

RELAZIONE CONCLUSIVA

1) SUDDIVISIONE IN LOTTI

La perizia di stima è stata redatta col criterio dei costi di costruzione, secondo le indicazioni dei Criteri Internazionali di Valutazione (IVS), trattandosi di porzioni immobiliari non completate, pertanto non passibili di comparazione. Il compendio immobiliare è stato valutato nella sua intera consistenza, indicato complessivamente come "lotto 1" e suddiviso nei seguenti LOTTI, in relazione alle migliori possibilità di vendita successive. Il valore delle singole porzioni immobiliari è riportato nelle pagine conclusive della perizia (tabella di riparto per consistenza catastale).

LOTTO 1 - Subalterni 32 + 59 - Valore complessivo	= €. 103.483,00
LOTTO 2 - Subalterno 36 - Valore complessivo	= €. 62.760,00
LOTTO 3 - Subalterno 39 - Valore complessivo	= €. 115.055,00
LOTTO 4 - Subalterno 45 - Valore complessivo	= €. 14.888,00
LOTTO 5 - Subalterni 47 + 53 - Valore complessivo	= €. 18.813,00

Totale complessivo = €. **315.000,00**

2) CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Come riportato in perizia, sono state rilevate difformità catastali ed edilizie di lieve entità, sull'intero compendio immobiliare. Il costo presunto per la rettifica delle difformità catastali è stimato in €. 1.000,00 (completamento elaborato planimetrico dei subalterni e relativo elenco-risultano assenti alcune numerazioni; rifacimento scheda cat. sub. 32, con inserimento finestra lato est). Il costo per la sanatoria delle difformità edilizie è stimato in €. 1.500,00 (pratica edilizia per sanatoria balconi lati est e nord degli appartamenti sub. 36 e 39, risultati difformi dal progetto esecutivo approvato nel 2006).

Le porzioni immobiliari sono prove di agibilità in quanto non completate

Totale presunto spese di regolarizzazione = €. (1.000,00+1.500,00) = €. 2.500,00

■ **Data della valutazione**

sabato 06/05/2023

■ **Data del rapporto**

venerdì 28/04/2023

Perizia di stima Es. Im. n° 559-2022 Copia OMISSIS

■ **Numero della pratica**

420 bis

■ **Richiedente valutazione**

Spett. Tribunale Ordinario di Brescia
Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS

■ **Valutatore**

Arch. Giuliano Rossini
Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS
Tel. 036465224



■ **Tipo di Valutazione**

Giudiziaria

■ **Stato della pratica**

Terminata

■ **Oggetto**

Compendio immobiliare costituito da tre appartamenti civili con cantine pertinenziali, due autorimesse, una porzione immobiliare in corso di costruzione e un'area urbana esclusiva. In complesso immobiliare residenziale.

■ **Valore**

315.000,00 € Diconsi Euro trecentoquindicimila



COMPENDIO IMMOBILIARE

■ Lotto 01 - Lotto 1

1	Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)	
Classificazione	Appartamento	
Comune	CERVENO	
Indirizzo	Piazzale Belvedere, snc	
Proprietà	In condominio con altre unità.	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 7 Part. 6582 Sub. 32 Fg. 7 Part. 6582 Sub. 36 Fg. 7 Part. 6582 Sub. 39 Fg. 7 Part. 6582 Sub. 45 Fg. 7 Part. 6582 Sub. 47 Fg. 7 Part. 6582 Sub. 53 Fg. 7 Part. 6582 Sub. 59	
Superficie (m ²)	287,00	
Valore unitario (€/m ²)	1.097,56	
Valore di mercato (€)	315.000,00	



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in Piazzale Belvedere, snc - Località - CERVENO (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 06/05/2023.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di CERVENO Comune Catastale di CERVENO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 32 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 4,50 vani, Rendita 199,87 €

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 36 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 3,00 vani, Rendita 133,25 €

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 39 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 5, 5,50 vani, Rendita 244,28 €

Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di CERVENO Comune Catastale di CERVENO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 45 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 19,00 m², Rendita 31,61 €

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 47 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 4, 19,00 m², Rendita 31,61 €

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 53 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, 7,00 , Rendita 10,50 €

Riferimenti catastali - Pertinenza

Comune Amministrativo di CERVENO Comune Catastale di CERVENO

Catasto Fabbricati

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 59 Categoria: F 1 -Area urbana, 90,00 -, Rendita 25,00 €

PREMESSA

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Servitù in deroga alle distanze legali dai confini costituita con atto a rogito Notaia Francesca Sarotti di Cedegolo (BS) in data 31/05/2010, n.ri 988/894 di repertorio, registrato a Breno in data 30/06/2010 n. 2642 serie 1T e trascritto a Breno in data 30/06/2010 n.ri 5063/3738.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 26/05/2008 n.ri 3914/530 per la somma complessiva di €. 680.000,00, a garanzia di atto di mutuo a rogito Notaio Alessandro Seriola di Breno in data 23/05/2008 n.ri 22398/4779 di repertorio, a favore OMISSIS, con sede in Sondrio (SO) codice fiscale: 00053810149 (somma capitale €. 400.000,00) contro la società OMISSIS gravante la piena proprietà dell'originario mappale n° 6582 sub. 1 (fabbricato in corso di costruzione).
- 3) Ipoteca giudiziale iscritta a Breno in data 09/03/2016 ai n.ri 1096/149, per la somma complessiva di €. 243.099,76 di cui a decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Brescia in data 01/03/2016, rep. n. 3088/2016, a favore di "OMISSIS", con sede in Verona (VR), codice fiscale 03700430238 (somma capitale €. 187.135,44), contro tra l'altro, la predetta società "OMISSIS", gravante -tra altri beni- la piena proprietà dei mappali 6582, subb. n.ri 32, 36, 39, 45, 47, 53, 59.
- 4) Pignoramento immobiliare trascritto a Breno in data 28/11/2022 ai n.ri 7856/6246 di cui ad atto giudiziario in data 19/10/2022 n. 9584 di rep. Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Brescia, a favore di " OMISSIS" con sede in Roma (RM), codice fiscale n. 14859551005, contro la predetta società "OMISSIS" (indicata come "OMISSIS") , gravante la piena proprietà dei mappali 6582, subb. n.ri 32, 36, 39, 45, 47, 53, 59.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

QUESITO PER PERIZIA INFORMATICA

->1) Identifichi il CTU esattamente i beni pignorati, indicandone i dati catastali ed i confini.

->2) Verifichi la proprietà dei beni pignorati in capo alla parte debitrice eseguita e l'esatta loro provenienza. A tal fine il CTU risalirà nella verifica dei titoli d'acquisto derivativi in favore del debitore e dei suoi danti causa, anche oltre il ventennio, fino all'individuazione del più prossimo titolo d'acquisto, antecedentemente al ventennio trascritto in favore del debitore o dei suoi danti causa. Ove di tale titolo risulti impossibile l'allegazione, ne indicherà gli estremi completi. Accerti se gravano sul bene iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, nonché altro tipo di gravami, formalità, vincoli o oneri, indicandone gli estremi e precisandone l'opponibilità.

Le verifiche in questione possono essere pretermesse, quando il creditore abbia allegato agli atti la relazione notarile sostitutiva, prevista dall'art. 567, comma 2, ultima parte, c.p.c..

In ogni caso il CTU allegnerà COPIA DELL'ATTO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ (o di altro diritto reale) da parte dell'esecutato sui beni pignorati.

->3) Il C.T.U. fornirà succinta descrizione tipologica del bene, precisandone lo stato di possesso in capo all'esecutato e, in caso di occupazione da parte di terzi, precisandone il titolo (acquisendone per quanto possibile copia) e l'opponibilità. Accerterà pertanto il CTU :

-->1) se i beni siano affittati o locati;

-->2) quale sia il canone praticato e se lo stesso risulti inferiore di almeno 1/3 a quello di mercato o a quello equo ex Legge 392/1978;

-->3) quale sia la scadenza dei relativi contratti.

A tal fine il CTU:

--->1) accederà presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, per ottenere certificazione dell'esistenza di contratti di locazione intestato alla ditta eseguita;

--->2) in caso di riscontro positivo estrarrà copia dei contratti di locazione risultanti dalla certificazione rilasciata, i quali si riferiscano ai beni sottoposti a pignoramento.

->4) Per i fabbricati, accerti la rispondenza alle vigenti norme in materia urbanistico-edilizia, quantificando l'importo dovuto a titolo di eventuale oblazione e precisando se esistano procedure amministrative e sanzionatorie, e di conformità degli impianti accessori.

->5) Qualora i fabbricati non siano ancora censiti al N.C.E.U., provveda a redigere planimetria conforme e proceda, se è necessario, all'accatastamento.

Qualora rilevi variazioni colturali o cambi d'uso, accerti se è già stata presentata agli uffici competenti domanda di variazione catastale e, in caso negativo, la presenti, previo eventuale frazionamento.

Compili il C.T.U., lotto per lotto, il quadro B ed il quadro C (seconda parte "contro") della nota di trascrizione o, comunque, inserisca i dati necessari per la compilazione dei detti documenti.

Quale incaricato ed ausiliario del giudice, ove ne sussista la necessità, proceda all'adeguamento catastale sia al Catasto Terreni che al Catasto Fabbricati, sottoscrivendo le verifiche e gli atti catastali in luogo degli aventi diritto ed esegua la proposta di rendita catastale ai sensi del DM 701/94 (presentando copia del presente quesito integrata dei dati relativi all'esecuzione in calce indicati).

->6) Determini il valore commerciale dei beni, tenendo conto di tutti i dati acquisiti.

->7) Qualora il pignoramento colpisca beni indivisi, dica se essi siano agevolmente divisibili, determinando il valore della quota pignorata.

Prospetti inoltre se sia possibile e conveniente una vendita frazionata del compendio, proponendo la formazione degli eventuali lotti e determinando il valore commerciale di ciascuno di essi.

->8) Evidenzi gli elementi utili per le operazioni di vendita, in particolare indicando la tipologia dei beni (es. casa singola, appartamento in condominio di x unità, negozio, magazzino, terreno coltivato o edificabile, bosco...) e le località in cui si trovano, e fornisca i dati essenziali al fine di consentire l'immediata percezione di un interesse all'acquisto (es. superficie, destinazione d'uso, anno di costruzione, stato di conservazione, numero dei vani....)

Il CTU è autorizzato ad accedere agli uffici pubblici per richiedere, esaminare ed estrarre copia degli atti e dei documenti esistenti, nonché ad effettuare ispezioni ed accertamenti in loco, se necessario con l'assistenza della forza pubblica.

