

TRIBUNALE DI BRESCIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



G.I.: DOTT. GIANLUIGI CANALI

UDIENZA: 06.06.2024

PREMESSA

L'Ill.mo Signor Giudice Dott. Gianluigi Canali nominava il sottoscritto ing. Federico Provezza di Brescia Consulente Tecnico d'Ufficio e fissava per la sua comparizione e la prestazione del giuramento di rito la data del 14.12.2023

In tale udienza il Signor Giudice affidava al sottoscritto l'incarico di rispondere al seguente

QUESITO

“Letti gli atti ed i documenti di causa, visitati gli immobili oggetto di domanda di divisione, eseguiti gli opportuni accertamenti anche presso gli uffici pubblici competenti, accerti la comoda divisibilità degli stessi secondo le quote di spettanza dei comproprietari; in caso affermativo, proceda alla formazione di un progetto divisionale stabilendo quali opere siano necessarie per rendere autonomamente godibili le porzioni da attribuire a ciascun dividente e quali siano i relativi costi; in caso negativo acquisisca tutti gli elementi necessari ai fini della vendita; determini all'attualità il valore complessivo dell'immobile e delle quote di spettanza di ciascun comproprietario;



verifichi la sussistenza di iscrizioni e/o trascrizioni a carico delle quote dei comproprietari oltreché la continuità delle trascrizioni anche con riguardo a questi ultimi”.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il sottoscritto in data 06.03.2024 effettuava un sopralluogo nel Comune di Gussago (BS), ove sono siti gli immobili oggetto del dividendo patrimonio; compiuti tutti gli accertamenti necessari, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Si ritiene necessario sottolineare come il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta a una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente riduzione di valore degli immobili; dopo un crollo avvenuto negli anni 2008-2009 il mercato immobiliare si è inabissato



in una profonda crisi che ha visto i valori immobiliari, escluse rare eccezioni di immobili particolari, subire un drastico ridimensionamento tra il 30 e il 50% del valore; la timida ripresa, soprattutto per numero di compravendite in atto nel 2018-2019 è stata soffocata dalla pandemia.

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

**APPARTAMENTO E DUE POSTI AUTO SITUATI NEL
COMUNE DI GUSSAGO (BS) VIA MARIOLA N. 7**

Si precisa che solamente la quota di 1/2 è soggetta alla procedura esecutiva.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto di stima sono censiti come segue:

Comune di **Gussago (BS)**

- **C.F. Fg. 15/NCT**, via Mariola n. 7, particelle:

170 sub. 19	P.1.2	cat. A/2, cl.5 vani 6,0	Rc. € 325,37
170 sub. 26	P.T.	cat. C/6, cl.1 Mq 12,0	Rc. € 16,73
170 sub. 29	P.T.	cat. C/6, cl.1 Mq 12,0	Rc. € 16,73



I sopra descritti immobili attualmente risultano catastalmente intestati

a:

Quota 1/2 proprietà

Quota 1/2 proprietà

CONFINI DEL LOTTO

Gli immobili secondo l'attuale elaborato planimetrico e la mappa NCTR presentano i seguenti confini:

Particella 170 sub. 19 (piano primo e secondo)

- a Nord: muro perimetrale con aldilà Via Ronco;
- a Est: Foglio 15 particella 170 sub. 20 e 34;
- a Sud: muro perimetrale con aldilà Foglio 15 particella 170 sub. 33;
- a Ovest: Foglio 15 particella 170 sub. 18.

Particella 170 sub. 26 (piano terra)

- a Nord: Foglio 15 particella 170 sub. 25;
- a Est: Foglio 15 particella 171;
- a Sud: Foglio 15 particella 170 sub. 17;
- a Ovest: Foglio 15 particella 170 sub. 32.

Particella 170 sub. 29 (piano terra)

- a Nord: Foglio 15 particella 170 sub. 30;



- a Est: Foglio 15 particella 170 sub. 32;
- a Sud: Foglio 15 particella 170 sub. 28;
- a Ovest: Foglio 15 particella 170 sub. 36.

ANALISI DELLE VARIAZIONI CATASTALI

Le unità immobiliari censite nel C.F. con la particella 170 sub. 19-26-29 del foglio 15/NCT sono state originate, unitamente ad altre unità immobiliari non oggetto di perizia, in forza della denuncia di variazione del 17.04.2000 n. C01662.1/2000 (ristrutturazione frazionamento e fusione, che ha soppresso le unità immobiliari censite con la particella 170 sub. da 2 a 12, originando le unità immobiliari censite con la particella 170 sub. da 13 a 35, con la precisazione che i sub. da 32 a 35 costituiscono beni comuni non censibili.

ANALISI DELLE TRASCRIZIONI

Le ricerche sono state effettuate presso l'Agenzia delle Entrate SPI di Brescia con aggiornamento al 14.03.2024.

Agli atti è presente una relazione Notarile a firma del Notaio Alessandra Redaelli datata 23.03.2022 che lo scrivente C.T.U. ha controllato e fatto propria, ed aggiornata per quanto necessario.



Gli immobili siti in comune di Gussago censiti nel CF al foglio 15/NCT con il mappale 170 sub. 19-26-29 attualmente risultano di proprietà di:

Boglioni Paola quota 1/2 proprietà

Bordoli Gino quota 1/2 proprietà

Ad essi pervenuti in forza dei seguenti titoli:

***** Trasc. 20502/ 12229 del 21.04.2005**

Atto del Notaio Gianluigi Cisotto di Brescia del 11.04.2005 Rep.

106405/12409, **compravendita** mediante la quale i predetti

acquistano in parti uguali da

La proprietà delle unità immobiliari in comune di Gussago censite al foglio 15/NCT con la particella 170 subalterni 19 e 26.

Nel quadro "D" della nota di trascrizione si specificava che:

Agli immobili oggetto di vendita competono le seguenti utilità comuni non censibili:

- all'appartamento il foglio 15 i mappali 170/32, 170/33, 170/34 e 170/35;
- al posto auto il foglio 15 mappali 170/32 e 170/35.

Sugli immobili oggetto di vendita gravano le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Brescia in data 23/07/2002 ai n.ri 33282/7344, a favore di [] per la complessiva somma di euro 228.000,00, gravante sugli immobili oggetto della prima vendita.



A tale proposito il si impegna, a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile, ad estinguere il relativo debito ed a fare annotare di totale cancellazione la suddetta formalità (poi cancellata totalmente con ann. del 18.11.2005 n.ri 67139/10740 – cancellazione totale)

A gli immobili erano pervenuti per:

Atto del Notaio Gianluigi Cisotto di Brescia del 09.07.2002 Rep. 97251/10909, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 23.07.2002 ai nr. 33281/20860 **compravendita ante ventennio.**

***** Trasc. 20503/ 12230 del 21.04.2005**

Atto del Notaio Gianluigi Cisotto di Brescia del 11.04.2005 Rep. 106405/12409, **compravendita** mediante la quale i predetti

acquistano in parti uguali da

La proprietà dell'unità immobiliare in comune di Gussago censita al foglio 15/NCT con la particella 170 subalterno 29.

Nel quadro "D" della nota di trascrizione si specificava che:

All'immobile oggetto di vendita competono le seguenti utilità comuni non censibili:

- i mappali 170 sub.32 e 170 sub.35.

Sull'immobile oggetto di vendita gravano le seguenti formalità:

- ipoteca iscritta a Brescia in data 23/07/2002 ai n.ri 33282/7344, a favore di per la



complessiva somma di euro 228.000,00, gravante sugli immobili oggetto della prima vendita.

A tale proposito il signor si impegna, a propria cura e spese e nel più breve tempo possibile, ad estinguere il relativo debito ed a fare annotare di totale cancellazione la suddetta formalità.

N.B. Si segnala che l'indicazione nel quadro "D" dell'ipoteca a carico di è chiaramente un refuso della nota precedente.

A l'immobile in oggetto era pervenuto per:

Atto del Notaio Gianluigi Cisotto di Brescia del 23.10.2003 Rep. 100533/10909, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 12.11.2003 ai nr. 56017/34016 **compravendita ante ventennio.**

Le unità immobiliari in oggetto risultano gravate da:

***** Isc. 20504/4661 del 21.04.2005**

Atto del Notaio Gianluigi Cisotto di Brescia del 11.04.2005 Rep. 106406/12410.

