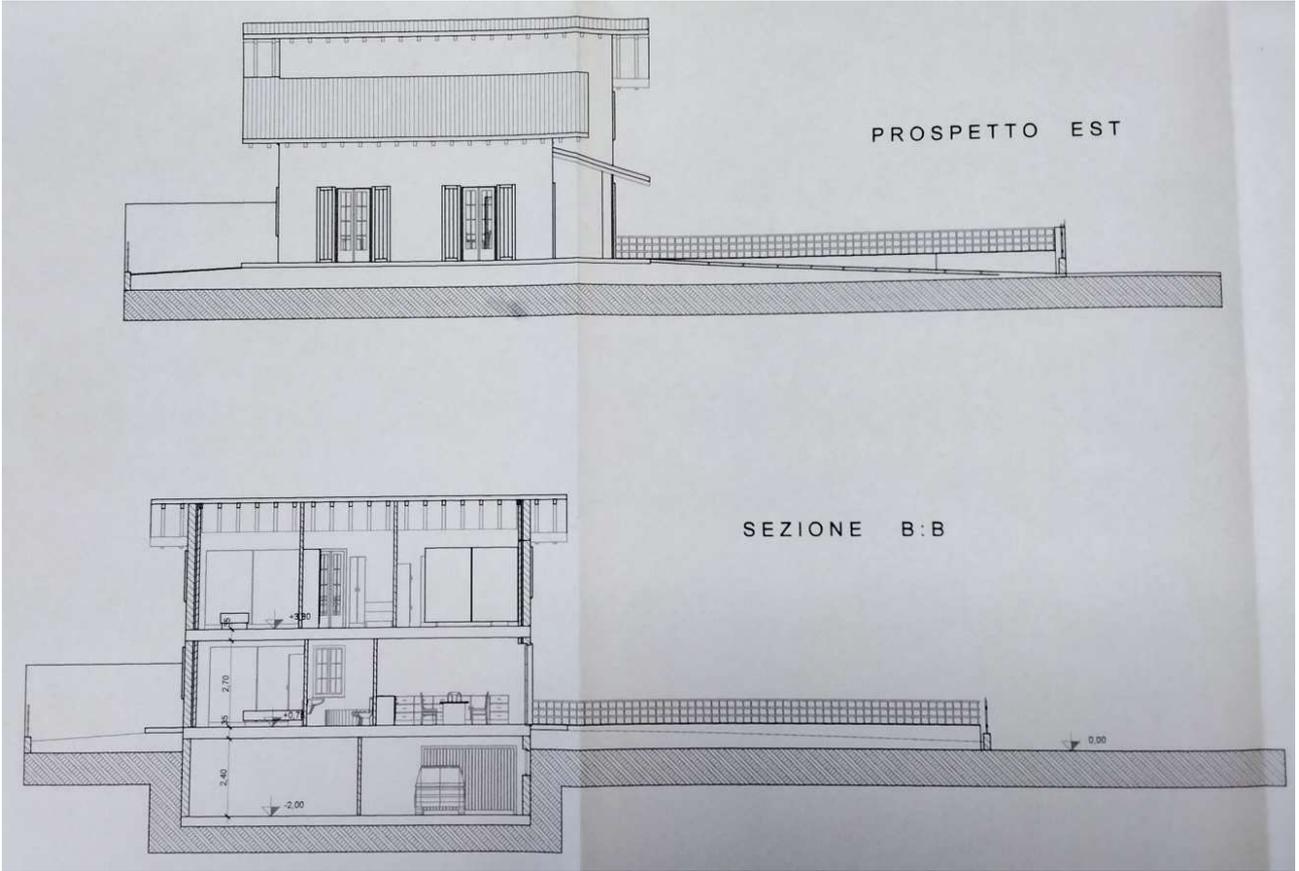
DATA 04.07.2005
PROGETTO PROGETTO LAYOUT TAVOLA 2
FALDINE 11/2003
SCALA 1 : 100

STUDIO TECNICO
Geom. Fuoco Giovanni Pietro
Via SS. MM. Gervasio e Protasio, 31 - 25030 ROCCAFRANCA (BS)
tel. e fax 030/7390638 - E-mail studiofuoco@tin.it
C.F. FCU GAN S2H22 H410X - P. IVA 00164540989

TAV. 2
VARIANTE
VARIANTE

PROSPETTI E SEZIONI

vir



LOCALITÀ

LUDRIANO

COMUNE

ROCCAFRANCA

PRATICA

35

DATA

04.07.2005

PROGETTO

PROGETTO

LAVORO

TAVOLA 3

PALESE

11/2003

SCALA

1 : 100

STUDIO TECNICO

Geom. Fuoco Giovanni Pietro

Via SS. MM. Gerardo e Proterio, 31 - 25030 ROCCAFRANCA (BS)

tel. e fax 030709008 - E-mail studiofuoco@tin.it

C.F. FCU GNN 52H22 H410X - P.IVA 00184540985

TAV. 3

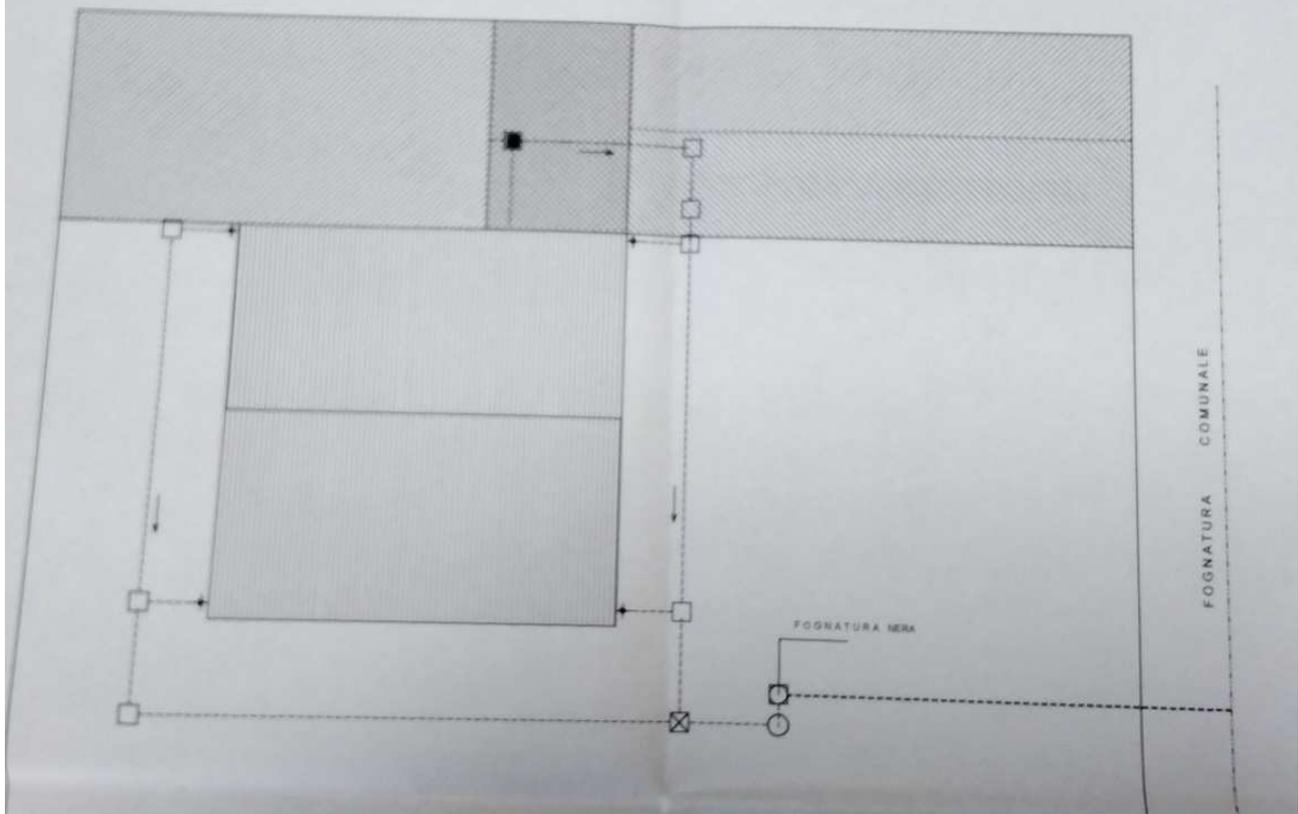
VARANTE

VARANTE

FOGNATURA BIANCA

JTC

FOGNATURA BIANCA



LEGENDA FOGNATURA ACQUE BIANCHE

- Rete pluviale
N.B. le acque meteoriche vengono raccolte e convogliate alla fognatura comunale attraverso una rete indipendente
- Pozzetto di raccolta
- + Posizione pluviali
- Pozzetto d'ispezione
- ⊗ Pozzetto d'ispezione con sifone
- Ⓟ Fosse di raccolta dotata di pompa nel caso in cui la fognatura sia a quota superiore
- Pozzo perdente
- ← Direzione di flusso