N.B. in ogni caso il CTU inserirà nella perizia:

- SCHEDE CONTENENTI tutti i dati, necessari per l'ordinanza di vendita, PER LA PUBBLICITÀ STRAORDINARIA e per il Decreto di Trasferimento, relativi a:

descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. (compresi i confini dell'immobile, superficie, servitù attive e passive, diritti reali o personali gravanti e trascritti sull'immobile, estensione del diritto in capo all'esecutato); valore di stima; esistenza di locazioni registrate e comunque opponibili; eventuali abusi/irregolarità edilizi, necessità di variazione catastale, il tutto con indicazione delle modalità e dei costi per l'aggiudicatario.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Richiedente valutazione	Spett. Tribunale Ordinario di Brescia Via Lattanzio Gambara, 40 - 25121 BRESCIA - BS CF: 80052730175
Valutatore	Arch. Giuliano Rossini Via San Bernardino, 1 - 25040 MALONNO - BS Tel. 036465224 Cel. 3474607814 Nato il 04/11/1968 a BRESCIA CF: RSSGLN68S04B157Y

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Data	Fase e Operazione peritale/Soggetto/Commento
26/01/2023	Nomina a C.T.U. Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)
10/02/2023	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Rossini Giuliano (Valutatore)
13/02/2023	Inizio operazioni peritali Rossini Giuliano (Valutatore)
16/02/2023	Esame documentale Rossini Giuliano (Valutatore)
17/02/2023	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Rossini Giuliano (Valutatore)
04/05/2023	Sopralluogo al bene immobile Rossini Giuliano (Valutatore) La prima ispezione al fabbricato fissata per il giorno 05.04.2023 è stata disertata dall'esecutato, pertanto non è stato possibile accedere ai locali.
04/05/2023	Ispezione interna al fabbricato Rossini Giuliano (Valutatore) La prima ispezione al fabbricato fissata per il giorno 05.04.2023 è stata disertata dall'esecutato, pertanto non è stato possibile accedere ai locali.
05/05/2023	Due Diligence Rossini Giuliano (Valutatore)
06/05/2023	Consegna finale Rossini Giuliano (Valutatore)
13/06/2023	Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di valutazione si applicheranno i seguenti criteri (aspetti economici) e relativi procedimenti estimativi:

■ Valore di mercato

Il criterio valore di mercato della piena proprietà si riferisce concettualmente al prezzo di mercato come punto d'incontro della domanda e dell'offerta.

L'adozione del presente criterio di valutazione da parte del valutatore deriva dal mandato assunto in fase di incarico ricevuto.

Secondo l'International Valuation Standards (IVS), il valore di mercato è l'importo stimato al quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

La definizione coincide sostanzialmente sia con quella contenuta nel Codice delle Valutazioni Immobiliari di TecnoBorsa, ed è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella circolare 263 del 27 dicembre 2006 dal titolo "Nuove disposizioni di vigilanza prudenziale per le banche" Titolo II, Capitolo I, Sezione IV, Punto 1, sia con quella contenuta nel Regolamento (UE) 575/2013 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 26 giugno 2013 relativo ai requisiti prudenziali per gli enti creditizi e le imprese di investimento e che modifica il regolamento (UE) n. 648/2012 denominato CRR Art. 4 par. 1 lett. 76.

Ogni elemento della definizione può essere illustrato separatamente al fine di comprenderne al meglio il significato:

"importo stimato..."

si riferisce a un prezzo espresso in denaro, pagabile per l'immobile in un'operazione di mercato e determinato da un soggetto che possiede la qualifica, la capacità e l'esperienza per compiere la valutazione;

"...alla data della valutazione..."

richiede che il valore di mercato si riferisca a una definita data, in quanto i mercati e le loro condizioni possono variare e il valore può risultare scorretto o inappropriato in un momento differente. La definizione del valore di mercato suppone anche che lo scambio e la stipula del contratto di compravendita avvengano simultaneamente, senza alcuna variazione di prezzo altrimenti possibile;

"...in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato..."

entrambi i contraenti non sono disposti a vendere/comprare per un prezzo considerato non ragionevole nel mercato. L'acquirente non pagherà un prezzo più alto di quello richiesto dal mercato. Il venditore è motivato a vendere l'immobile al miglior prezzo ottenibile sul mercato. La transazione deve avvenire tra parti non in relazione tra loro, che agiscono ciascuna indipendentemente dall'altra;

"...dopo un'adeguata promozione commerciale..."

per la quale l'immobile è offerto sul mercato nella maniera più appropriata affinché sia venduto al miglior prezzo ragionevolmente ottenibile. La durata di esposizione sul mercato può variare secondo l'immobile e l'andamento del mercato, ma deve essere sufficiente da permettere all'immobile di essere posto all'attenzione di un adeguato numero di potenziali acquirenti. Il periodo di esposizione è anteriore al momento della valutazione;

"...nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizioni di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione..."

presuppone che i contraenti siano informati su tutti gli elementi che possono influenzare la compravendita e che ciascuna parte sia motivata a partecipare all'operazione, ma che non sia forzata né indebitamente costretta a portarla a compimento.

La definizione di valore di mercato assume che:

Non siano computate nel valore di mercato le spese di transazione (notaio, imposte, ecc.) e le spese di trascrizione.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento a un prezzo relativo a termini o circostanze particolari o

Malonno, data rapporto venerdì 28/04/2023

Pagina 7 di 59

speciali, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una concessione speciale garantita da una parte nella transazione.

Valore di mercato	[Stima a Costo]
Procedimento	Descrizione
Stima a Costo	Valore determinato mediante il procedimento del Cost Approach Cost Approach Il cost approach (o metodo dei costi) è un procedimento di stima mirato a determinare il valore di un immobile attraverso la somma del valore del suolo come se fosse edificabile e del costo di ricostruzione dell'edificio, eventualmente deprezzato. È detto anche metodo del costo di riproduzione (o ricostruzione) deprezzato. Le condizioni di applicazione del procedimento riguardano le stime del valore dell'area, del costo di ricostruzione a nuovo e del deprezzamento. Il cost approach trova applicazione in modo autonomo nella stima del costo di costruzione e dei costi delle opere e degli interventi in edilizia. Il cost approach è impiegato inoltre per stimare il prezzo marginale delle caratteristiche immobiliari che, considerate a se stanti, presentano un deprezzamento.

LOTTI

Numero Lotto	Descrizione - Motivazione
01	Lotto 1
N.	Denominazione immobile oggetto di stima
1	Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

SCHEDA IMMOBILE

LOTTO 01-Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

Denominazione

Data inserimento	06/02/2023	Data ultima modifica	02/05/2023
Codice	690		
Classificazione	Appartamento		
Denominazione	Condominio "Belvedere".		
Destinazione	Privata		
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Utilizzo	In proprietà		
Categoria	Seminuovo		
Superficie	287,00 m ² Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



Ubicazione

Piazzale Belvedere, snc -
Località 25040 CERVENO - (BS)
Zona OMI: B1/Centrale/CENTRALE

Descrizione principale

Tre appartamenti civili ai piani terra, primo, secondo, da completare.

Descrizione pertinenze

Quattro locali cantine e due autorimesse (di cui una in corso di costruzione F/3) al piano interrato; giardino al p. terra; area urbana al piano terra.

Parti comuni

Corsello, passaggi pedonali, scala interna, individuati con i sub. 9, 48, 51.

Provenienza e titolarità

Atto di donazione immobiliare del 12.02.1977, rep. n. 1108/520 Notaio Eligio Conti, con cui i terreni da cui ebbe successivamente origine il mappale 6582 del fg. 7 (su cui è costruito il complesso residenziale) vennero donati ai Sigg. OMISSIS, antenati degli attuali proprietari.

Urbanistica e vincoli

Il complesso immobiliare è individuato in zona "B1-Ambiti residenziali esistenti di contenimento edilizio", secondo il vigente PGT del Comune di Cerveno.

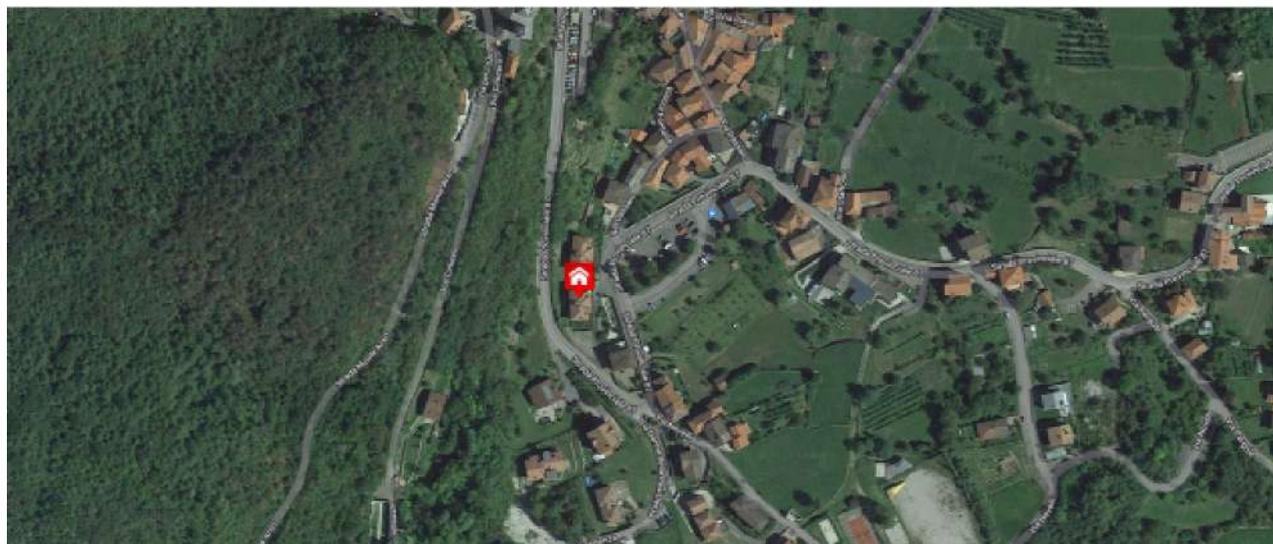
GEOGRAFIA

LOTTO 01-Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

Ubicazione

Regione	LOMBARDIA	Provincia	BS
Comune	CERVENO		
Zona	Località		
Indirizzo	Piazzale Belvedere		
Civico	snc	Cap	25040
Latitudine	46° 0' 4,9860"	Longitudine	10° 19' 30,2592"

Mappa



Confini

Il complesso immobiliare presenta accessi carraio e pedonale sui lati est e sud; ingresso solo pedonale anche dal lato ovest, in adiacenza alla Strada Provinciale n° 87.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
LOTTO 01-Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