Somma Capitale: € 150.000,00.=

Somma Iscritta: € 255.000,00.=

Durata: anni 20



Beni immobili gravati in comune di Gussago censite al foglio 15/NCT con la particella 170 subalterni 19-26-29.

***** Trasc. 48967/32372 del 14.12.2020**

Atto Giudiziario UNEP C/O Corte D'Appello di Brescia del 17.09.2020 Rep. 5885

Verbale di pignoramento immobili

a favore:

a carico:

Importo precettato: € 91.574,74.=

Beni immobili gravati, limitatamente alla quota di 1/2 di proprietà di

in comune di Gussago censite al foglio 15/NCT con la particella 170 subalterni 19-26-29.

***** Trasc. 6481/4333 del 17.02.2023**

Atto Giudiziario UNEP C/O Corte D'Appello di Brescia del 24.01.2023 Rep. 672

Domanda giudiziale – divisione giudiziale

a favore e a carico:

Beni immobili gravati in comune di Gussago censite al foglio 15/NCT con la particella 170 subalterni 19-26-29.

Dall'analisi della relazione notarile agli atti è emerso che gli immobili sono inoltre interessati da:

Con atto di compravendita a rogito del Notaio Dario Ambrosini di Travagliato (BS) in data 09.11.1991, Rep. n. 55559, trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 28.11.1991 ai n.ri



32498/22243, avente per oggetto l'originario immobile censito al foglio 15 con la particella 170 sub. 1, è stata costituita sul piazzale confinante con i lati sud ed est del predetto immobile, e precisamente su una striscia di terreno della larghezza di circa metri 3, servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dello stesso, onde permettere alla proprietà il raggiungimento, dalla via Mariola, dell'androne facente parte dell'immobile in oggetto, nonché il raggiungimento con motoveicolo a tre ruote tipo APE, del portico facente parte dello stesso.

ZONA

L'abitazione è ubicata in una zona centrale della frazione di Ronco comune di Gussago, zona prettamente residenziale, ben servita e facilmente raggiungibile dalle principali vie di comunicazione.

Si precisa che il comune di Gussago è situato a breve distanza dalla città di Brescia (BS) ed è considerato una dei comuni dell'hinterland cittadino.





Gussago – via Mariola

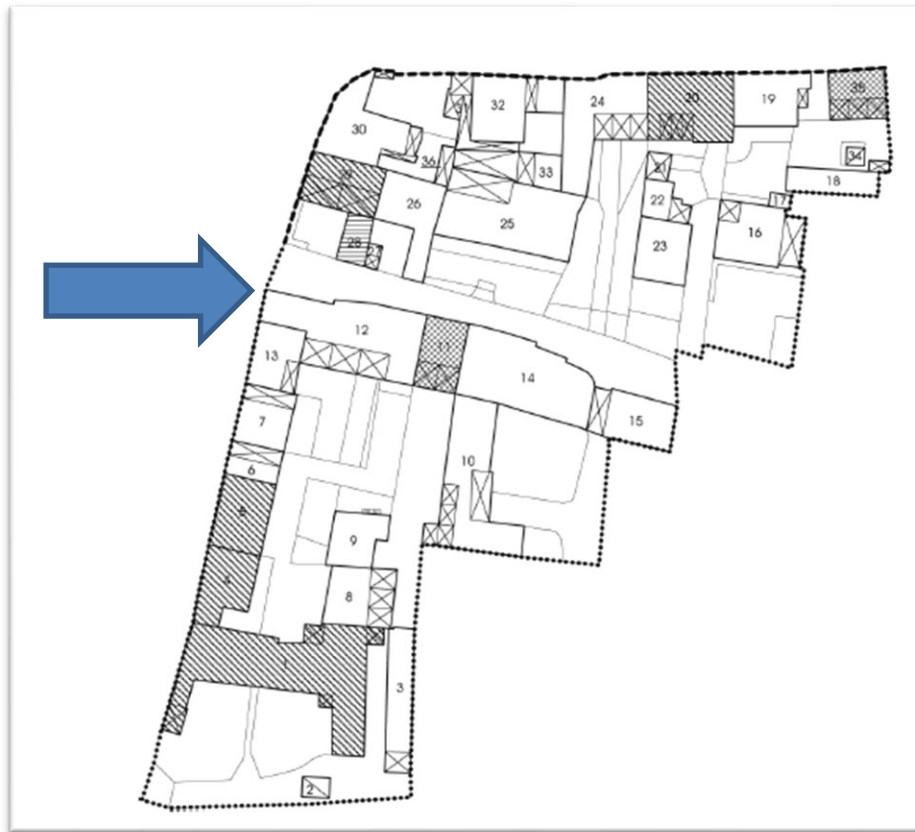
INQUADRAMENTO URBANISTICO

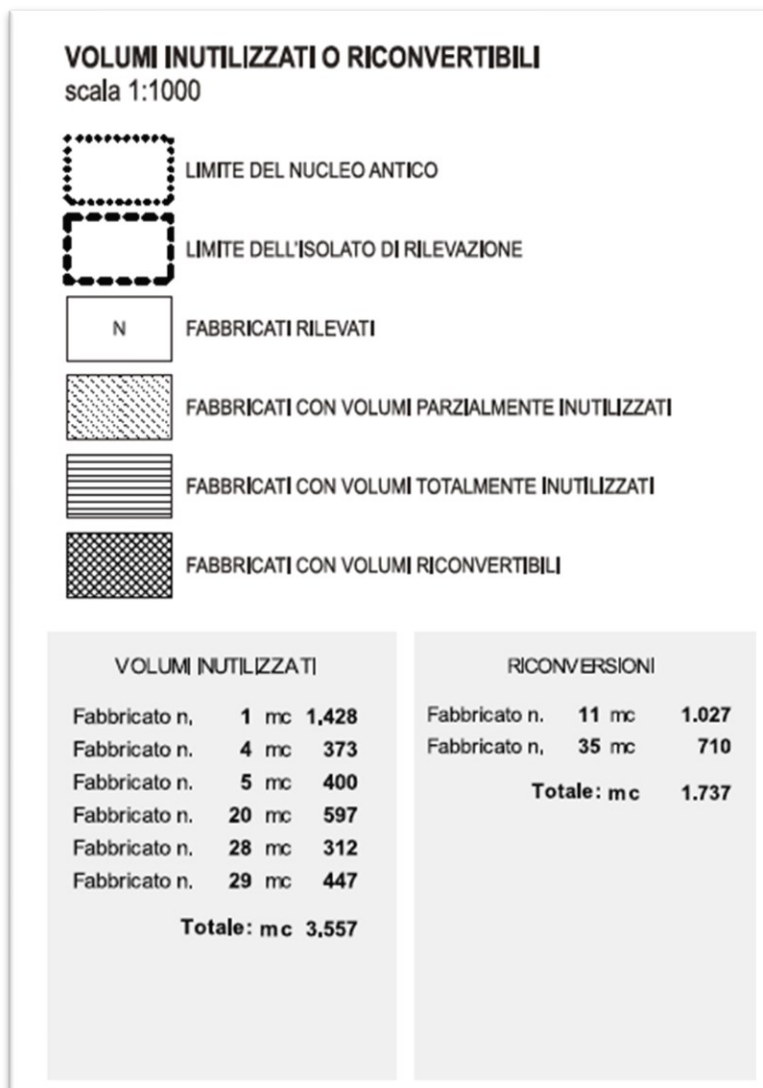
Secondo il P.G.T. vigente del comune di **Gussago** il fabbricato in oggetto ricade in zona ad ambiti “NAF” nucleo di antica formazione Ronco Isolato 13 e il fabbricato in esame (n° 12) è privo di volumi inutilizzati.