La rete delle acque meteoriche sarà realizzata in tubi di PVC diam. 125 cm

LOCALITÀ	LUDRIANO
COMUNE	ROCCAFRANCA

PRATICA
35

DATA	04.07.2005		
PROGETTO	PROGETTO	LAVORI	TAVOLA 4
FALDINE	11/2003		
SCALA	1 - 100		

STUDIO TECNICO

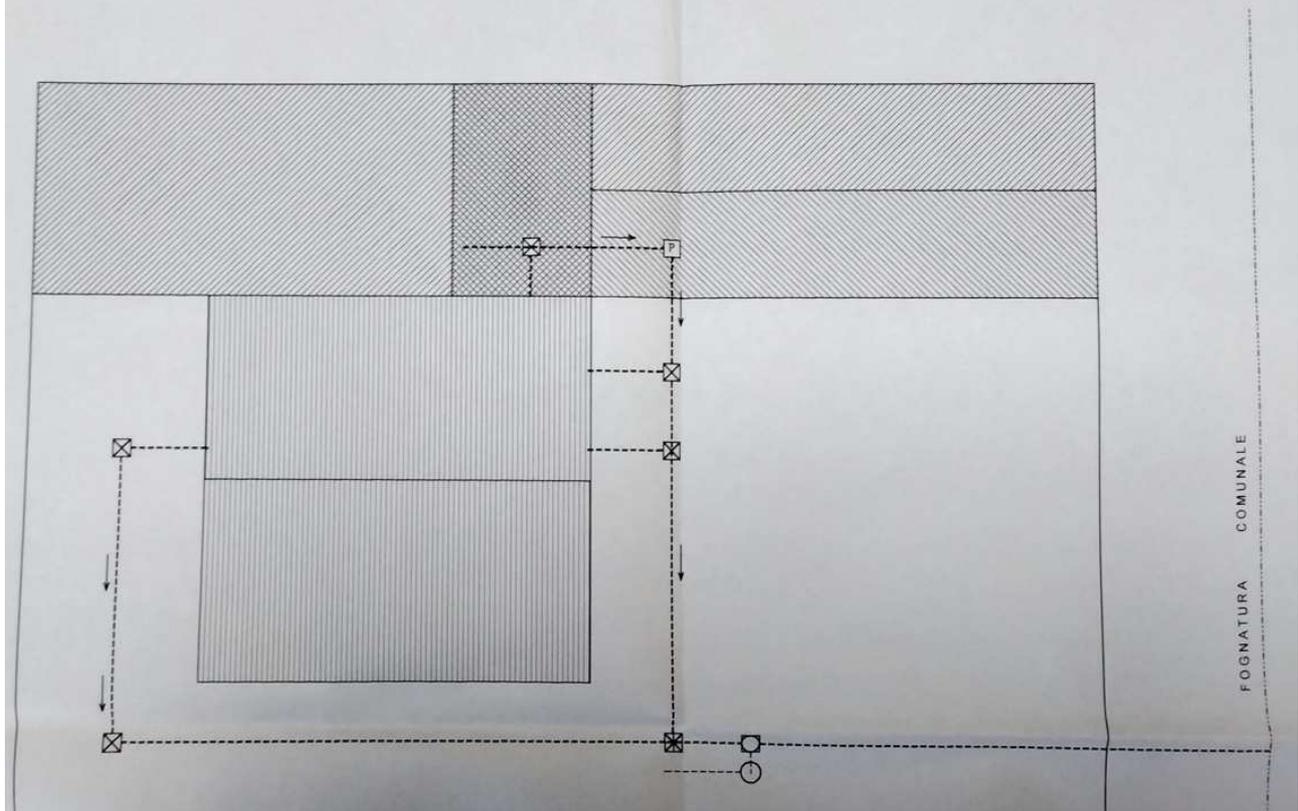
Geom. Fuoco Giovanni Pietro
Via SS. MM. Gervasio e Protasio, 31 - 25030 ROCCAFRANCA (BS)
tel. e fax 030/7090638 - E-mail studiofuoco@tin.it
C.F. FOLGNN62H22HM10X - P.IVA 00154840988

TAV. 4
VARIANTE
VARIANTE

FOGNATURA NERA

UTC

FOGNATURA NERA



LEGENDA FOGNATURA ACQUE NERE

- Rete scarichi bagni e cucine
- ☒ Pozzetto di decantazione
- ☐ IB: Ispezione Braga Sifone prima dell'immissione in fognatura comunale
- ☒ Pozzetto d'ispezione con sifone
- ☐ P Fossa di raccolta dotata di pompa nel caso in cui la fognatura sia a quota superiore
- ← Direzione di flusso

La rete degli scarichi sarà realizzata in tubi di PVC serie pesante diam. 150 cm

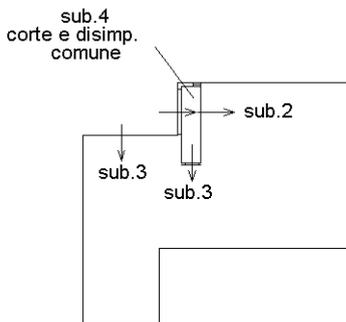
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da: Fuoco Giovanni	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Brescia	N. 2519

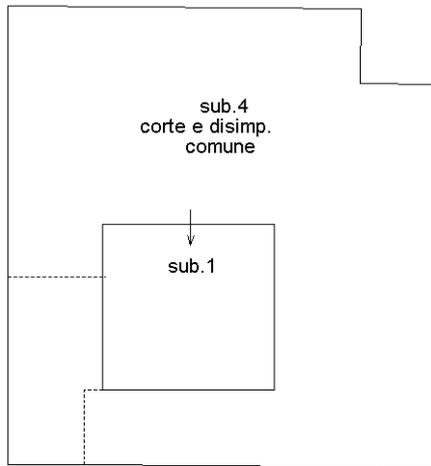
Comune di Roccafranca	Protocollo n. BS0197199 del 23/04/2007
Sezione: NCT Foglio: 10 Particella: 424	Tipo Mappale n. 172022 del 05/04/2007

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

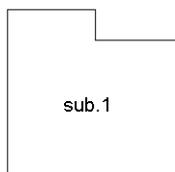
PIANO INTERRATO



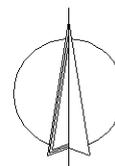
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



NORD



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BS0197199 del 23/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccafranca

Via Antonio Folonari

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 10
Particella: 424
Subalterno: 1