Descrizione consistenza

Tipo di consistenza	Superficie Lorda di Pavimento (SLP) Per Superficie Lorda di Pavimento (SLP) si intende la somma di tutte le superfici coperte, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo. Non costituiscono SLP, ai fini del rispetto degli indici di edificabilità, le parti sottoelencate, comprensive delle relative murature perimetrali non costituenti separazione da parti incluse nel computo della SLP: 1) i porticati e i pilotis anche se chiusi con vetrate purché di uso comune; 2) le logge, i balconi, le terrazze con pareti estese a non più di 2/3 del loro perimetro e gli spazi non abitabili del sottotetto in cui siano soddisfatte le seguenti condizioni: - imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata; - inclinazione della falda non superiore a 30°; - aperture di dimensioni non superiori a mq 0,40 e superficie complessiva delle aperture non superiore a 1/30 del pavimento. E' comunque concessa un'apertura di mq 0,10 per ogni locale.
----------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Superficie principale	S1	226,00	1,00	226,00
Superficie balconi con vista	SBV	20,00	0,35	7,00
Superficie cantine	SUC	29,00	0,40	11,60
Superficie garage autorimessa	SUG	38,00	0,50	19,00
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	195,00	0,12	23,40
Totale Superficie (m²)		508,00		287,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie sub. 32-36-39-53	29,00	SUC	0,40	11,60
Superficie sub. 45-47	38,00	SUG	0,50	19,00
Totale per piano	67,00			30,60

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie sub. 32	56,00	S1	1,00	56,00
Superficie sub. 32	195,00	SPT	0,12	23,40
Totale per piano	251,00			79,40

■ **Consistenza per il Piano Primo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie sub. 36	60,00	S1	1,00	60,00
Superficie sub. 36	8,00	SBV	0,35	2,80
Totale per piano	68,00			62,80

■ **Consistenza per il Piano Secondo**

Commento	Sup. Misurata (m²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m²)
Superficie sub. 39	110,00	S1	1,00	110,00
Superficie sub. 39	12,00	SBV	0,35	4,20
Totale per piano	122,00			114,20

CARATTERISTICHE

LOTTO 01-Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

■ Locazionali - Ubicazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Morfologia della zona	MFO	2	1=montagna 2=collina 3=pianura 4=mare 5=lago	-
Pericolosità sismica della zona	PLS	3	1=molto alta 2=alta 3=bassa 4=molto bassa	-
Zona urbanizzata	ZUB	1	0=no 1=sì	-
Destinazione prevalente piani superiori al terra	DPP	Residenziale	(descrizione libera)	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Lotto edificabile - edificato

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Fronte su strada principale	FSP	1	0=assente 1=presente	-
Destinazione urbanistica	DUR	Residenziale	(descrizione libera)	-
Classe acustica della zona	CLU	2	1=area-protetta 2=area-residenziale 3=area-mista 4=area-intensa-attività 5=aree-prevalentemente-industriali 6=aree-esclusivamente-industriali	-

■ Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato del fabbricato	SDF	5	0=da-demolire 1=da-ristrutturare 2=da-costruire 3=in-ristrutturazione 4=in-costruzione 5=costruito	-
Fabbricato antisismico	FAS	0	0=no 1=sì	-
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 4 = 15.600,00 da 4 a 5 = 27.500,00
Epoca di costruzione*	ECT	2006	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-
Numero di ascensori e/o montacarichi	NAS	1	n.	-
Numero di cortili	COR	1	n.	-
Numero di appartamenti	NUA	6	n.	-
Prospicienza del fabbricato	PRO	3	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato*	AMF	2	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	3	1=min 2=med 3=max	-
Panoramicità del fabbricato	PNE	3	0=nullo 1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-

■ Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ascensore*	ASC	0	0=assente 1=presente	-

■ Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza utile interna	HUI	2,70	m	-
Numero di vani totali	VAT	13	n.	-
Numero di vani principali	VAN	8	n.	-
Vani accessori	LOC	4	n.	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	4	n.	-
Numero di balconi	NBL	4	n.	-
Numero di camere da letto	NLE	6,00	n.	-
Numero di camere da letto singole	NLS	3,00	n.	-
Numero di camere da letto matrimoniali	NLM	3,00	n.	-
Numero di cantine	CAN	4	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare*	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso dal seminterrato	ACS	1	0=no 1=sì	-
Panoramicità dell'unità immobiliare	PUI	3	0=nulla 1=min 2=med 3=max	-
Luminosità	LUM	2	1=min 2=med 3=max	-

■ Locali dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Ingresso	ING	1	0=assente 1=presente	-
Soggiorno	SGG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	1	0=assente 1=presente	-
Angolo cottura	ANC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Cantina	CNT	1	0=assente 1=presente	-
Giardino esclusivo	GRE	1	0=assente 1=presente	-

■ Finiture dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Arredamento	ARD	0	0=assente 1=parziale 2=completo	-

Impianti dell'unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare	IMP	2	1=min 2=med 3=max	-
Impianto idraulico	IMI	1	0=assente 1=presente	-
Impianto elettrico	IME	4	0=assente 1=compl. 2=esterno 3=misto 4=sottotraccia	-
Impianto citofonico	ICT	1	0=assente 1=presente	-
Impianto riscaldamento	IMR	1	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	226,0	m ²	1,00
Superficie balconi con vista	SBV	20,0	m ²	0,35
Superficie cantine	SUC	29,0	m ²	0,40
Superficie garage autorimessa	SUG	38,0	m ²	0,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	195,0	m ²	0,12
Superficie commerciale	SUP	287,0	m ²	-

Auto

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Parcheggi pubblici in zona	PPU	1	0=assente 1=presente	-
Numero posti auto del box o garage	PAB	2	n.	-
Numero di box o garage	BOX	2	n.	-
Parcheggio condominiale	PCC	1	0=assente 1=presente	-

Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	0	0=abbandonato 1=utilizzato in parte 2=utilizzato 3=visitabile a scopo turistico	-
Ispezionabile	ISP	2	0=non ispezionabile 1=parzial. ispezionabile 2=ispezionabile	-
Esposizione dell'immobile	ESU	3	1=min 2=med 3=max	-

Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo	STL	5	0=occ.senza titolo 1=occ.comodato d'uso 2= occ.richiedente 3= occ.proprietario 4=locato 5=libero 6=parz. locato	-

■ Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	06/05/2023	giorno/mese/anno	0,010

■ Descrizione Epoca di costruzione

Il fabbricato è stato costruito in forza di permesso di costruire n° 06/2006 del 03.05.2006, rilasciato originariamente al Sig. OMISSIS Legale Rappresentante della "OMISSIS" (con sede a Brescia). Successivamente, con "voltura di permesso di costruire" in data 24.01.2007, il titolo autorizzativo fu trasferito alla "OMISSIS" (con sede a Cedegolo).

■ Descrizione Strutture portanti verticali

Calcestruzzo armato.

■ Descrizione Strutture portanti orizzontali

Solai in latero-cemento; tetto in legno.

■ Descrizione Accessibilità motoria al fabbricato

Nel fabbricato è presente il vano-ascensore ma non l'ascensore stesso.

■ Descrizione Ascensore

Il fabbricato è provvisto di vano ascensore, non installato.

■ Descrizione Stato di manutenzione dell'unità immobiliare

Tutti gli appartamenti si trovano attualmente non completati, per quanto concerne alcune finiture edilizie; in particolare: pavimentazioni e rivestimenti, porte interne, tinteggiature, elementi dell'impianto elettrico e idraulico.

■ Descrizione Arredo bagno

Nei vari appartamenti sono presenti solo alcuni apparecchi sanitari (due vasche da bagno; un piatto doccia)

■ Descrizione Serramenti esterni

Serramenti e ante in legno, con doppio vetro.

■ Descrizione Serramenti interni

Tutti gli appartamenti sono dotati di portoncino di ingresso blindato; le porte interne ai singoli locali non risultano presenti.

■ Descrizione Pavimenti

Pavimenti e rivestimenti non sono stati realizzati.

SEGMENTO DI MERCATO
LOTTO 01-Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

■ **Denominazione**

Classificazione	Appartamento
Destinazione	Privata

■ **Localizzazione/Ubicazione**

Comune	CERVENO	Provincia	BS
Località/Fraz./Zona	Località		
Posizione	Centrale - semiperiferica		

■ **Tipologia immobiliare**

Tipologia	Fabbricato o edificio urbano	Categoria	Seminuovo
Proprietà	In condominio con altre unità.		
Unità Immobiliare	Abitazione di tipo civile	Dimensione unità	Medio grande

■ **Tipologia edile**

Edificio	Complesso immobiliare		
Indice Superficiario	Rapporto		Indice tipologico (%)
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	287,00/287,00	100,00
Superficie principale	S1/SUP	226,00/287,00	78,75
Superficie balconi con vista	SBV/SUP	20,00/287,00	6,97
Superficie cantine	SUC/SUP	29,00/287,00	10,10
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	38,00/287,00	13,24
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT/SUP	195,00/287,00	67,94

■ **Rapporti di posizione**

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00

DOCUMENTI

LOTTO 01-Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

■ **Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 1 Planimetria Comune di Cerveno. del 31/01/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 2 Estratto PGT. del 06/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

N. 3 Ortofoto immobili. del 31/01/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Mappe di localizzazione / ubicazione.