NUCLEO D'ANTICA FORMAZIONE: **RONCO**





SITUAZIONE EDILIZIA AUTORIZZATIVA

L'immobile in oggetto è stato edificato anteriormente al 01.09.1967 e successivamente sulla base delle seguenti pratiche autorizzative:

- C.E. in sanatoria n.380/c - p.e. 2559/86 – 15127 / 91 Prot. del 31.01.1992;
- Concessione edilizia n.384/92 U.T. n.16320-3057 P.G. del 20.05.1993;



- Concessione edilizia n. 97 - 268 U.T. – 13651 – 19552 P.G. del 20.10.1997;
- Concessione edilizia n.21382 – 28133 – 29680 P.G. n. 98-363 U.Y. del 01.02.1999;
- D.I.A. per varianti interne di cui alla legge 662/96 protocollata in data 07 aprile 2000 dal comune di Gussago;
- Domanda di rilascio certificato di abitabilità del 15.07.2001.

CONFORMITA' EDILIZA

Dal confronto tra gli elaborati progettuali e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità urbanistiche:

- presenza di difformità nella conformazione della scala interna che porta al soppalco in quanto la porzione finale risulta essere allargata, in linea con la muratura della cucina a piano terra;
- presenza di lucernario dim. circa 90x70 cm nella zona soppalco sopra il gradone, in aggiunta al lucernario previsto nella zona a doppia altezza nel soggiorno;
- presenza di lesena (possibile canna fumaria o passaggio impianti) in lato est del soppalco dim. 50x30 cm.
- mancata realizzazione della porta di accesso tra camera matrimoniale e guardaroba:



- la porta e la parete in legno/vetro (materiale desunto dalla grafica del disegno) è stata sostituita con un muro in laterizio.

Pertanto la stanza catastalmente ed urbanisticamente indicata come guardaroba non può essere adibita a diversa destinazione (ovvero camera) in quanto priva dei requisiti minimi di aerilluminazione.

Si tratta di modeste difformità interne tutte sanabili; si stime un costo per la regolarizzazione di € 5.000,00 comprensivo di pratica edilizia in sanatoria, sanzione, aggiornamento catastale.

DESCRIZIONE SINTETICA

Le unità immobiliari in oggetto sono ubicate in Gussago (BS) frazione Ronco ed hanno accesso dalla via Mariola al civico n.7; gli immobili fanno parte di un piccolo complesso residenziale a corte accessibile tramite ingresso/androne comune non protetto da cancello o portone. L'edificio presenta struttura tradizionale, tetto in legno con copertura in coppi, facciate intonacate e tinteggiate, canali di gronda in rame, alle finestre ante in legno e banchine di marmo.

La corte comune ove sono situati i due posti auto di proprietà è pavimentata con cubetti di cemento autobloccanti, è recintata da muretto con sovrastante ringhiera in ferro zincata ed è protetta da cancello pedonale e da cancello carraio automatizzato.

In lato nord della sopra citata corte comune è presente un porticato comune con pilastri di pietra e mattoni, da cui si giunge ai vari vani scala comuni per accedere alle abitazioni.



L'unità immobiliare principale è un appartamento bilocale su due livelli, posto al piano primo (accessibile tramite vano scala comune), composto da ingresso, cucina/soggiorno, lavanderia, disimpegno, camera, guardaroba, due bagni e soppalco adibito a salottino per complessivi mq 136,00 circa e soffitta non agibile di mq 11,00 circa.

Le finiture dell'appartamento sono caratterizzate da porta d'ingresso blindata, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti con travi a vista, soggiorno con caminetto, porte interne in legno tinteggiato, pavimenti in parquet o in piastrelle di ceramica, rivestimenti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno con vetrocamera, riscaldamento autonomo a gas mediante radiatori in alluminio; i bagni per rubinetteria e sanitari appaiono risalenti agli anni 2.000; l'appartamento si presenta in buone condizioni ed è dotato di citofono, telefono e di impianto di climatizzazione nella zona notte.

Al piano terra nella corte esterna sono presenti i due posti auto scoperti di proprietà esclusiva, di dimensioni pressoché identiche situati uno sulla sinistra ed uno sulla destra della corte comune.

L'appartamento è abitato e i posti auto sono utilizzati dal sig. Bordoli Carlo.



CONFORMITA' CATASTALE

Dal confronto tra le planimetrie catastali e quanto realizzato sono emerse le seguenti difformità:

- presenza di difformità nella conformazione della scala interna che porta al soppalco in quanto la porzione finale risulta essere allargata, in linea con la muratura della cucina a piano terra;
- mancata rappresentazione dei lucernari presenti all'interno dell'unità (soggiorno, soppalco , bagno e camera);
- mancata rappresentazione di lesena (possibile canna fumaria o passaggio impianti) in lato est del soppalco dim. 50x30 cm;
- mancata rappresentazione della parete realizzata tra camera e guardaroba in sostituzione della parete con porta in legno/vetro (materiale desunto dalla grafica del disegno).

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Secondo quanto indicato dal Listino Immobiliare Probrixia nel paragrafo relativo al calcolo delle superficie commerciali residenziali, per calcolare la superficie commerciale si utilizzano i seguenti coefficienti di ragguaglio per trasformare le superfici reali in commerciali:

- per l'**abitazione** si computa il **100%**;
- per i **posti auto scoperti** si computa il **25%**;
- per la **soffitta non agibile** non viene valorizzata si computa lo **0%**.



Si ottiene quindi:

TABELLA CALCOLO SUPERFICI COMMERCIALI			
ABITAZIONI E POSTI AUTO			
Descrizione sintetica	Superficie	Coefficiente adottato	Totale Mq
Particella 170 sub. 19			
Abitazione al piano primo e soppalco	136,00	100 %	136,00
Particella 170 sub. 26			
Posto auto al piano terra	12,00	25 %	3,00
Particella 170 sub. 29			
Posto auto al piano terra	12,00	25 %	3,00
TOTALE SUPERFICIE COMMERCIALE			Mq 142,00

CRITERIO DI STIMA E STIMA

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

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

- pubblicazioni specifiche quali i bollettini della Probrixia agenzia speciale della Camera di Brescia immobili a carattere residenziale Recenti (vetustà 10/20 anni) e Agibili 1 (vetustà 30-40 anni) in quanto l'immobile in esame si attesta tra il massimo dell'agibile 1 e il minimo del recente;



- il bollettino O.M.I. curato dall'Agenzia delle Entrate per abitazioni civili in condizioni normali;
- Il listino del Borsino immobiliare appartamenti di fascia media;
- vari annunci immobiliari relativi ad immobili simili in vendita nel comune di Gussago frazione di Ronco;
- Informazioni reperite presso agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Gussago.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate

ANALISI DEI BOLLETTINI			
Tipologia analizzata	Valore Minimo	Valore Massimo	Valore Medio
Bollettino Probrixia (<i>recente e agibile 1</i>)	1.425,00	1.800,00	1.612,50
Bollettino O.M.I. (<i>abitazioni civili normali</i>)	1.300,00	1.750,00	1.525,00
Borsino immobiliare (<i>fascia mediai</i>)	1.245,00	1.710,00	1.477,50
ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET			
Tipologia analizzata (abitazioni)	Superficie mq	Valore €	Incidenza al €/mq
1) Annuncio Tecnocasa	141,00	200.000,00	1.418,44
2) Annuncio Tecnorete	153,00	279.000,00	1.823,53
3) Annuncio Tecnorete	151,00	257.000,00	1.701,99
TOTALI	445,00	736.000,00	
Media annunci			1.653,93
<u>A detrarre margine di trattativa 15%</u>			1.405,84
<u>Media dei valori</u>			1.405,84



Mediando i valori desunti dai bollettini con quelli ricavati dall'analisi degli annunci si ottiene quindi:

$$(1.612,50 + 1.525,00 + 1.477,50 + 1.405,84) / 4 = \text{€/mq } 1.505,21$$

In riferimento ai prezzi presenti in zona, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia abitativa, della vetustà, delle finiture e dello stato di manutenzione, si ritiene di attribuire un valore arrotondato a **€/mq 1.500,00.**

Si ottiene pertanto:

$$\text{€/mq } 1.500,00 \times 142,00 \text{ mq} = \text{€ } 213.000,00$$

Il valore di mercato così ottenuto viene abbattuto di circa un 20% per tener conto della vendita forzata e dell'assenza di garanzia per vizi del bene venduto e delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali da effettuare, per un valore finale **per vendita forzata arrotondato di € 170.000,00** degli immobili nel complesso.