Compilata da:
Fuoco Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

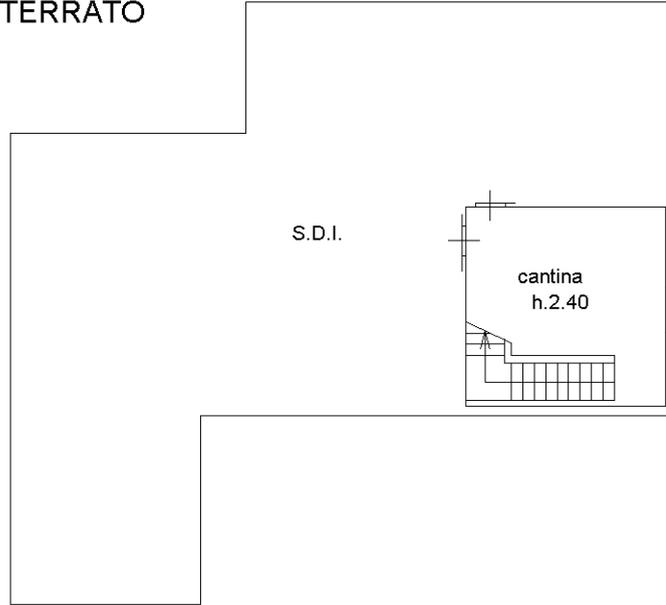
Prov. Brescia

N. 2519

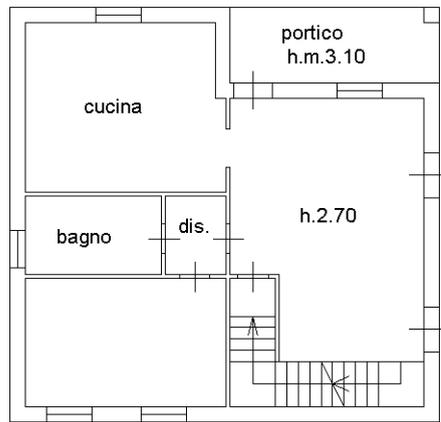
Scheda n. 1

Scala 1:200

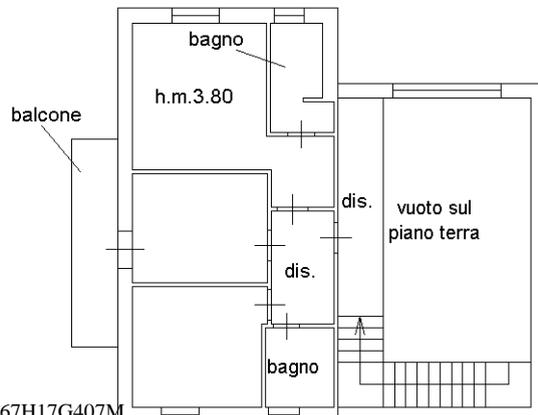
PIANO INTERRATO



PIANO TERRA



PIANO PRIMO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BS0197199 del 23/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccafranca

Via Antonio Folonari

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 10

Particella: 424

Subalterno: 2

Compilata da:
Fuoco Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

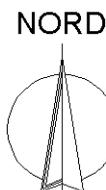
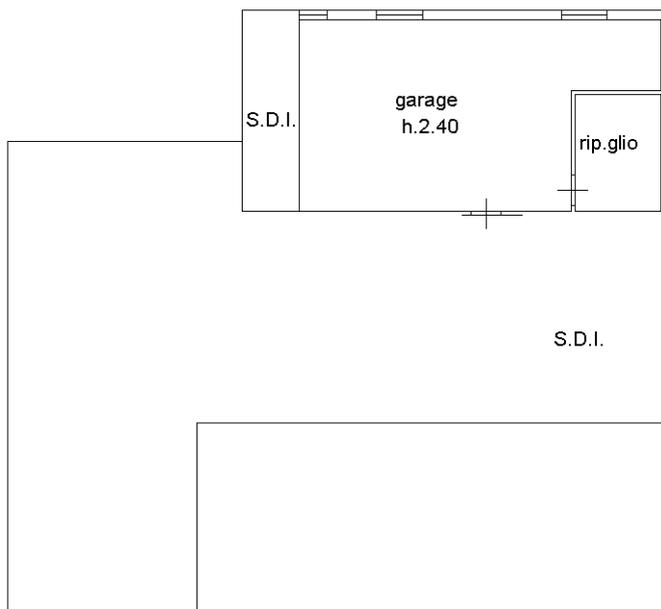
Prov. Brescia

N. 2519

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

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

Dichiarazione protocollo n. BS0197199 del 23/04/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Roccafranca

Via Antonio Folonari

civ. SC

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT

Foglio: 10

Particella: 424

Subalterno: 3

Compilata da:
Fuoco Giovanni

Iscritto all'albo:
Geometri

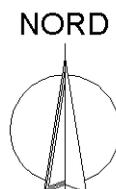
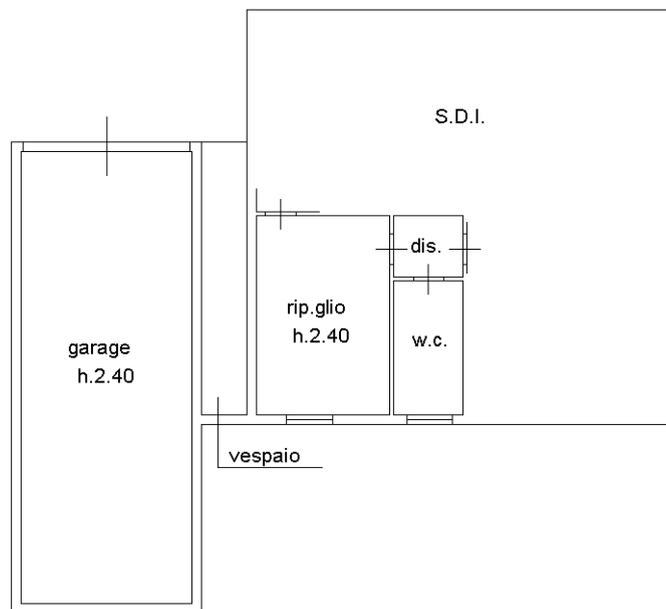
Prov. Brescia

N. 2519

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Ultima planimetria in atti

studio

tecnico

25020 - SAN PAOLO (BS)
Via XXV Aprile n° 24
Cell. 338-2225071
e-mail:alessioalbini@tiscali.it
P.Iva 02798220980

Committente Sig:

Esecuzione Immobiliare n. 290/2023

Comune:

Roccafranca-Fraz. Ludriano-Via A. Folonari n.45

Progetto:

Tavola n:

1

Data:

Scala:
1:100

N. disegno:

Nome del file :

Disegnatore:

Geom. Albini Alessio Francesco
c.f. LBN LSF 67H17 G407M
albo geometri -bs- n. 4585

Oggetto tavola:

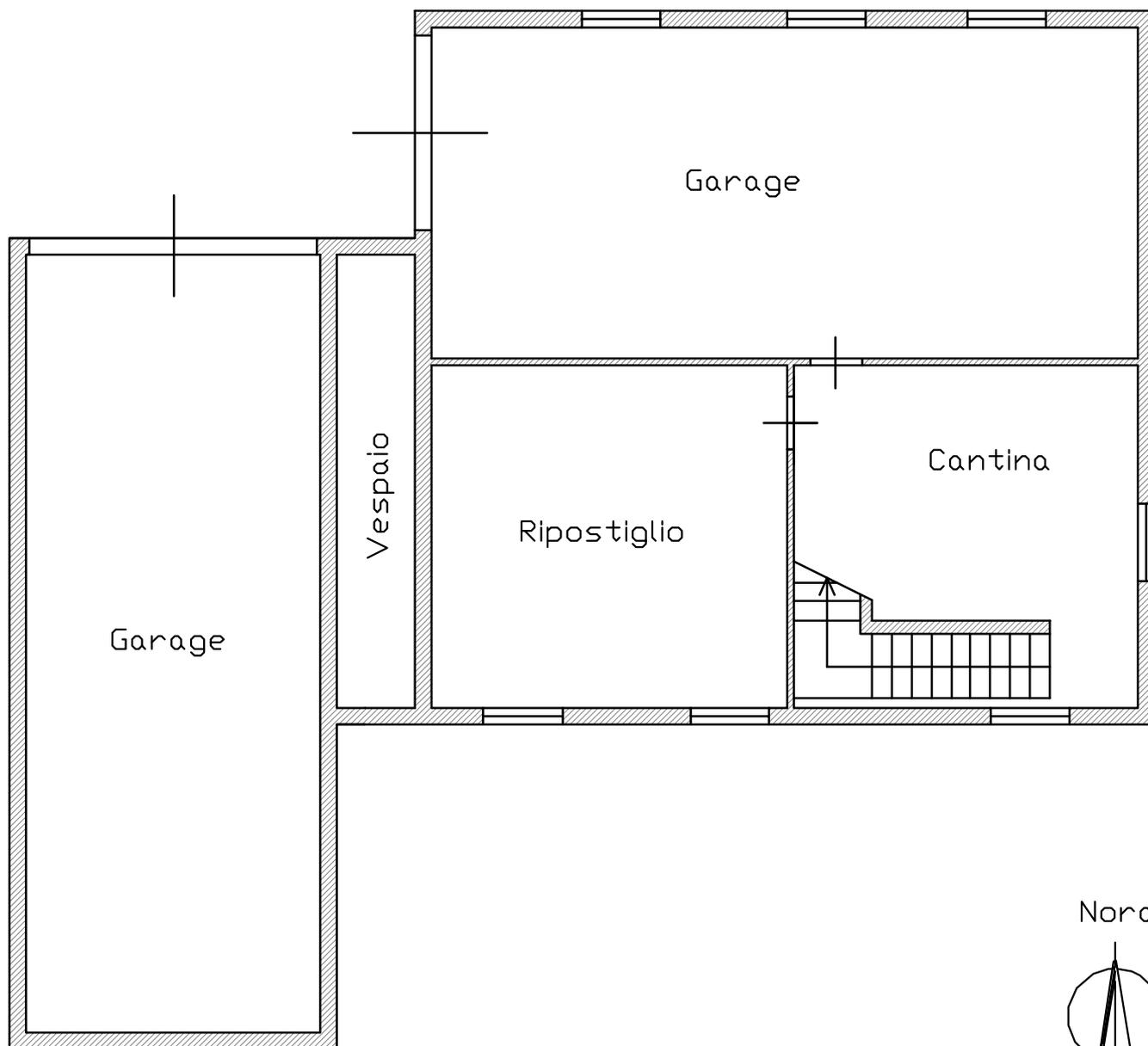
Pianta come da Permesso di Costruire
n. 2811/E del 16/08/2005

Fase progettuale:

Posizione archivio:

I piani terra e primo sono stati realizzati come da Permesso di Costruire e non presentano quindi difformità rispetto agli elaborati grafici progettuali

PIANO SEMINTERRATO



studio

tecnico

25020 - SAN PAOLO (BS)
Via XXV Aprile n° 24
Cell. 338-2225071
e-mail:alessioalbini@tiscali.it
P.Iva 02798220980

Committente Sig:

Esecuzione Immobiliare n. 290/2023

Comune:

Roccafranca-Fraz. Ludriano-Via A. Folonari n.45

Progetto:

Oggetto tavola:

Pianta come da rilievo in sito

Tavola n:

2

Data:

Scala:
1:100

N. disegno:

Nome del file :

Disegnatore:
Albini

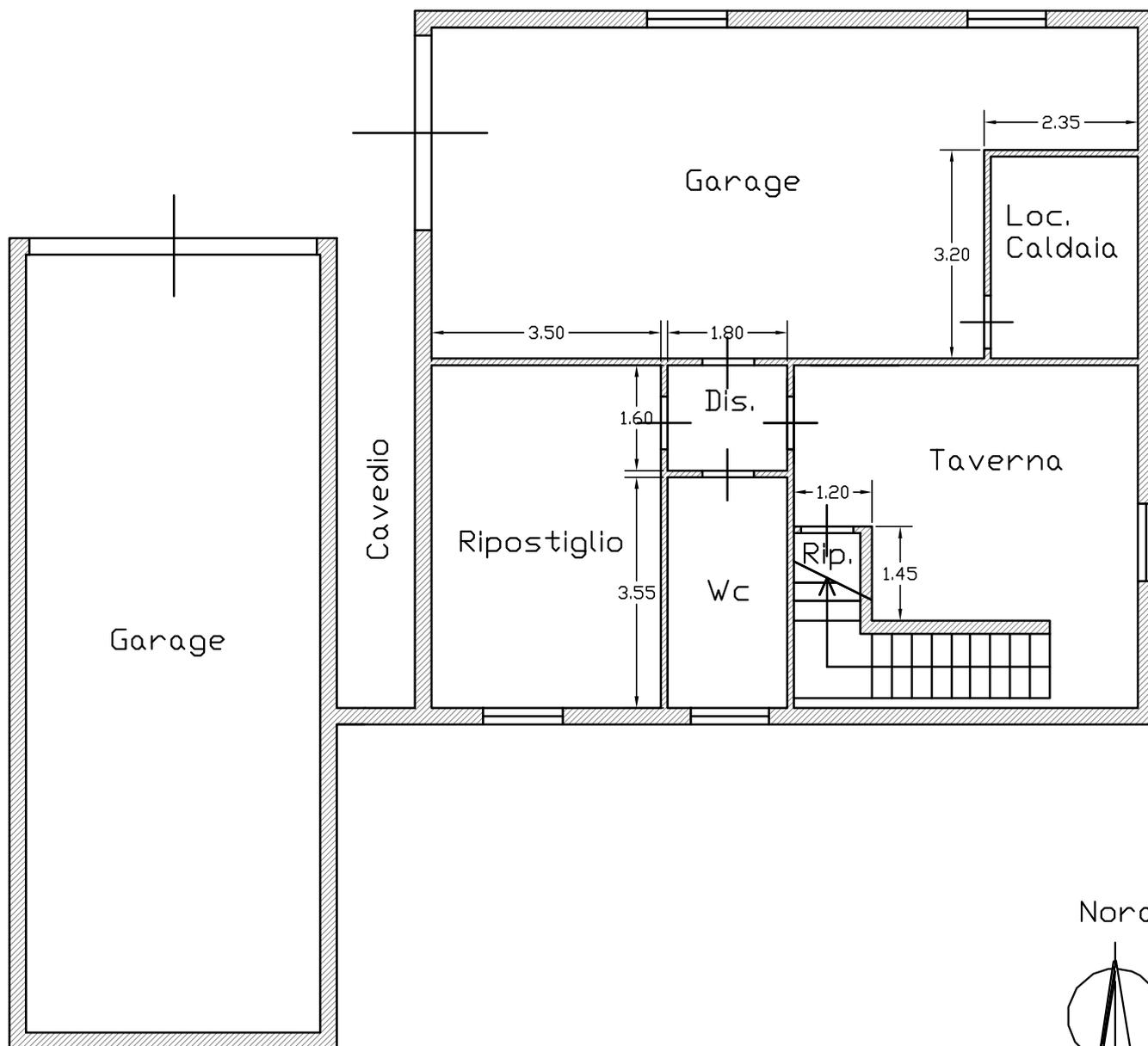
Geom. Albini Alessio Francesco
c.f. LBN LSF 67H17 G407M
albo geometri -bs- n. 4585

Fase progettuale:

Posizione archivio:

I piani terra e primo sono stati realizzati come da Permesso di Costruire e non presentano quindi difformità rispetto agli elaborati grafici progettuali

PIANO SEMINTERRATO



studio

tecnico

25020 - SAN PAOLO (BS)
Via XXV Aprile n° 24
Cell. 338-2225071
e-mail:alessioalbini@tiscali.it
P.Iva 02798220980

Committente Sig:

Esecuzione Immobiliare n. 290/2023

Comune:

Roccafranca-Fraz. Ludriano-Via A. Folonari n.45

Progetto:

Oggetto tavola:

Pianta stato comparativo

Tavola n:

3

Data:

Scala:

1:100

N. disegno:

Nome del file :

Disegnatore:

Albini

Geom. Albini Alessio Francesco
c.f. LBN LSF 67H17 G407M
albo geometri -bs- n. 4585

Fase progettuale:

Posizione archivio:



NUOVA COSTRUZIONE



MANCATE COSTRUZIONI

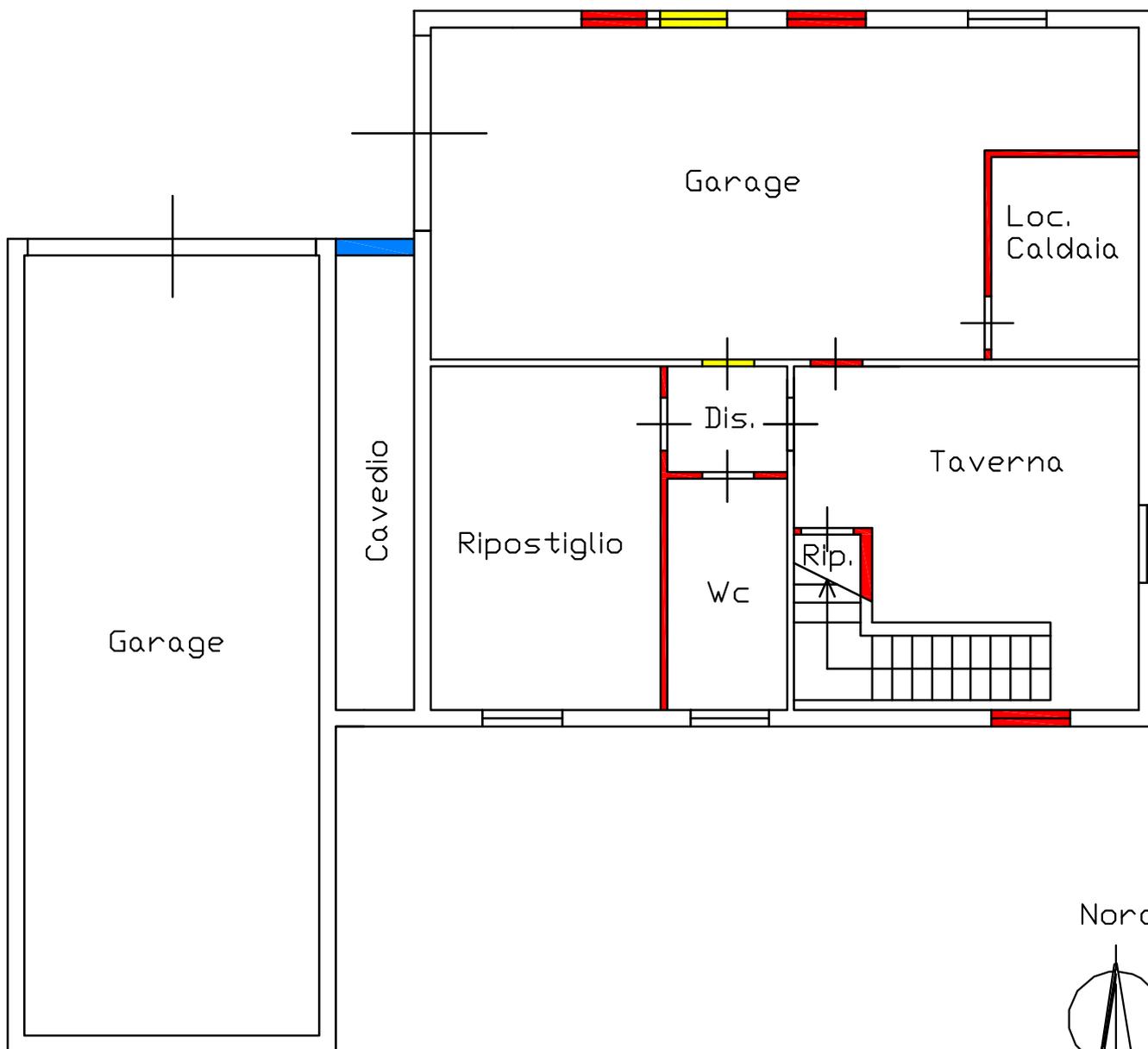


DEMOLIZIONE



MANCADE DEMOLIZIONI DEMOLIZIONE

PIANO SEMINTERRATO



FASCICOLO COMPARABILI MCA

COMPARABLE 1

Descrizione estesa: FG 2 MAPPALE 345 SUB. 1, SUB. 2, SUB. 3 VIA A. MORO N. 38/40
 Prezzo di vendita: € 275.000
 Allegati: All. 1.3 - ORTOFOTO FG 2 MAPP. 345
 All. 1.2 - ESTRATTO MAPPA FG 2 MAPP. 345

Data del contratto

- Data del contratto: 21/03/2023
 - Differenziale (in mesi): 7
 - Prezzo marginale: € 917
 - Prezzo della caratteristica: € 6.419

Superficie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	158,50	100%	158,50
Logge, patii e porticati	33,75	35%	11,81
Balconi scoperti	8,00	25%	2,00
Terrazze scoperte	25,00	25%	6,25
Giardini esclusivi di ville e villini	923,00	5%	46,15
Box auto non collegati ai vani principali	25,00	50%	12,50
Box auto collegati ai vani principali	66,50	60%	39,90
Cantine collegate ai vani principali	91,75	35%	32,11
Locali tecnici	25,50	15%	3,83
Superficie commerciale totale			m ² 313,05

- Superficie commerciale m²: 313,05
 - Prezzo unitario a m²: € 878
 - Superficie principale m²: 158,50
 - Differenziale: -3,05
 - Prezzo marginale: € 809
 - Prezzo della caratteristica: € -2.467

Logge, patii e porticati

- Superficie m²: 33,75
 - Valore percentuale: 35,00

Balconi scoperti

- Superficie m²: 8
 - Valore percentuale: 25,00

Cantine collegate ai vani

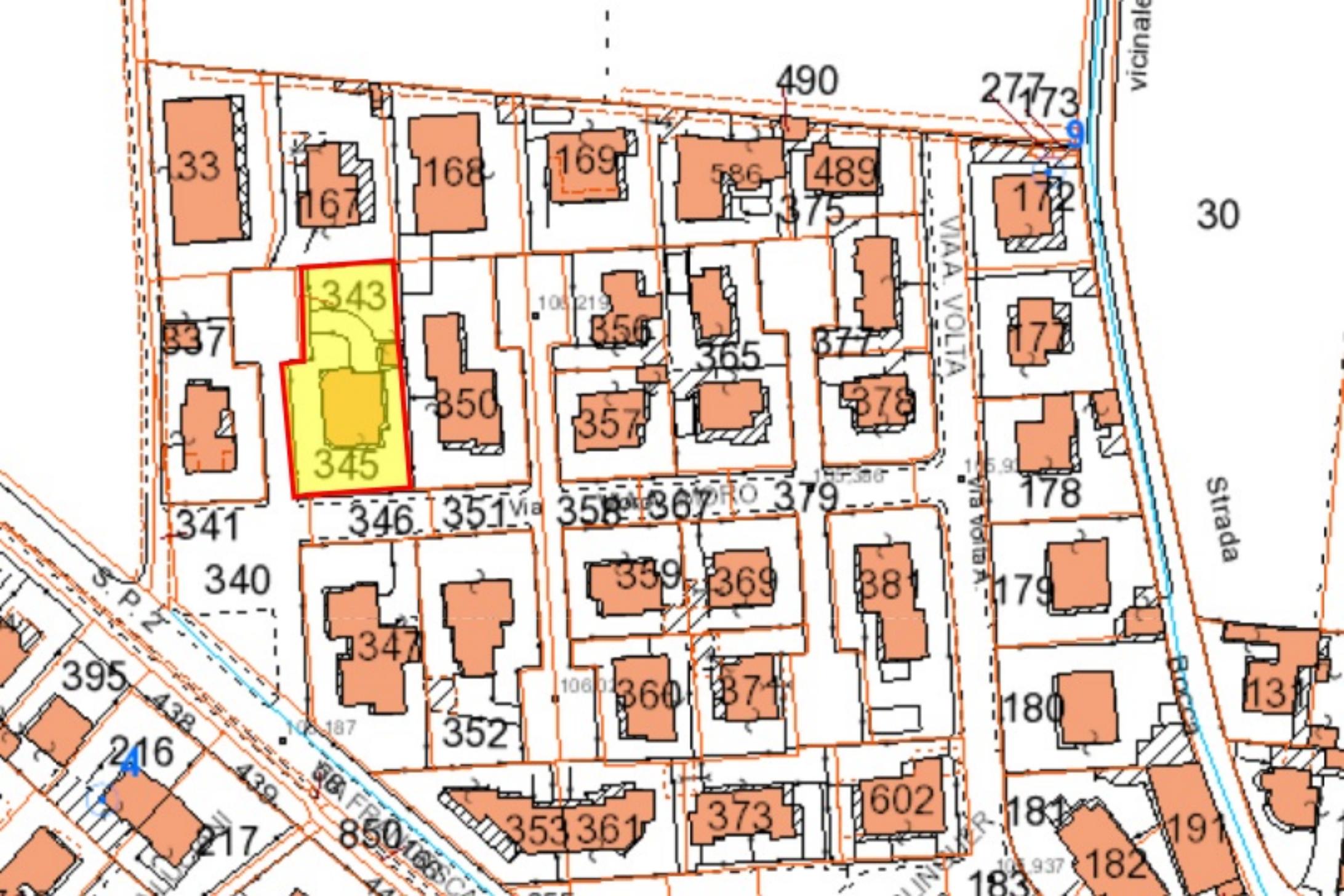
- Superficie m²: 91,75
 - Valore percentuale: 30,00