■ **Elenco Estratti di mappa catastali**

N. 4 Estratto mappa fg. 7. del 31/01/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Estratti di mappa catastali.

■ **Elenco Fotografie esterni**

N. 5 LOTTO 3 - Vista lati sud ed est. del 12/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 6 Vista lato sud, con parcheggio pertinenziale. del 05/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 7 LOTTO 1 - Vista lati sud ed est. del 12/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 8 LOTTO 2 - Vista lati sud ed est. del 12/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 9 Vista lato ovest, ingresso principale. del 05/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 10 Vista lato nord del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 11 Vista scala di ingresso principale, lato ovest. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 12 Sub. 39 - Balcone lato est del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 13 Sub. 39 - Balcone lato est del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 14 Sub. 36 - Balcone lato est del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 15 Sub. 36 - Balcone lato est del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 16 Sub. 32 - Balcone lato est del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 17 Sub. 32 - Balcone lato est del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 18 Sub. 32 - Dettaglio giardino pertinenziale del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 19 Sub. 32 - Dettaglio giardino pertinenziale del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

N. 20 Sub. 32 - Dettaglio giardino pertinenziale del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

■ Elenco Fotografie locali interni

N. 21 Sub. 39 - Soggiorno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 22 Sub. 39 - Soggiorno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 23 Sub. 39 - Soggiorno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 24 Sub. 39 - Soggiorno-cottura del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 25 Sub. 39 - Bagno 1 del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 26 Sub. 39 - Camera letto 1 del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 27 Sub. 39 - Bagno 2 del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 28 Sub. 39 - Camera letto 2 del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 29 Sub. 39 - Zona ingresso del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 30 Sub. 36 - Zona ingresso del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 31 Sub. 36 - Soggiorno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 32 Sub. 36 - Cottura del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 33 Sub. 36 - Bagno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 34 Sub. 36 - Camera del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 35 Sub. 32 - Zona ingresso del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 36 Sub. 32 - Soggiorno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 37 Sub. 32 - Soggiorno-cottura del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 38 Sub. 32 - Soggiorno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 39 Sub. 32- Camera 1 del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 40 Sub. 32- Camera 2 del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 41 Sub. 32- Bagno del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 42 Dettaglio scala interna comune. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 43 Dettaglio scala interna comune. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 44 Dettagli ingresso principale (lato ovest). del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 45 Corsello con vista cantine. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 46 Corsello con vista cantine. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 47 Ingresso carraio zona boxes - lato est. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 48 Corsello con vista boxes e cantine. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 49 Box sub. 45 - tipo box del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 50 Cantina sub. 53 - tipo cantina del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 51 Dettaglio quadro contatori acqua. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

N. 52 Dettaglio quadro contatori elettrici. del 04/05/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

■ **Elenco Planimetrie catastali**

N. 53 Elab. Planim. mapp. 4582 del 31/01/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 54 SCHEDA sub. 32 del 15/02/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 55 SCHEDA SUB. 36 del 12/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 56 SCHEDA SUB. 39 del 12/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 57 SCHEDA SUB. 45 del 12/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

N. 58 SCHEDA SUB. 47 del 12/04/2023

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

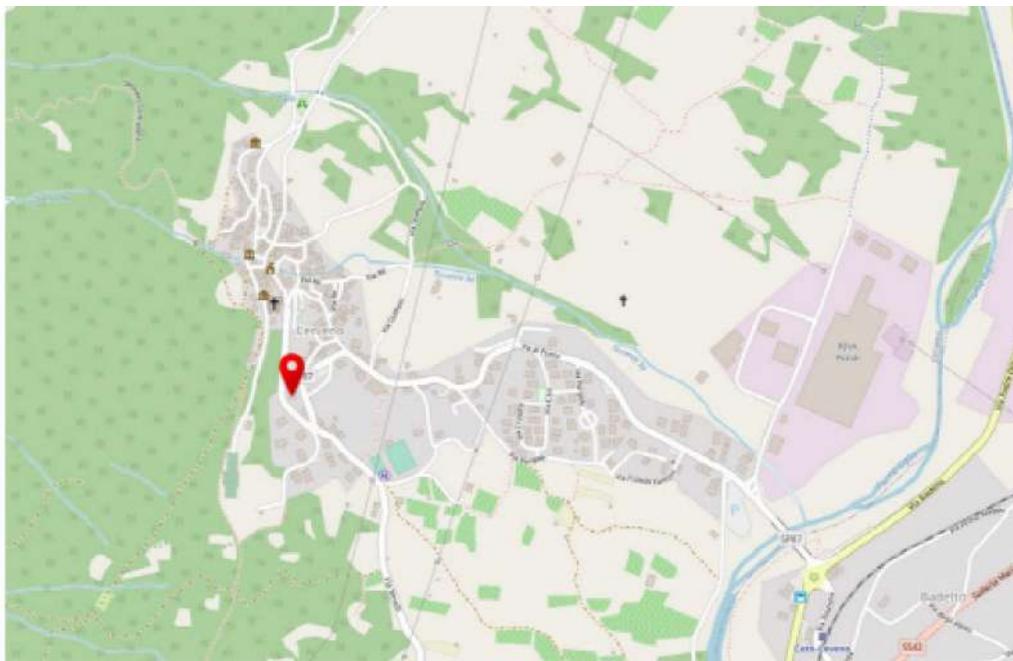
■ **Elenco Computi metrici e contabilità**

N. 59 Costi di costruzione_ Residenziale nuovo del 04/05/2023

La prima pagina del documento è stampata nelle Immagini delle Computi metrici e contabilità.

Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 1 - Planimetria Comune di Cerveno.



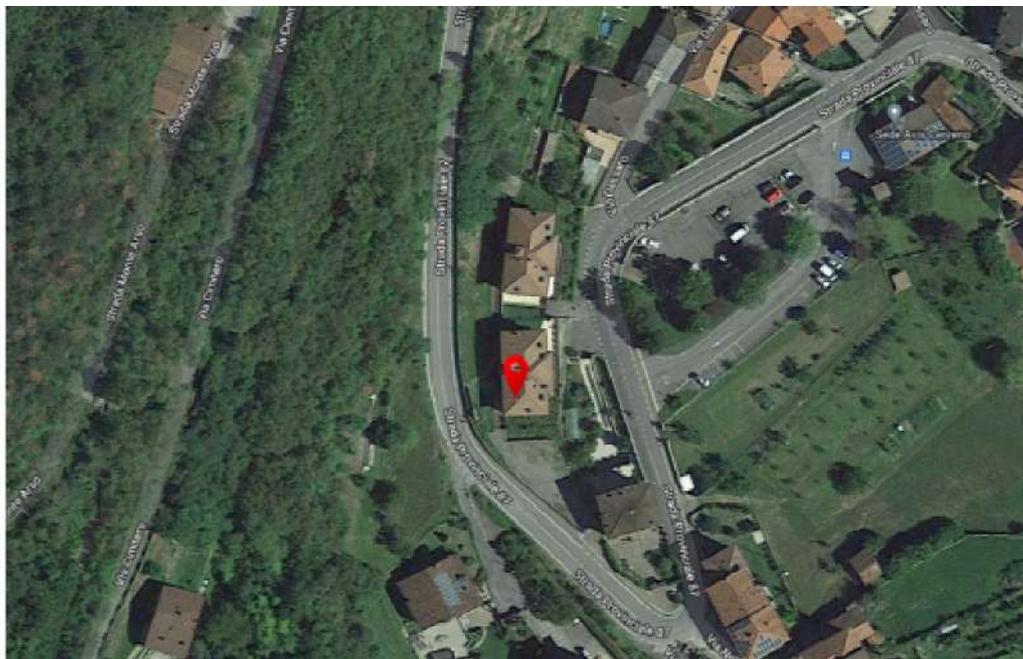
Mappe di localizzazione / ubicazione

N. 2 - Estratto PGT.



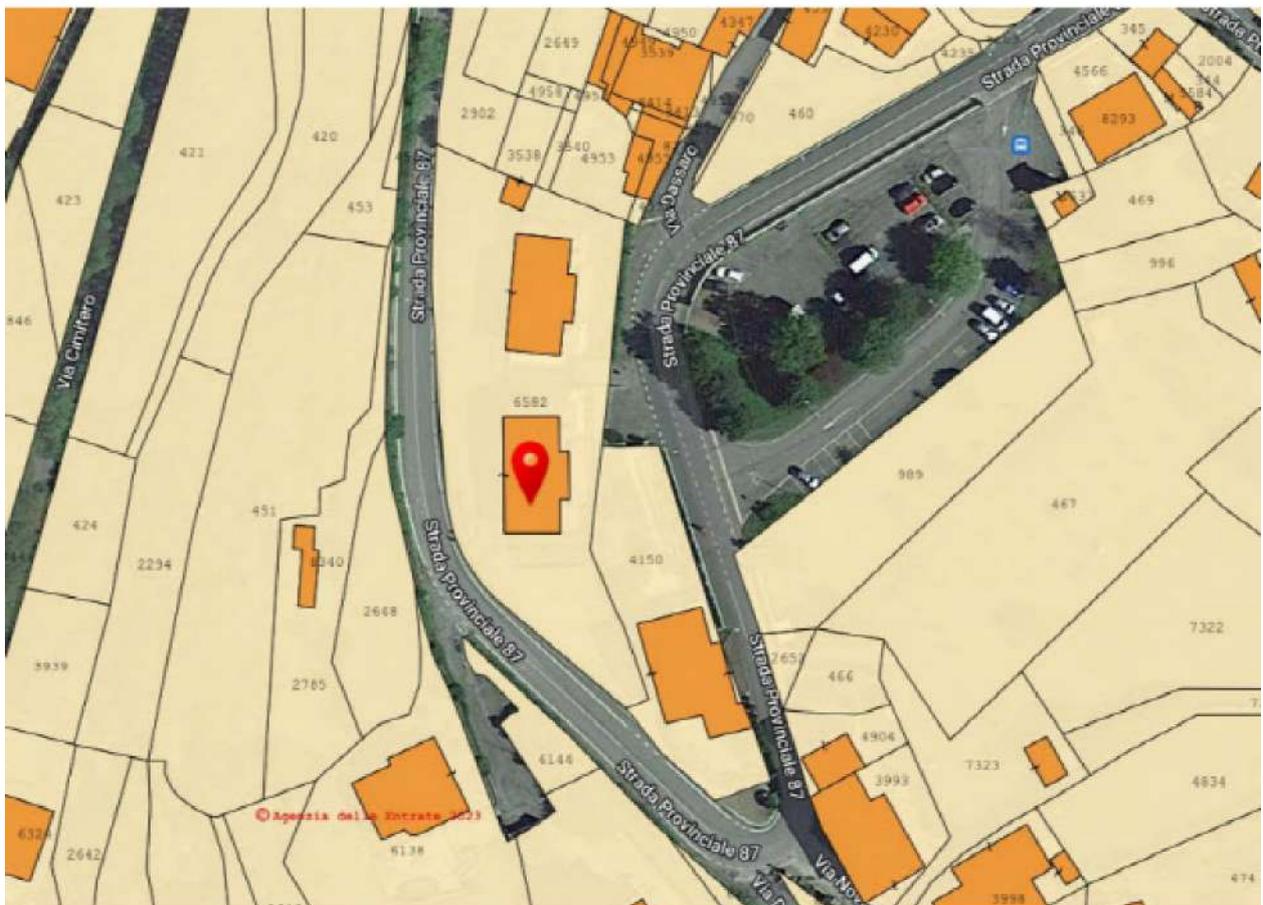
■ **Mappe di localizzazione / ubicazione**