VALORE COMPLESSIVO = € 170.000,00

DIVISIBILITÀ DELL'IMMOBILE

L'immobile considerata la distribuzione degli spazi interni, la posizione dell'accesso rispetto alla scala comune e la dimensione risulta **non comodamente divisibile** in quanto l'eventuale divisione ne inficerebbe la funzionalità.

Risulta teoricamente possibile solo la vendita separata di almeno uno dei posti auto, non strettamente pertinente all'unità abitativa che non soddisferebbe comunque la quota di ½ oggetto di pignoramento.



CONCLUSIONI

Per quanto sopra esposto si conclude che:

- L'immobile risulta **non comodamente divisibile**.
- Il valore complessivo di mercato in ambito di vendita forzata ammonta a **€ 170.000,00**.

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE PARTI

Non sono pervenute osservazioni.

Brescia, 16.05.2024

Allegati:

- Allegato 1: documentazione fotografica
- Allegato 2 visure catastali
- Allegato 3 estratto mappa
- Allegato 4 planimetrie catastali
- Allegato 5 documentazione urbanistica e edilizia
- Allegato 6 ispezioni ipotecarie
- Allegato 7 bollettini e annunci immobiliari

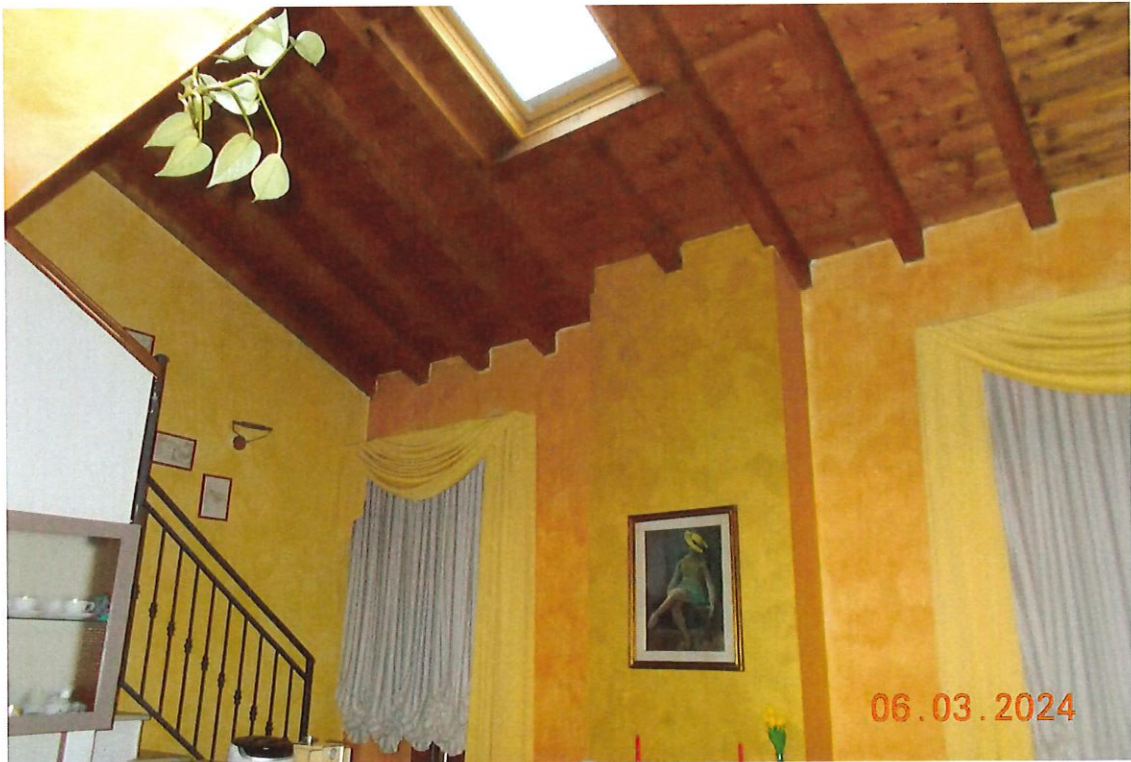


ALLEGATO 1- DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA







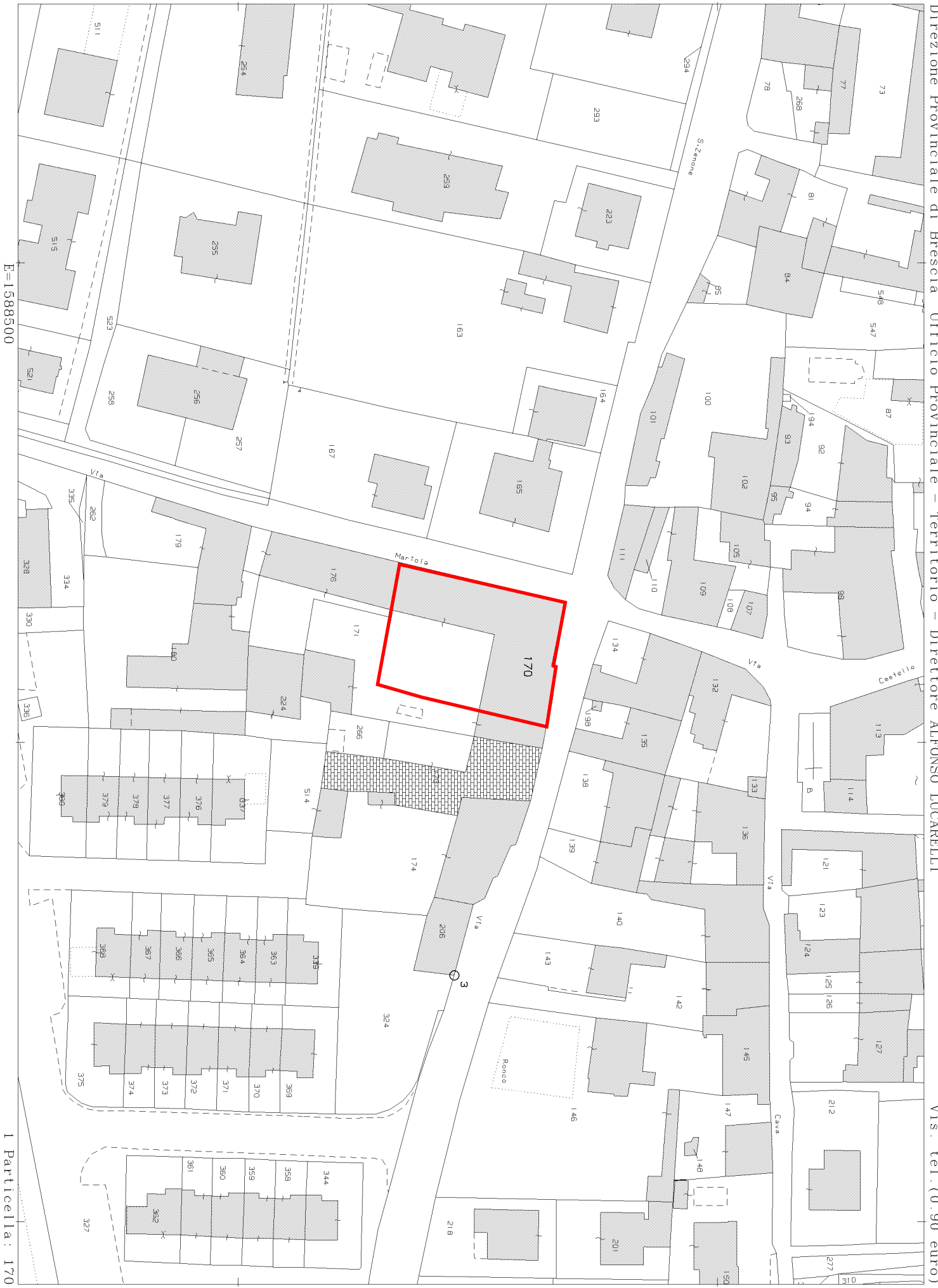








3 - ESTRATTO MAPPA



E=1588500

1 Particella: 170

Comune: (BS) GUSSAGO
Foglio: 15

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 267.000 x 189.000 metri

23-Mag-2022 12:20:12
Protocollo pratica T187315/2022

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ALFONSO LUCARELLI
Firmato Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c99152c3625e244412f0d68b95414
Vis. tel. (0.90 euro)