Box auto non collegati ai

- Superficie m²: 25
 - Valore percentuale: 60,00

Box auto collegati ai van

- Superficie m ² :	66,5	
- Valore percentuale:		50,00
Superficie esterna		
- Superficie m ² :	923	
- Valore numerico:		923,00
- Differenziale:		-207,00
- Valore percentuale:		5,00
Livello di piano		
- Piano:	Terreno	
- Valore percentuale:		0,50%
- Prezzo marginale:		€ 1.375
Stato di manutenzione generale		
- Stato di manutenzione:	Scadente	
- Valore numerico:		1
- Differenziale:		1
- Prezzo marginale unitario a m ² :		€ 300
- Prezzo marginale:		€ 93.915
- Prezzo della caratteristica:		€ 93.915
Servizi		
- Servizi:	1	
- Valore numerico:		1
- Differenziale:		2
- Prezzo al nuovo:		€ 12.000
- Vetustà del servizio (anni):		40
- Vita utile del servizio (anni):		20
- Prezzo marginale:		€ -12.000
- Prezzo della caratteristica:		€ -24.000
Efficienza energetica		
- Efficienza energetica:	Classe E	
- Valore numerico:		3,00
- Differenziale:		-2,00
- Valore percentuale:		1,00
- Prezzo marginale:		€ 2.750
- Prezzo della caratteristica:		€ -5.500
Risultati		
- Prezzo corretto:		€ 343.367
- Prezzo corretto unitario al m ² :		€ 1.097
- Prezzo corretto medio:		€ 344.615
- Scarto %:		-0,36%
- Scarto assoluto:		€ -1.248



AutoCrew Erre
Di.Snc Di Conti
Officina autoriparazioni



45.469002, 9.907551

Via Chiesa

Via A. Moro

Via A. Moro

Via A. Moro

Via A. Moro

agine
co.e.

Via Chiesa

Nord

FASCICOLO COMPARABILI MCA

COMPARABLE 2

Descrizione estesa: FG 2 MAPPALE 306 SUB. 1, SUB. 2 VIA GIOVANNI XXIII° N. 25/27
 Prezzo di vendita: € 225.000
 Allegati: All. 2.2 - ORTOFOTO FG 2 MAPP. 306
 All. 2.3 - ESTRATTO MAPPA FG 2 MAPP. 306

Data del contratto
 - Data del contratto: 20/12/2021
 - Differenziale (in mesi): 22
 - Prezzo marginale: € 750
 - Prezzo della caratteristica: € 16.500

Superficie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	163,65	100%	163,65
Logge, patii e porticati	24,30	35%	8,51
Cantine collegate ai vani principali	98,90	35%	34,62
Box auto collegati ai vani principali	45,65	60%	27,39
Giardini esclusivi di ville e villini	699,00	5%	34,95
Balconi coperti	8,15	30%	2,45
Balconi scoperti	4,90	25%	1,23
Locali tecnici	34,30	15%	5,14
Superficie commerciale totale			m ² 277,95

- Superficie commerciale m²: 277,95
 - Prezzo unitario a m²: € 809
 - Superficie principale m²: 163,65
 - Differenziale: 32,05
 - Prezzo marginale: € 809
 - Prezzo della caratteristica: € 25.928

Logge, patii e porticati
 - Superficie m²: 24,3
 - Valore percentuale: 35,00

Balconi scoperti
 - Superficie m²: 4,9
 - Valore percentuale: 25,00

Cantine collegate ai vani
 - Superficie m²: 98,9
 - Valore percentuale: 30,00

Box auto non collegati ai vani
 - Superficie m²: 0
 - Valore percentuale: 60,00

Box auto collegati ai vani
 - Superficie m²: 45,65

- Valore percentuale: 50,00

Superficie esterna

- Superficie m²: 699
- Valore numerico: 699,00
- Differenziale: 17,00
- Valore percentuale: 5,00

Livello di piano

- Piano: Terreno
- Valore percentuale: 0,50%
- Prezzo marginale: € 1.125

Stato di manutenzione generale

- Stato di manutenzione: Scadente
- Valore numerico: 1
- Differenziale: 1
- Prezzo marginale unitario a m²: € 300
- Prezzo marginale: € 83.385
- Prezzo della caratteristica: € 83.385

Servizi

- Servizi: 2
- Valore numerico: 2
- Differenziale: 1
- Prezzo al nuovo: € 12.000
- Vetustà del servizio (anni): 42
- Vita utile del servizio (anni): 20
- Prezzo marginale: € -13.200
- Prezzo della caratteristica: € -13.200

Efficienza energetica

- Efficienza energetica: Classe G
- Valore numerico: 1,00
- Differenziale:
- Valore percentuale: 1,00
- Prezzo marginale: € 2.250
- Prezzo della caratteristica:

Risultati

- Prezzo corretto: € 337.613
- Prezzo corretto unitario al m²: € 1.215
- Prezzo corretto medio: € 344.615
- Scarto %: -2,03%
- Scarto assoluto: € -7.002