N. 3 - Ortofoto immobili.



Estratti di mappa catastali

N. 4 - Estratto mappa fg. 7.



■ **Fotografie esterni**

N. 5 - LOTTO 3 - Vista lati sud ed est.



■ **Fotografie esterni**

N. 6 - Vista lato sud, con parcheggio pertinenziale.



■ **Fotografie esterni**

N. 7 - LOTTO 1 - Vista lati sud ed est.



■ **Fotografie esterni**

N. 8 - LOTTO 2 - Vista lati sud ed est.



■ **Fotografie esterni**

N. 9 - Vista lato ovest, ingresso principale.



■ **Fotografie esterni**

N. 10 - Vista lato nord



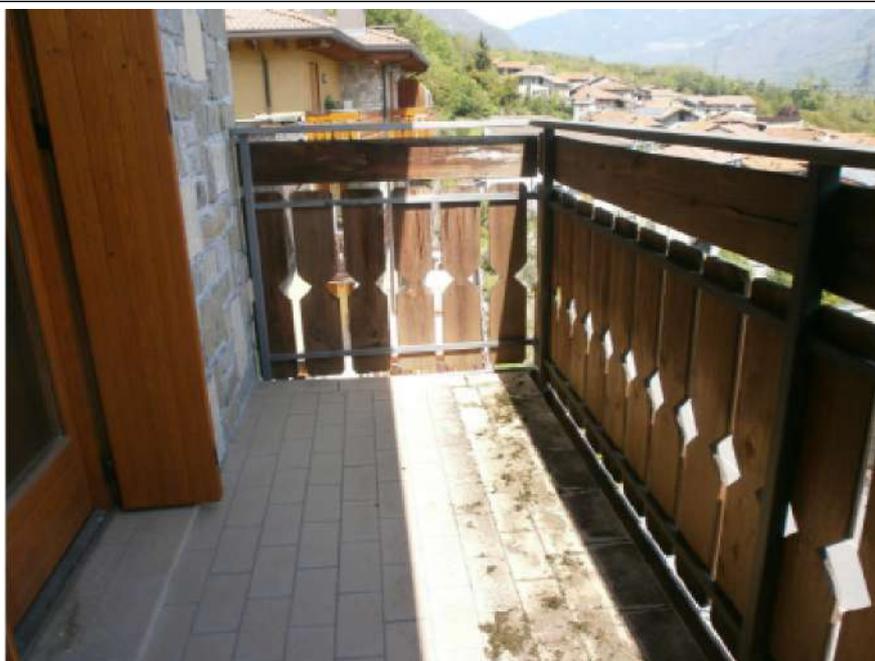
Fotografie esterni

N. 11 - Vista scala di ingresso principale, lato ovest.



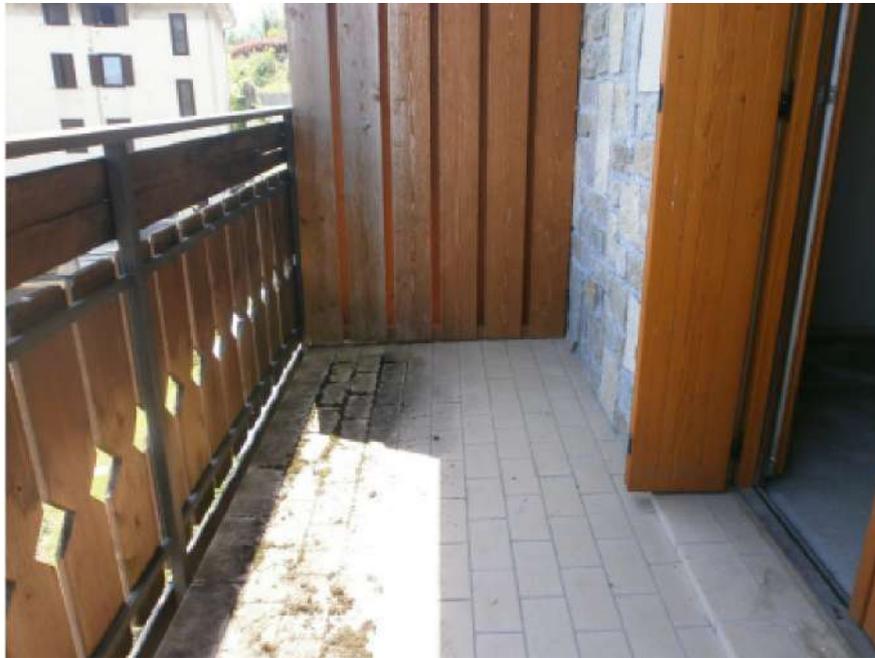
Fotografie esterni

N. 12 - Sub. 39 - Balcone lato est



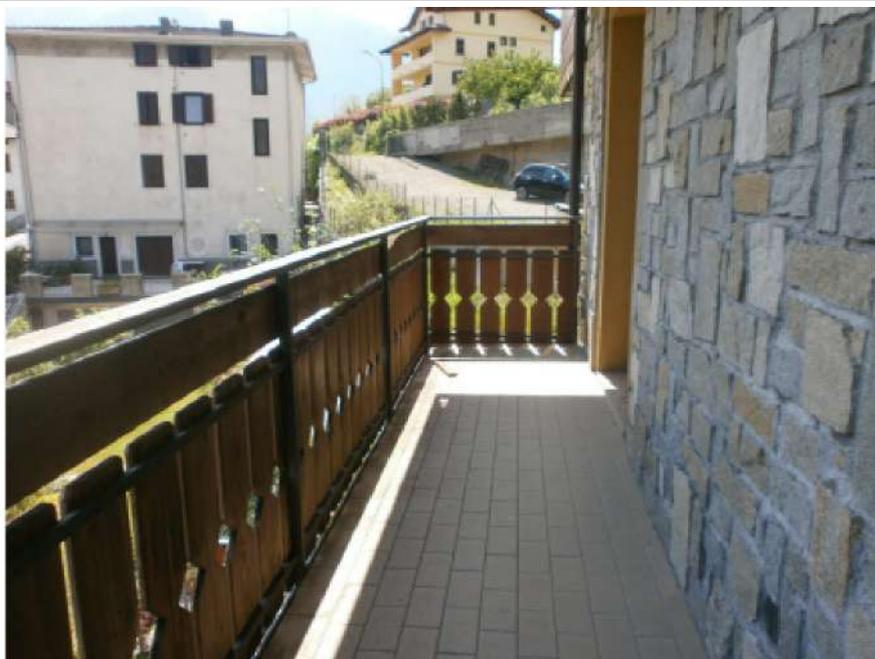
Fotografie esterni

N. 13 - Sub. 39 - Balcone lato est



Fotografie esterni

N. 14 - Sub. 36 - Balcone lato est



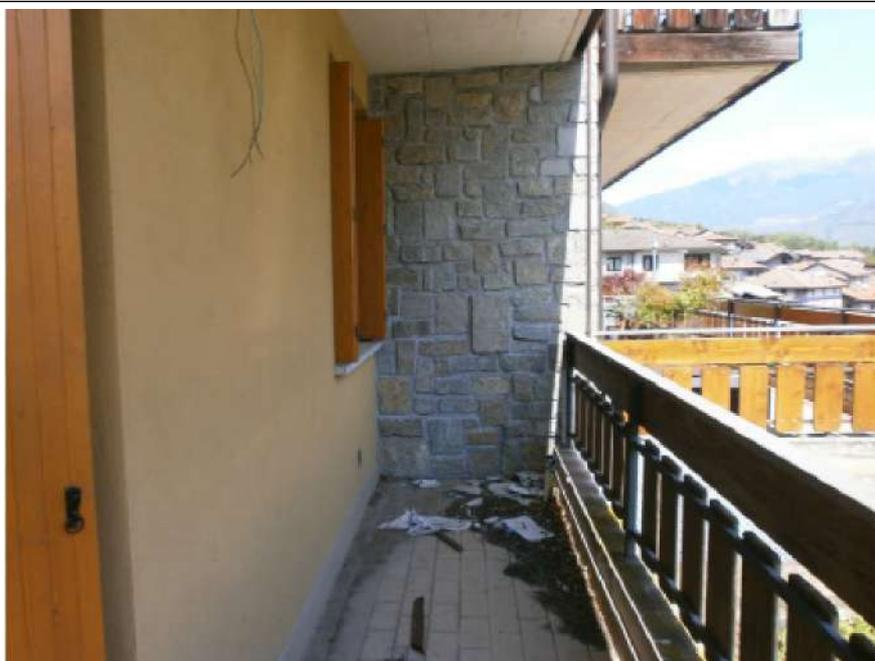
■ **Fotografie esterni**

N. 15 - Sub. 36 - Balcone lato est



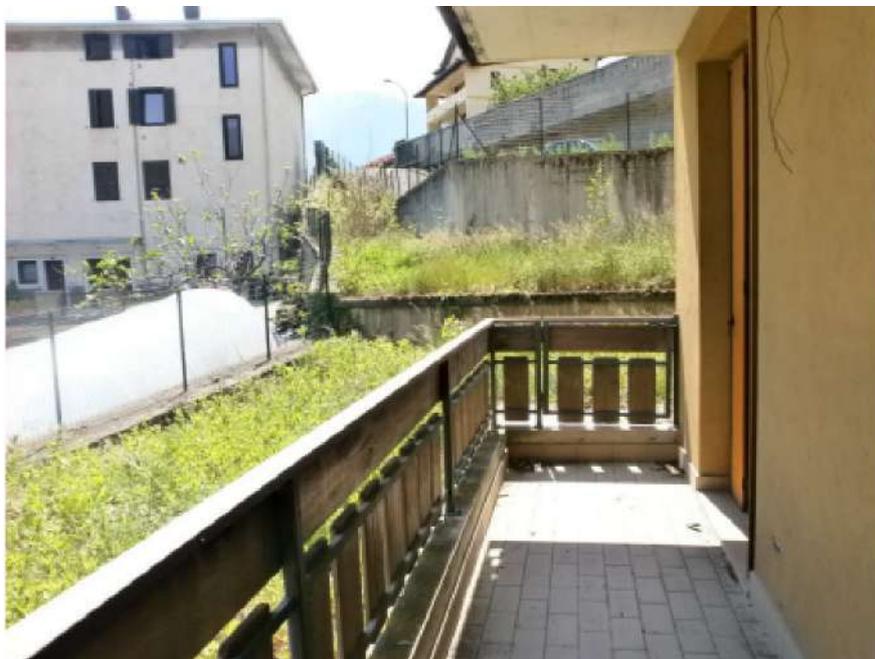
■ **Fotografie esterni**

N. 16 - Sub. 32 - Balcone lato est



■ **Fotografie esterni**

N. 17 - Sub. 32 - Balcone lato est



■ **Fotografie esterni**

N. 18 - Sub. 32 - Dettaglio giardino pertinenziale



Fotografie esterne

N. 19 - Sub. 32 - Dettaglio giardino pertinenziale



Fotografie esterne

N. 20 - Sub. 32 - Dettaglio giardino pertinenziale