ALLEGATO 4 PLANIMETRIE CATASTALI





MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MODULARIO
art. n. 486

Planimetria di u.i.u. in Comune di GIUSSAGO

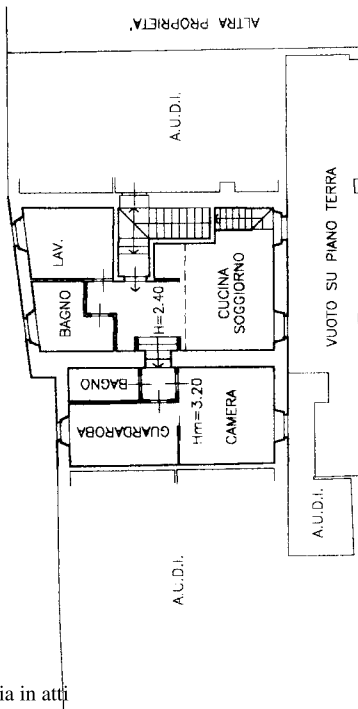
via MARIOLA

civ. 7

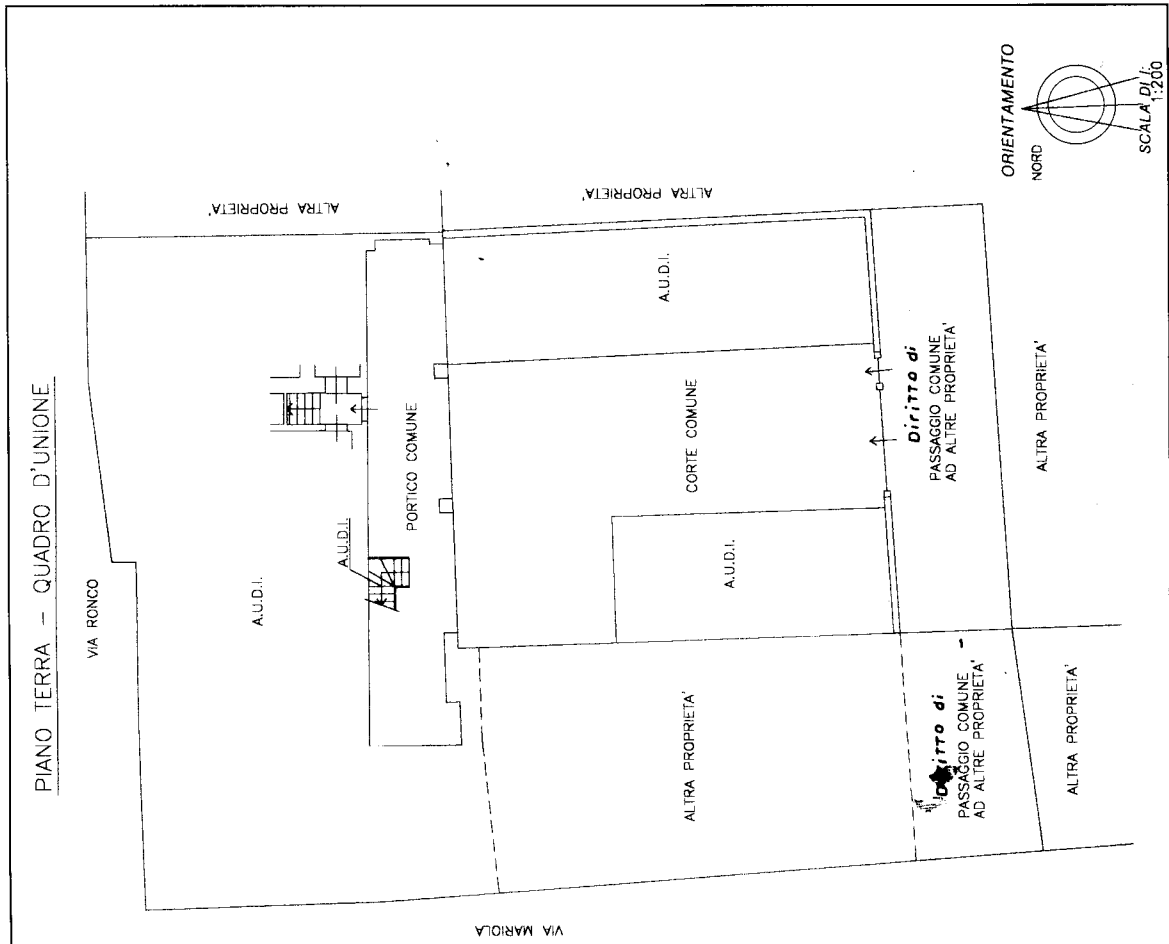
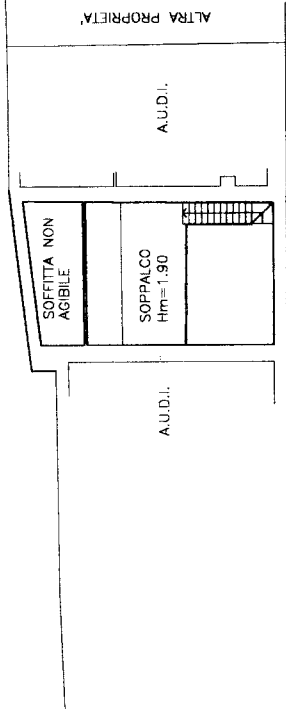
MOD. AN (GEU)

300

PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



Dichiarazione di N.C. Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA** (titolo cognome e nome)
ZUCCOLO ELVIO

Iscritto all'albo de... **GEOMETRI**
della provincia di... **BRESCIA**

F. 15... sub... **19** **mappe 01**
n. 170... data 10/04/2000 Firma

[Handwritten signature]