Via I Maggio

Via 2 Giugno

Via Giovanni XXIII

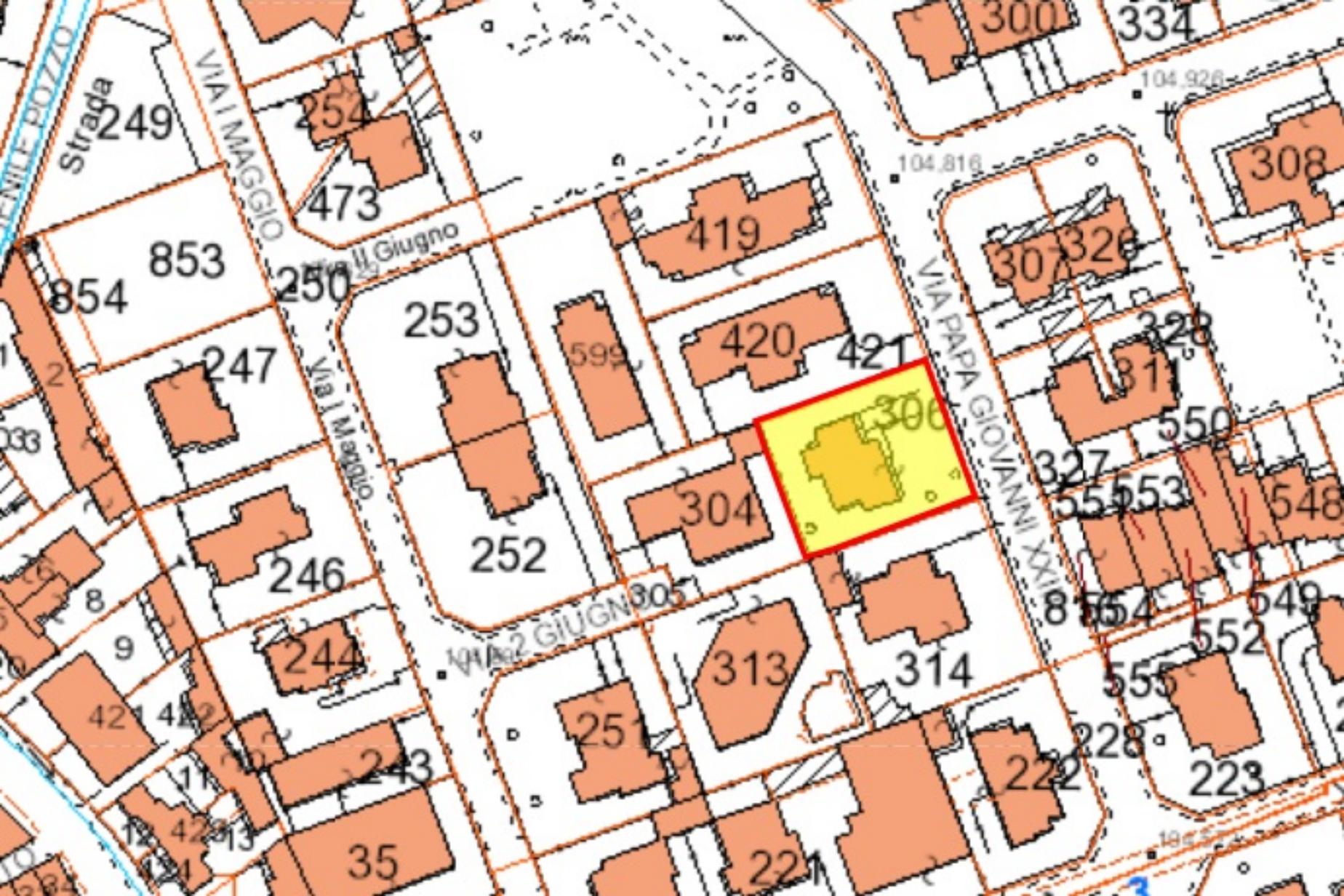
Via Don A. Tisi

Via Don A. Tisi

Via Giovanni XXII



45.466880, 9.913108



FASCICOLO COMPARABILI MCA

COMPARABLE 3

Descrizione estesa: FG 11 MAPP 368 SUB. 1, SUB. 2 VIA LEONARDO DA VINCI C.M.
 Prezzo di vendita: € 296.920
 Allegati: All. 3.1 - ORTOFOTO FG 11 MAPP. 368
 All. 3.2 - ESTRATTO MAPPA FG. 11 MAPP. 368

Data del contratto

- Data del contratto: 30/06/2023
 - Differenziale (in mesi): 4
 - Prezzo marginale: € 990
 - Prezzo della caratteristica: € 3.960

Superficie

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale	130,00	100%	130,00
Balconi scoperti	3,00	25%	0,75
Giardini esclusivi di ville e villini	215,00	10%	21,50
Box auto collegati ai vani principali	22,00	60%	13,20
Superficie commerciale totale			m ² 165,45

- Superficie commerciale m²: 165,45
 - Prezzo unitario a m²: € 1.795
 - Superficie principale m²: 130,00
 - Differenziale: 144,55
 - Prezzo marginale: € 809
 - Prezzo della caratteristica: € 116.941

Logge, patii e porticati

- Superficie m²: 0
 - Valore percentuale: 35,00

Balconi scoperti

- Superficie m²: 3
 - Valore percentuale: 25,00

Cantine collegate ai vani

- Superficie m²: 0
 - Valore percentuale: 30,00

Box auto non collegati ai

- Superficie m²: 0
 - Valore percentuale: 60,00

Box auto collegati ai van

- Superficie m²: 22
 - Valore percentuale: 50,00

Superficie esterna

- Superficie m²: 215

- Valore numerico:	215,00
- Differenziale:	501,00
- Valore percentuale:	5,00

Livello di piano

- Piano:	Terreno
- Valore percentuale:	0,50%
- Prezzo marginale:	€ 1.485

Stato di manutenzione generale

- Stato di manutenzione:	Buono
- Valore numerico:	3
- Differenziale:	-1
- Prezzo marginale unitario a m ² :	€ 300
- Prezzo marginale:	€ 49.635
- Prezzo della caratteristica:	€ -49.635

Servizi

- Servizi:	2
- Valore numerico:	2
- Differenziale:	1
- Prezzo al nuovo:	€ 12.000
- Vetustà del servizio (anni):	1
- Vita utile del servizio (anni):	20
- Prezzo marginale:	€ 11.400
- Prezzo della caratteristica:	€ 11.400

Efficienza energetica

- Efficienza energetica:	Classe A4
- Valore numerico:	10,00
- Differenziale:	-9,00
- Valore percentuale:	1,00
- Prezzo marginale:	€ 2.969
- Prezzo della caratteristica:	€ -26.721

Risultati

- Prezzo corretto:	€ 352.865
- Prezzo corretto unitario al m ² :	€ 2.133
- Prezzo corretto medio:	€ 344.615
- Scarto %:	2,39%
- Scarto assoluto:	€ 8.250