Fotografie locali interni

N. 21 - Sub. 39 - Soggiorno



N. 22 - Sub. 39 - Soggiorno



N. 23 - Sub. 39 - Soggiorno



N. 24 - Sub. 39 - Soggiorno-cottura



N. 25 - Sub. 39 - Bagno 1



N. 26 - Sub. 39 - Camera letto 1



N. 27 - Sub. 39 - Bagno 2



N. 28 - Sub. 39 - Camera letto 2



N. 29 - Sub. 39 - Zona ingresso



N. 30 - Sub. 36 - Zona ingresso



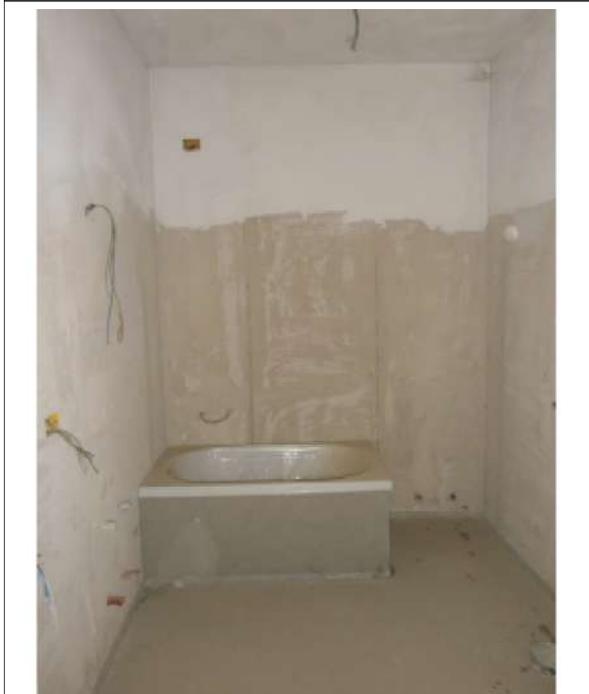
N. 31 - Sub. 36 - Soggiorno



N. 32 - Sub. 36 - Cottura



N. 33 - Sub. 36 - Bagno



N. 34 - Sub. 36 - Camera



N. 35 - Sub. 32 - Zona ingresso



N. 36 - Sub. 32 - Soggiorno



N. 37 - Sub. 32 - Soggiorno-cottura



N. 38 - Sub. 32 - Soggiorno



N. 39 - Sub. 32- Camera 1



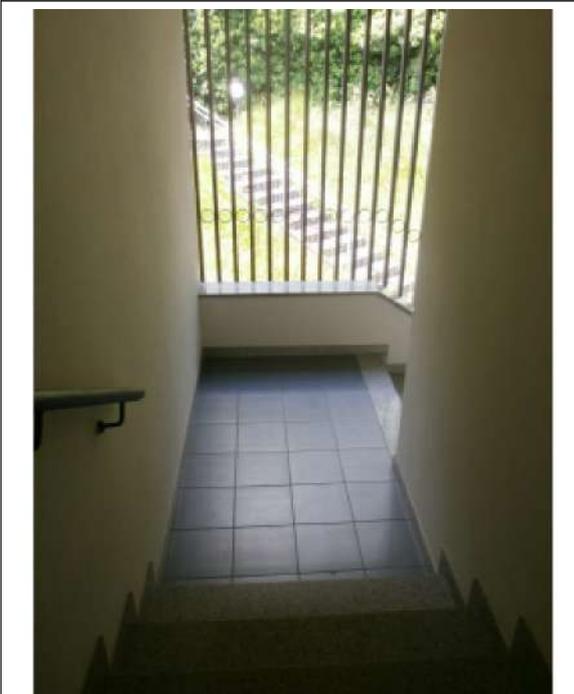
N. 40 - Sub. 32- Camera 2



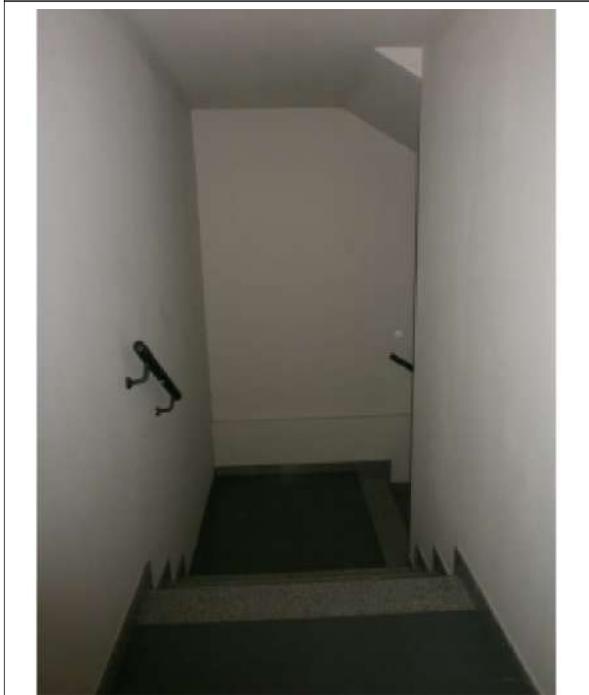
N. 41 - Sub. 32- Bagno



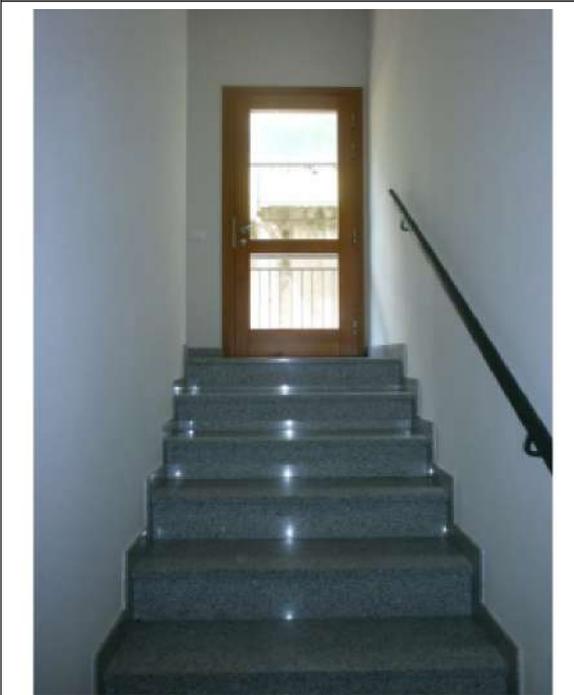
N. 42 - Dettaglio scala interna comune.



N. 43 - Dettaglio scala interna comune.



N. 44 - Dettagli ingresso principale (lato ovest).



N. 45 - Corsello con vista cantine.



N. 46 - Corsello con vista cantine.



N. 47 - Ingresso carraio zona boxes - lato est.



N. 48 - Corsello con vista boxes e cantine.



N. 49 - Box sub. 45 - tipo box



N. 50 - Cantina sub. 53 - tipo cantina



N. 51 - Dettaglio quadro contatori acqua.



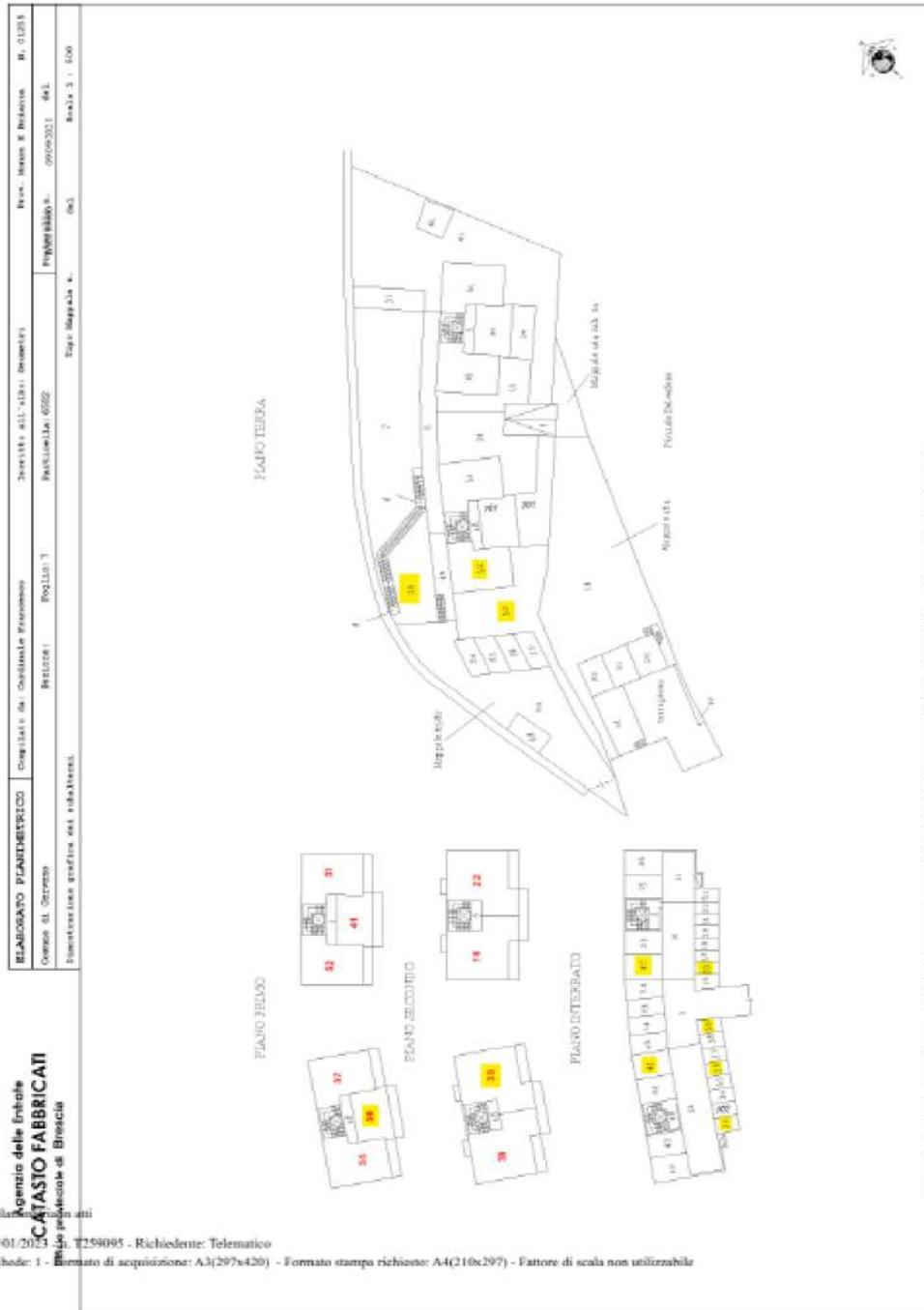
N. 52 - Dettaglio quadro contatori elettrici.