RISERVATO ALL'UFFICIO
1662

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. rig. rend 487

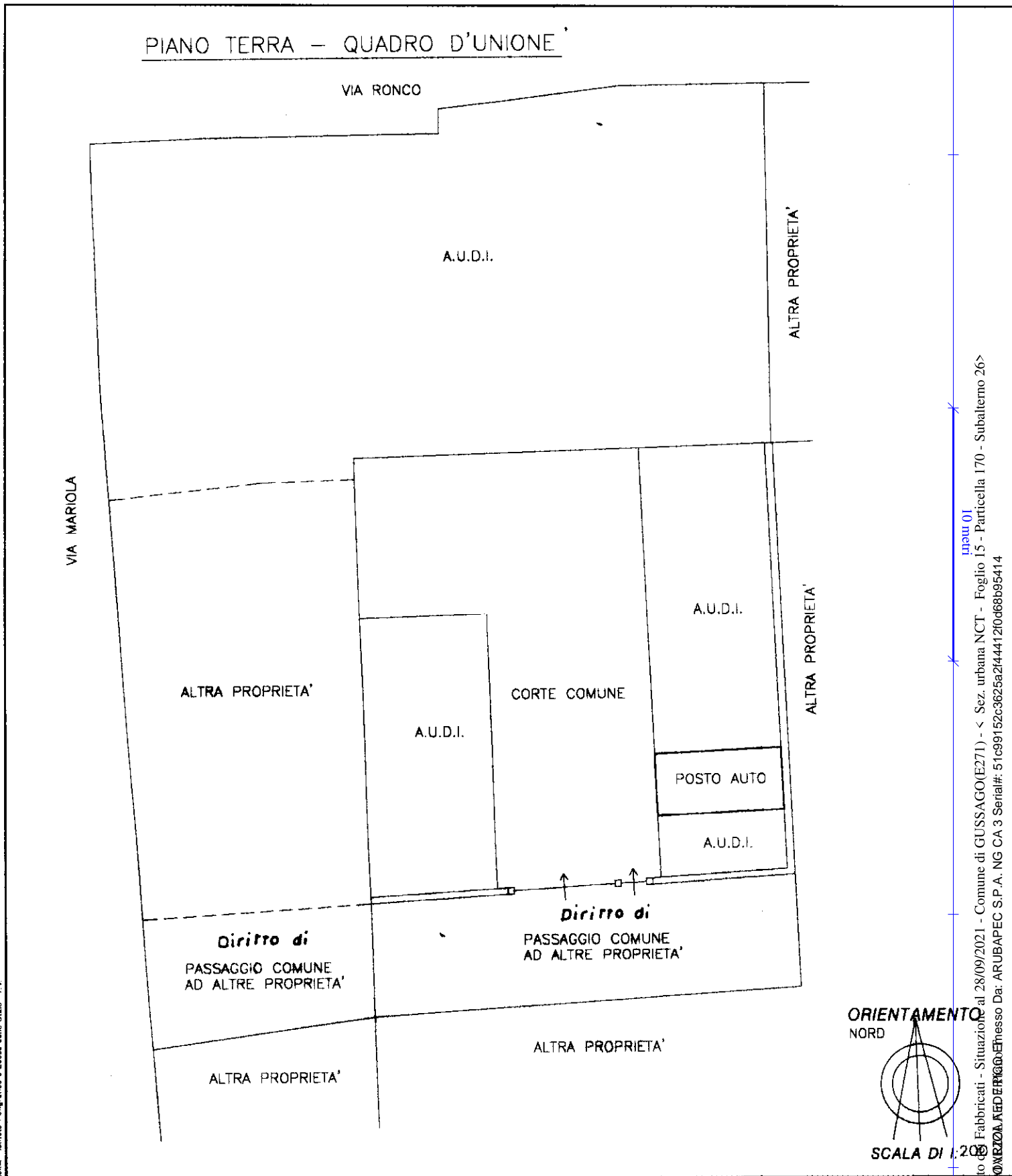


MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

22791
LIRE
385
civ.7

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUSSAGO via MARIOLA

PIANO TERRA - QUADRO D'UNIONE



Scala: Istituto Poligrafico e Zecca dello Stato - P.V.

mapa 01
Catasto Edilizio Urbano - Situazione al 28/09/2021 - Comune di GUSSAGO(E271) - < Sez. urbana NCT - Foglio 15 - Particella 170 - Subalterno 26 >
Fabbriati - Fessio Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c99152c3625a2f44412f0d68b95414
Firmato DA: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c99152c3625a2f44412f0d68b95414

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOMETRA
(Titolo, cognome e nome)
ZUCCOLO ELVIO

RISERVATO ALL'UFFICIO

11062

Data presentazione: 17/04/2000 - Data: 28/09/2021 - n. T296656 - Richiedente: BLSMLN78S021437B

Totale schede: 5 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard: A4(210x297) - n. 170 sub 26

data 10/04/2000 Firma

1 APR 2000

MODULARIO
F. rig. rend. 497



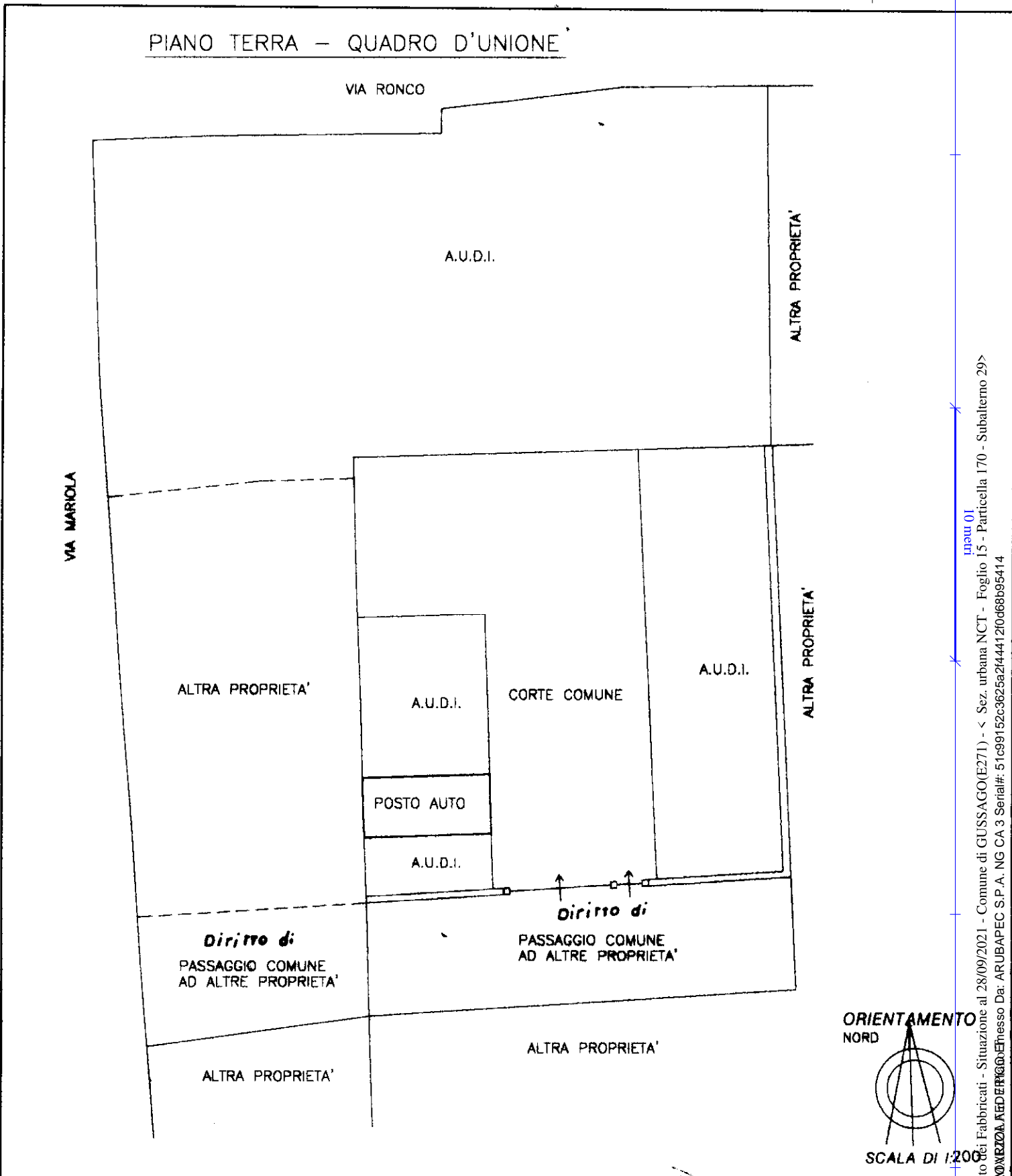
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

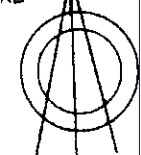
VERSATE R. 50.000 (CEU)
DL 322/98 PROT. N. 274 pu
LIRE 385
CIV. 7

Planimetria di u.i.u. in Comune di GUSSAGO via MARIOLA

PIANO TERRA - QUADRO D'UNIONE



ORIENTAMENTO
NORD



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Compilata dal **GEOMETRA**
ZUCCOLO ELVIO (Titolo, cognome e nome)

RISERVATO ALL'UFFICIO

C 1662

Data presentazione: 17/04/2000 - Data: 28/09/2021 - n. T296657 - Richiedente: BLSMLN78S021437B

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato standard: A4(210x297) - Foglio 15 - Particella 170 - Subalerno 29

170 sub. 29

iscritto al n. 296657 della provincia di **BRESCIA**

data **10/04/2000** Firma

inquadro 01
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 28/09/2021 - Comune di GUSSAGO(E271) - < Sez. urbana NCT - Foglio 15 - Particella 170 - Subalerno 29 >
Firmato Digitalmente da ARUBAPREC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 51c99152c3625e2f44412f0d668b95414