Via Cizzaga

Via Leonardo da Vinci

Via Cizzaga

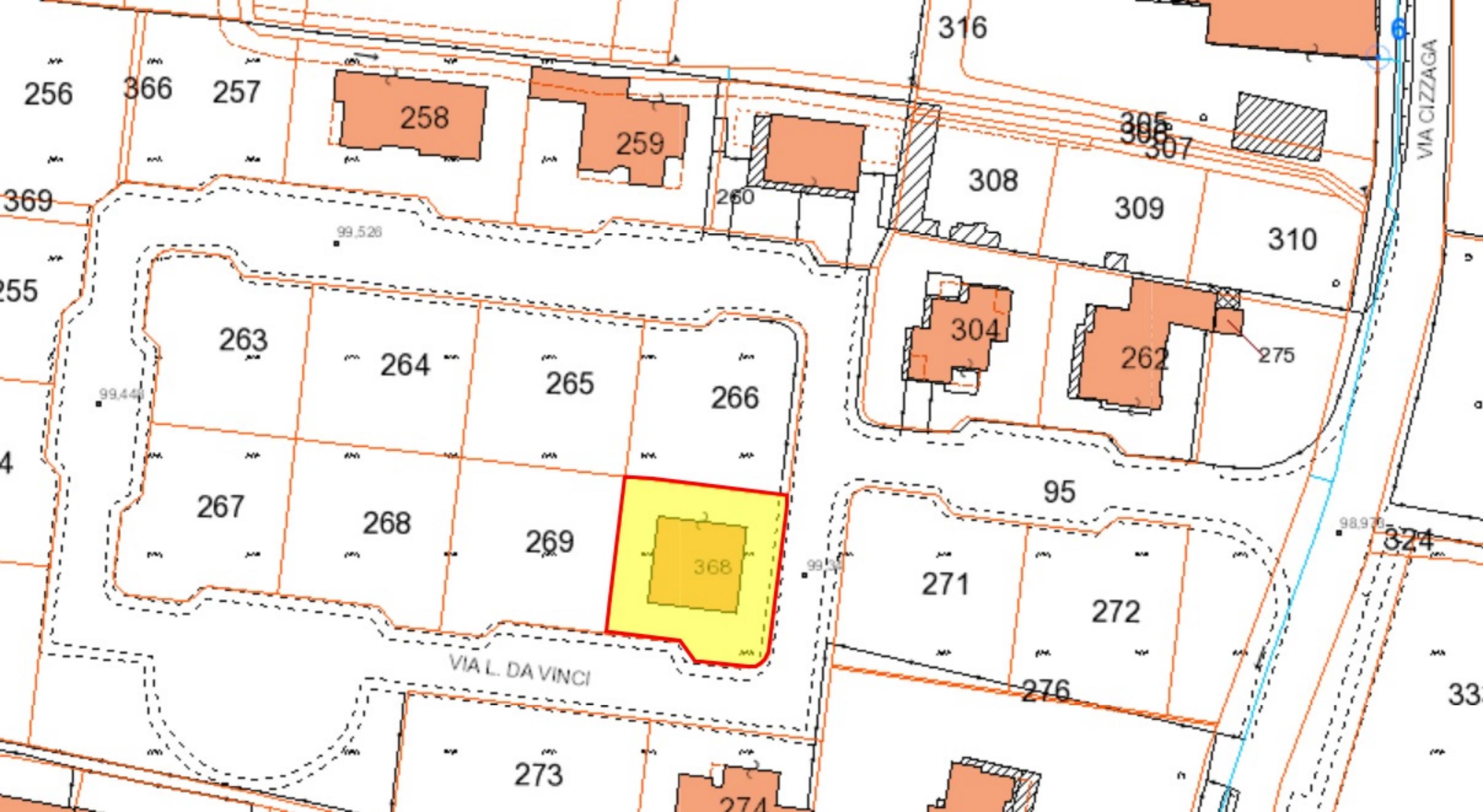
Via Leonardo da Vinci

Via Leonardo da Vinci

Via Don Bortolo Fuoco



45.452879, 9.981572



GEOM. ALBINI ALESSIO FRANCESCO
VIA XXV APRILE, 24
25020 - (BS)
Partita IVA: 02798220980
Codice fiscale: LBNLSF67H17G407M
Cellulare: 3382225071
e-mail: alessioalbin@tiscali.it
PEC: alessio.francesco.albini@geopec.it

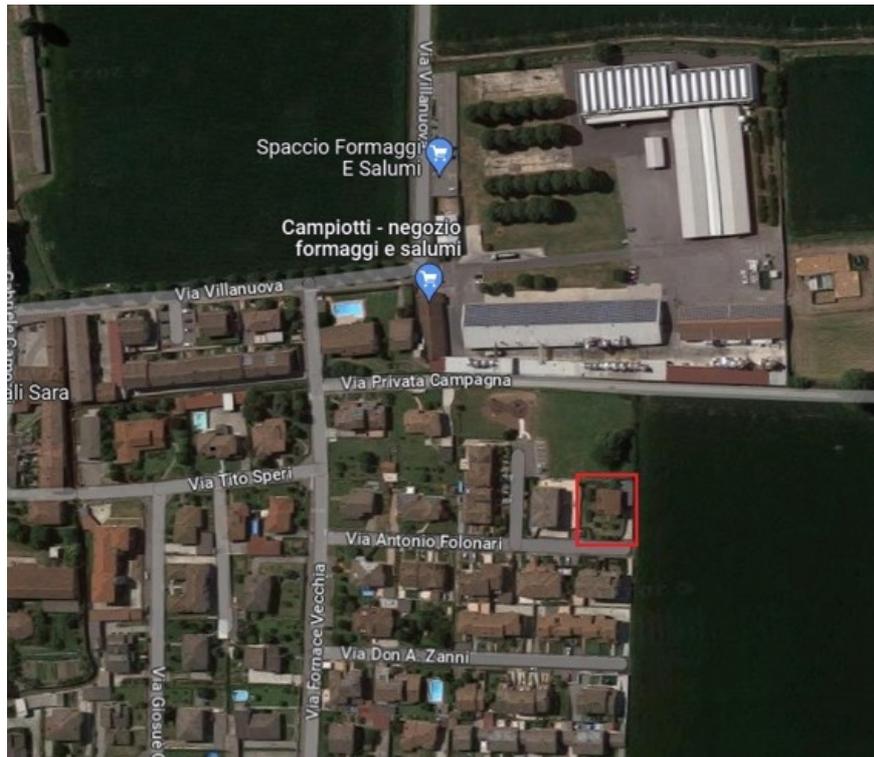
ALLEGATI ALLA CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di Brescia

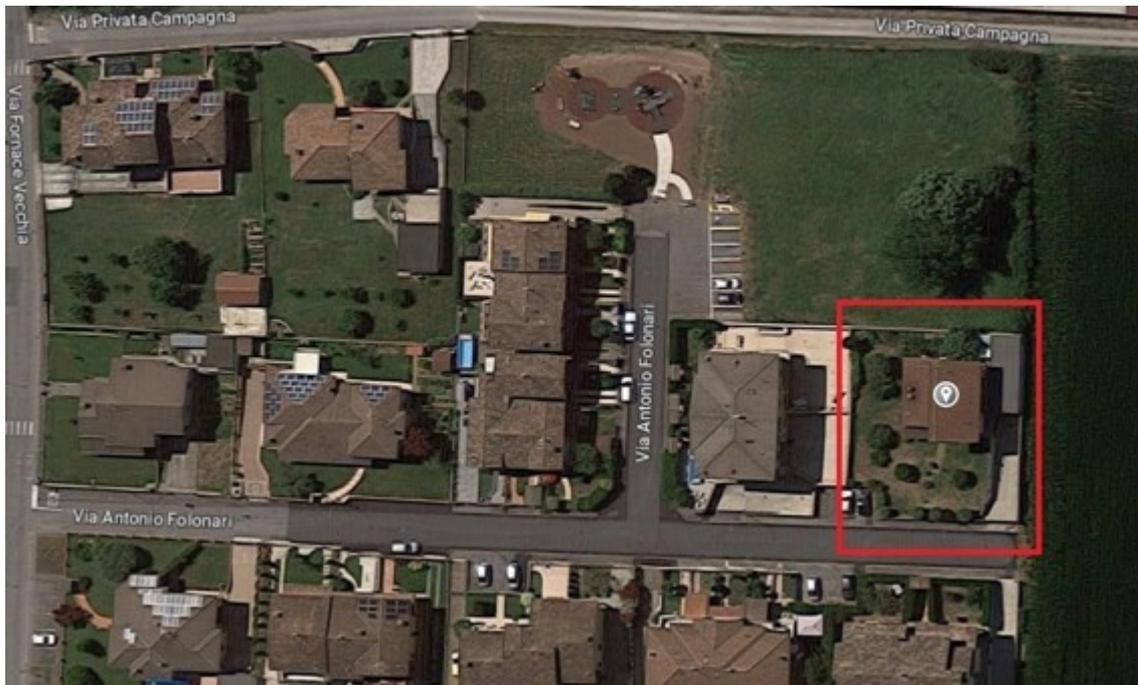
procedura n. 290/2023

G. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

- G.1 - ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO GENERALE*
- G.2 - ORTOFOTO VIA ANTONIO FOLONARI*
- G.3 - ORTOFOTO DI DETTAGLIO*
- G.4 - VISTA LATO NORD RIPRESA IN DIREZIONE OVEST*
- G.5 - VISTA LATO NORD RIPRESA IN DIREZIONE EST*
- G.6 - VISTA LATO SUD IN DIREZIONE OVEST*
- G.7 - VISTA LATO OVEST IN DIREZIONE EST*
- G.8 - VISTA LATO EST*
- G.9 - VISTA LATO NORD*
- G.10 - VISTA INGRESSO CARRAIO*
- G.11 - SI OMETTONO LE RIPRESE FOTOGRAFICHE DEGLI INTERNI, AI SENSI DELLA LEGGE IN MATERIA DI PRIVACY, POICHE' L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO.*



Fotografia G.1 - ORTOFOTO DI INQUADRAMENTO GENERALE



Fotografia G.2 - ORTOFOTO VIA ANTONIO FOLONARI



Fotografia G.3 - ORTOFOTO DI DETTAGLIO



Fotografia G.4 - VISTA LATO NORD RIPRESA IN DIREZIONE OVEST



Fotografia G.5 - VISTA LATO NORD RIPRESA IN DIREZIONE EST



Fotografia G.6 - VISTA LATO SUD IN DIREZIONE OVEST



Fotografia G.7 - VISTA LA OVEST IN DIREZIONE EST



Fotografia G.8 - VISTA LATO EST



Fotografia G.9 - VISTA LATO NORD



Fotografia G.10 - VISTA INGRESSO CARRAIO



Fotografia G.11 - SI OMETTONO LE RIPRESE FOTOGRAFICHE DEGLI INTERNI, AI SENSI DELLA LEGGE IN MATERIA DI PRIVACY , POICHE' L'IMMOBILE RISULTA ESSERE OCCUPATO.