Planimetrie catastali

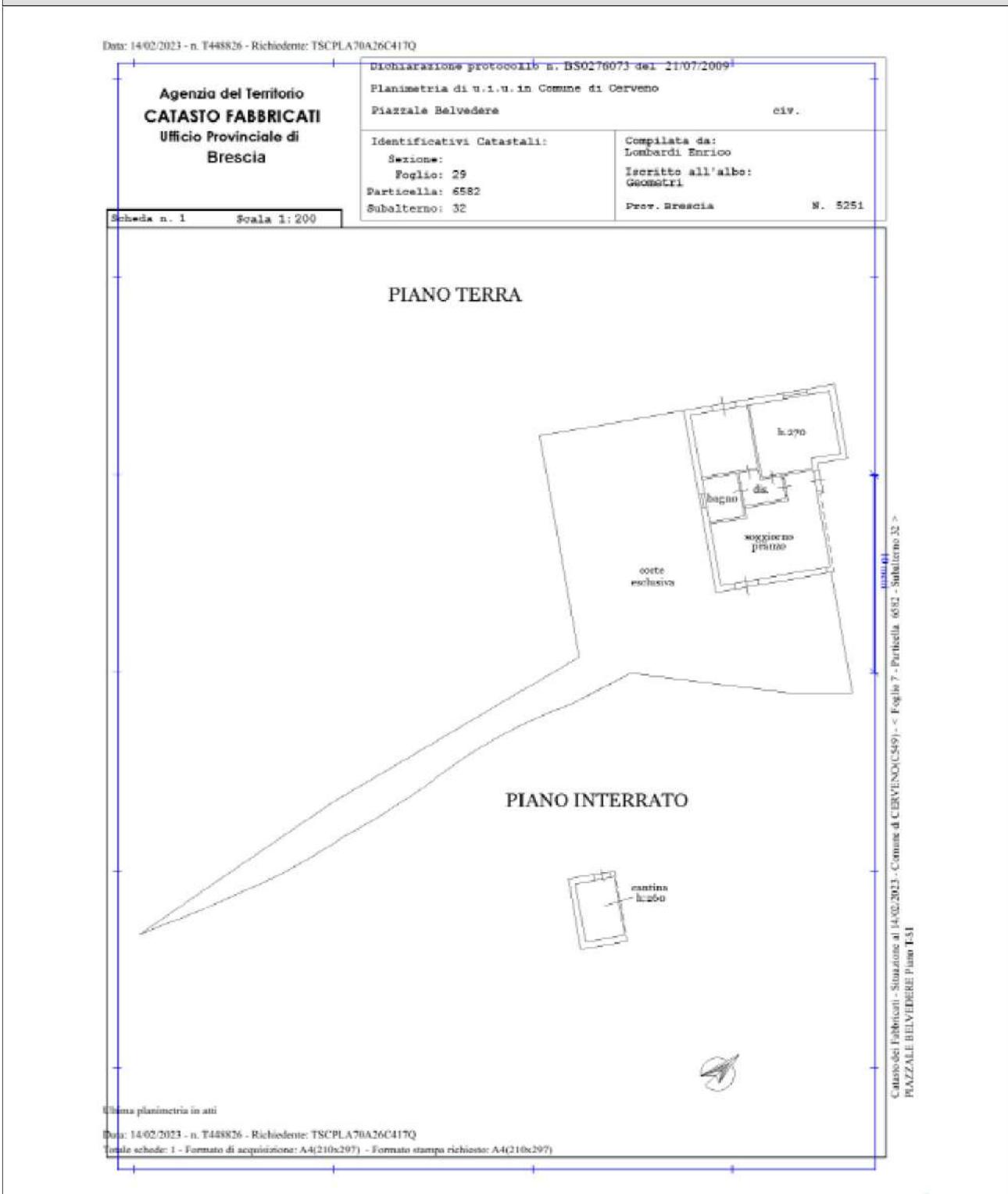
N. 53 - Elab. Planim. mapp. 4582

Data: 31/01/2023 - n. T259095 - Richiedente: Telematico



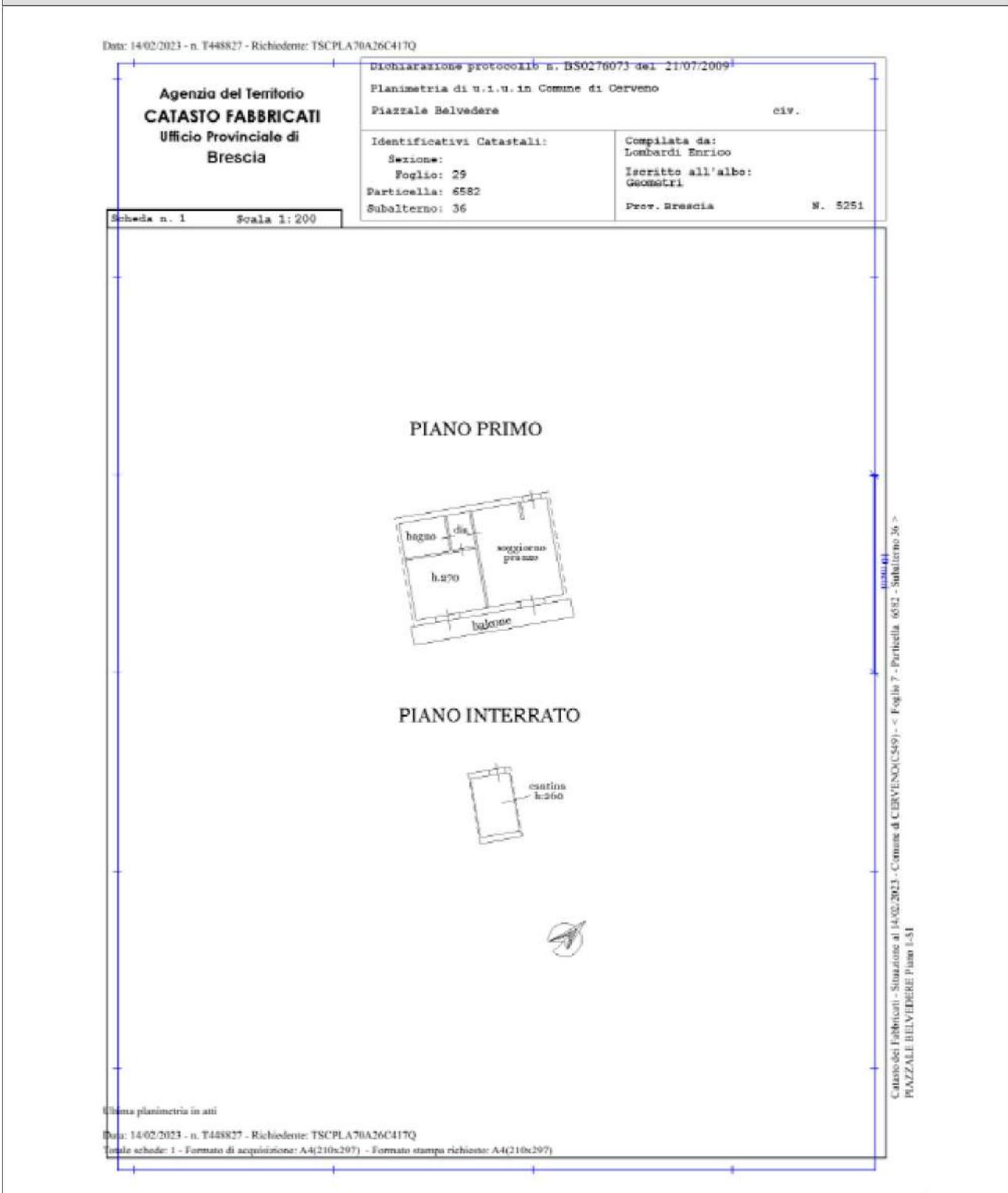
■ Planimetrie catastali

N. 54 - SCHEDA sub. 32



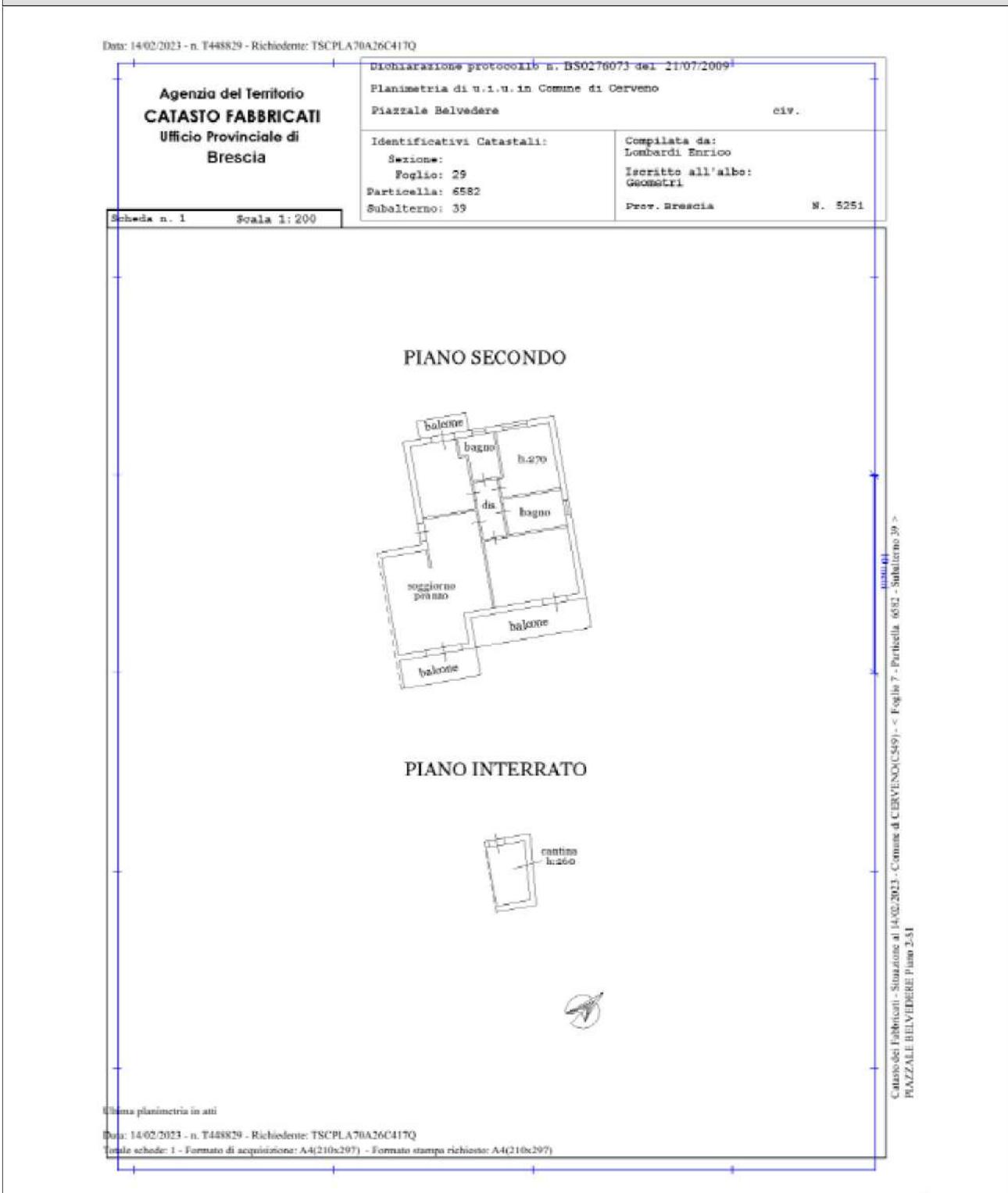
■ Planimetrie catastali

N. 55 - SCHEDA SUB. 36



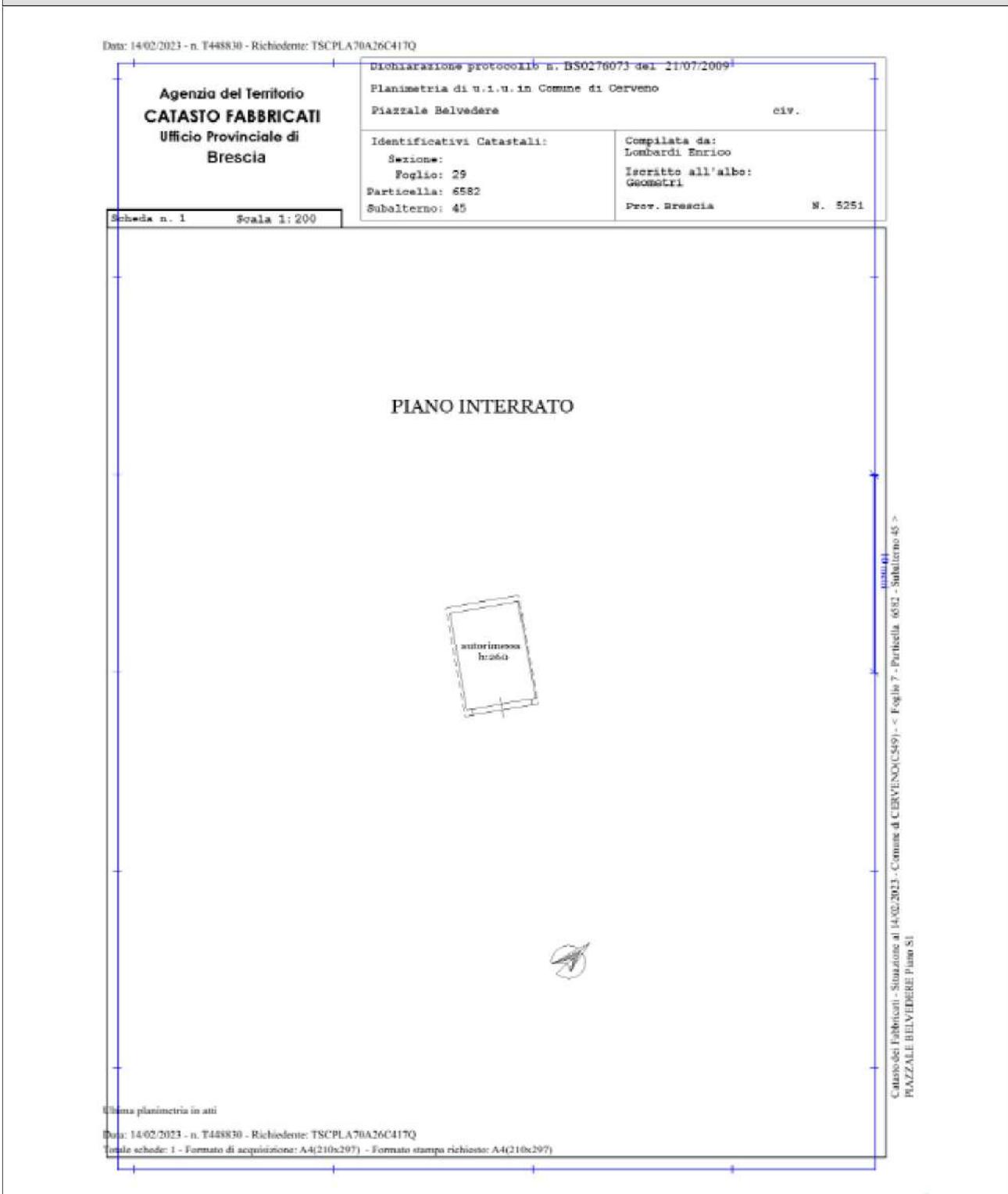
■ Planimetrie catastali

N. 56 - SCHEDA SUB. 39



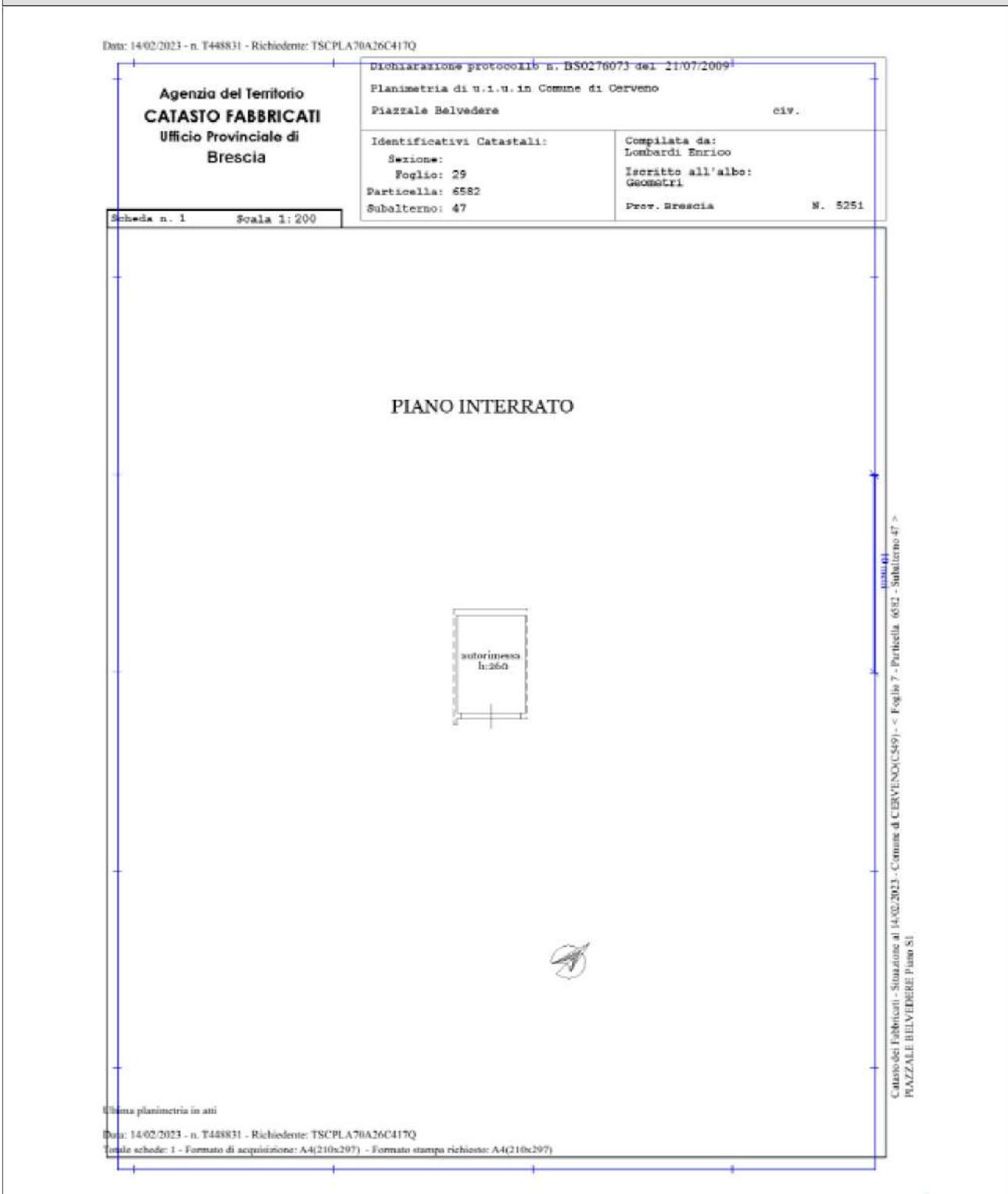
■ Planimetrie catastali

N. 57 - SCHEDA SUB. 45



Planimetrie catastali

N. 58 - SCHEDA SUB. 47



Computi metrici e contabilità

N. 59 - Costi di costruzione_ Residenziale nuovo

04/05/23, 16:51

Costi di costruzione: Residenziale nuovo

Costi costruzione edilizia
 L'applicazione permette di calcolare i costi di costruzione e ristrutturazione edilizia. Il sistema calcola il costo medio di costruzione (in valore assoluto o in valori relativi, euro al mq) suddiviso tra edilizia, strutture e impianti.

Residenziale nuovo

Localizzazione opera
 Provincia: Brescia
 Comune: Cerveno

Nota metodologica

Selezione dei parametri edilizi