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
Brescia

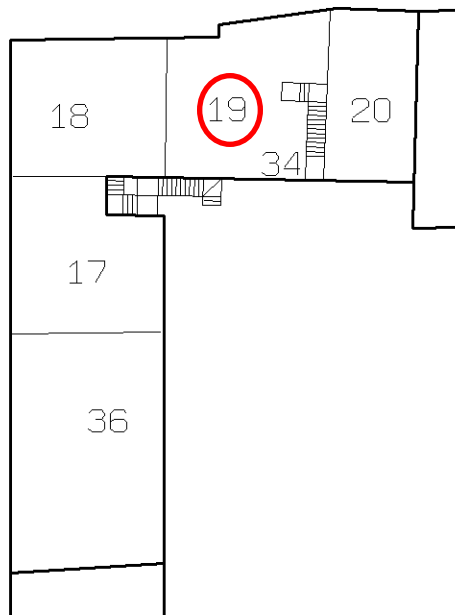
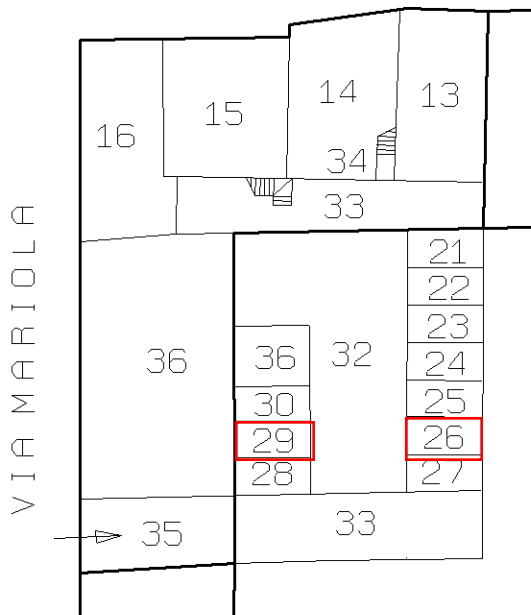
ELABORATO PLANIMETRICO
 Compilato da:
 Rosa Ottavio
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Brescia N. 3764

Comune di Gussago Protocollo n. BS0096984 del 200432
 Sezione: NCT Foglio: 15 Particella: 170 Tipo Mappale n. del
 Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 500

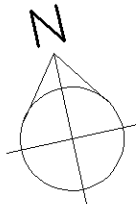
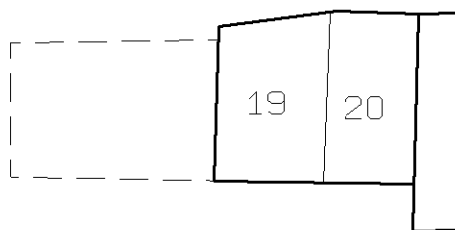
PIANO TERRA

PIANO PRIMO

VIA RONCO



PIANO SECONDO



Planimetria non attuale

ALLEGATO 7 BOLLETTINI E ANNUNCI IMMOBILIARI





Affiliato Tecnocasa: IMMOBILIARE PERIPLO

Tel. 0307825722

SRL

Via Roma 1
Gussago (BS)

Villa in Vendita

€ 200.000

Via Achille Cadeo 25064, Gussago (BS)

Riferimento: 60737553

Zone: Ronco



Locali: 3

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano rialzato

Giardino: Privato

Bagni: 1

Cucina: Abitabile

Totale piani: 3

Stato: Buono / Abitabile

Superficie: 141 m²

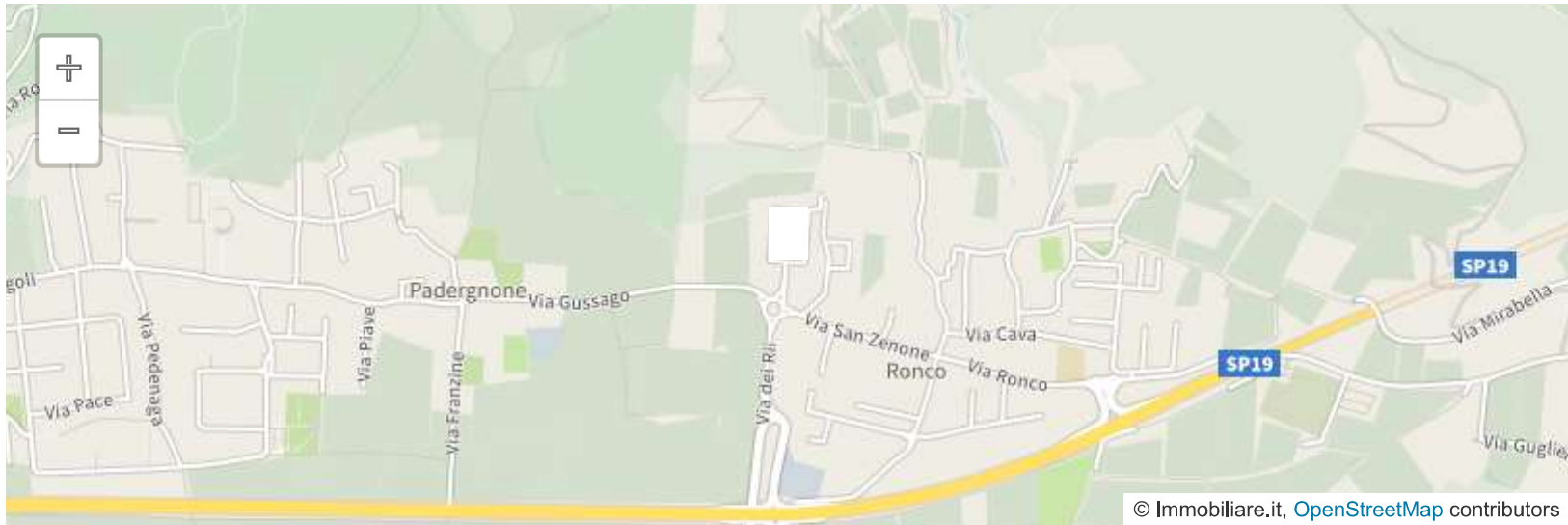
Balcone: Sì

Posti Auto: 2

Arredamento: Non Arredato

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

Descrizione: COSA SAPERE DELLA CASA Porzione di Bifamiliare – Piano rialzato – Corte esclusiva - Giardino - Soggiorno – Cucina abitabile - Camera Matrimoniale - Camera doppia – Bagno con vasca– Taverna - Autorimessa PARTICOLARITA' E DESCRIZIONE In località Ronco, in zona residenziale, proponiamo in vendita questo appartamento sito al piano rialzato in contesto di bifamiliare. L'ingresso carraio e pedonale è indipendente e...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



14/03/2024



Affiliato Tecnorete: STUDIO GUSSAGO SRL

Tel. 0308081504

Via Dante Alighieri 16
Gussago (BS)

Villetta a schiera in Vendita

Via dei Ciliegi 25064, Gussago (BS)

Zone: Ronco

€ 279.000

Riferimento: 60732103



Locali: 4

Riscaldamento: Autonomo

Piano: Piano terra

Stato: Buono / Abitabile

Bagni: 2

Cucina: Angolo cottura

Totale piani: 2

Arredamento: Non Arredato

Superficie: 153 m²

Balcone: Sì

Giardino: Privato

Spese condominiali: 51 € Mensili

Classe energetica D

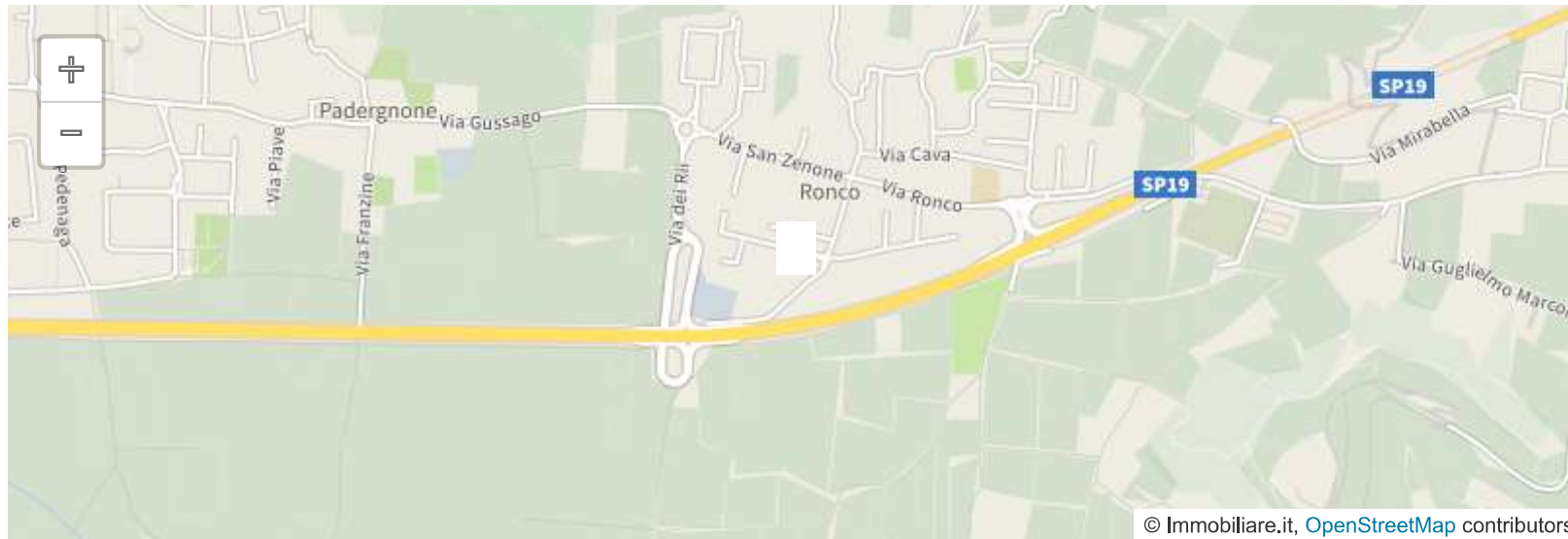
EP globale non rinnovabile: 147,78 kWh/m² anno

EP invernale del fabbricato: Bassa ☹️

EP globale rinnovabile: 2,42 kWh/m² anno

EP estiva del fabbricato: Bassa ☹️

Descrizione: GUSSAGO - RONCO In posizione tranquilla e piena di privacy nella frazione di Ronco di Gussago, proponiamo in vendita questa villetta tipo schiera edificata nel 2005 sita ai piedi delle colline adiacenti alla Franciacorta. La soluzione è inserita in un contesto condominiale di 16 unità abitative, suddivise in più blocchi per avere una maggiore privacy, e che ben si presta alle esigenze di un nucleo familiare con...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



14/03/2024



Affiliato Tecnorete: STUDIO GUSSAGO SRL

Tel. 0308081504

Via Dante Alighieri 16
Gussago (BS)

Appartamento in Vendita

Via Ronco 25064, Gussago (BS)

Zone: Ronco

€ 257.000

Riferimento: 60845212



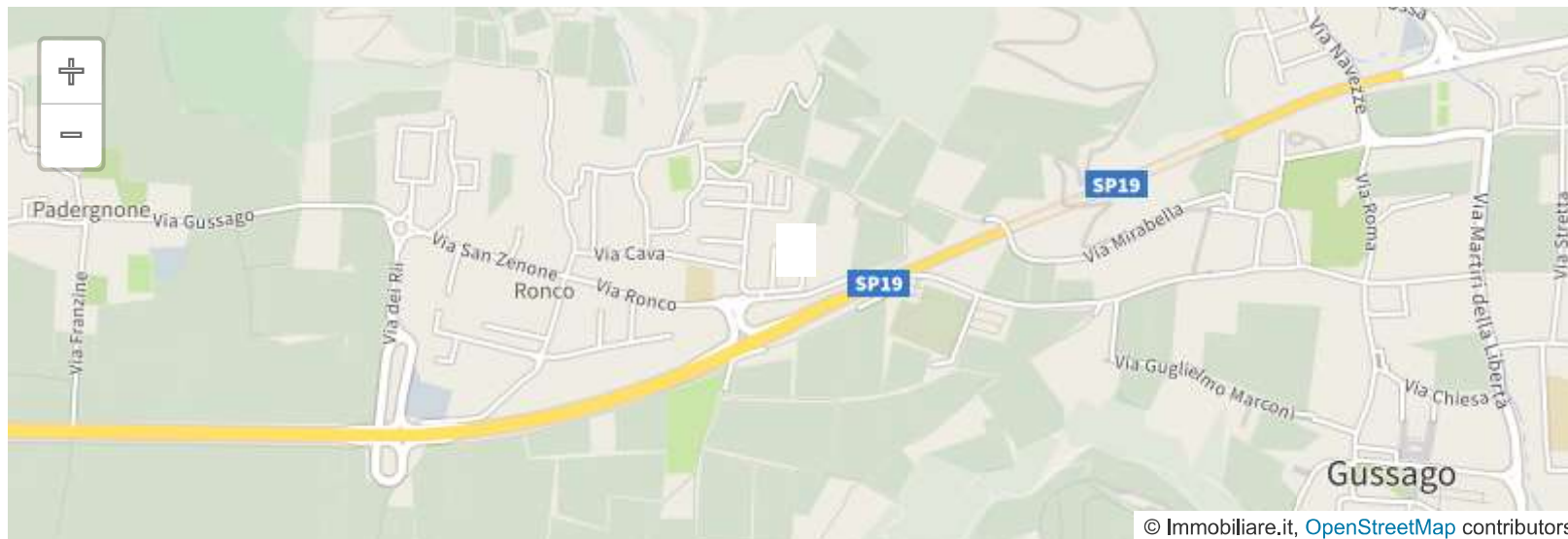
Locali: 3
Riscaldamento: Autonomo
Balcone: Sì
Giardino: Nessuno
Spese condominiali: 8 € Mensili

Bagni: 1
Cucina: Abitabile
Piano: 1
Stato: Ottimo / Ristrutturato

Superficie: 151 m²
Terrazzo: Sì
Totale piani: 1
Arredamento: Non Arredato

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

Descrizione: Appartamento trilocale sito in zona residenziale nella frazione di Ronco di Gussago, limitrofa al centro del paese ed alle tangenziali. Sito al piano primo ed ultimo di un complesso residenziale di 5 unità abitative ed edificato negli anni '80, l'immobile si sviluppa per una superficie di circa 105 mq interni calpestabili e gode di un'ottima distribuzione degli spazi che lo rendono comodo e luminoso grazie ai vari...



© Immobiliare.it, OpenStreetMap contributors

Questo annuncio è visibile su



14/03/2024



QUOTAZIONI IMMOBILIARI > LOMBARDIA > BRESCIA > GUSSAGO

Gussago (BS)

Via Mariola 25064 Gussago Bs Italia

ZONA AGRICOLA E ZOOTECNICA



Stima Online

Seleziona la tipologia da valutare...

Tipo contratto...

proceedi

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni Abitazioni & Ville	Quotazioni Uffici & Negozi	Quotazioni Box & Posti auto	Quotazioni Locali & Capannoni
Quotazioni di Vendita		Quotazioni di Affitto	
Abitazioni in stabili di 1° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona.			
Valore minimo Euro 1.417	Valore medio Euro 1.685	Valore massimo Euro 1.953	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di fascia media Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona.			
Valore minimo Euro 1.245	Valore medio Euro 1.478	Valore massimo Euro 1.710	Valuta subito questo immobile
Abitazioni in stabili di 2° fascia Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona.			
Valore minimo Euro 925	Valore medio Euro 1.134	Valore massimo Euro 1.344	Valuta subito questo immobile
Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa.			
Valore minimo Euro 1.229	Valore medio Euro 1.497	Valore massimo Euro 1.764	Valuta subito questo immobile

Esperto di Zona

ENIMMOBI

BENIMMOBILI

3387357394 0362428400

BENIMMOBILI

CRYSTAL PALACE - VIA CEFALONIA 70 - 25124 Brescia (BS)

[Site web](#)

Servizi Immobiliari

Valutazioni Certificate

A partire da 150 €

[PROCEDI](#)

quimmo

Area Villata a richiesta!

€ 50 000 [Richiedi info](#)