1. Tipologia edilizia

- Monofamiliare isolata
- Bifamiliare
- Casa a schiera
- Palazzina plurifamiliare

3. Rendimento energetico

- Basso
- Medio
- Alto
- Massimo

5. Numero piani

- Un piano
- Due piani
- Tre piani e oltre

7. Sottotetto

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

2. Tipologia costruttiva

- Cemento armato
- Murature portanti
- Presenza ascensore

4. Qualità finiture

- Economica
- Media
- Migliore

6. Seminterrato

- Presente ed abitabile
- Presente e non abitabile
- Non presente

8. Accessibilità cantiere

- Normale
- Penalizzante
- Molto penalizzante

Voci di costo aggiuntive

Voce 1	€	- seleziona -
Voce 2	€	- seleziona -
Voce 3	€	- seleziona -

Costo aggiuntivo totale: 0,00 €

Inserimento delle caratteristiche costruttive

Superficie totale lorda	?
Residenziale	116 mq
Seminterrato	67 mq
Sottotetto	110 mq
Terracce logge e balconi	20 mq
Superficie coperta	226 mq
Superficie totale	313,00 mq
Superficie parametrica	263,60 mq

Calcolo

Calcolo del costo di costruzione standard (€)

Costo al metro quadro	5.315,48 €/mq
Costo complessivo	348.860,49 €
di cui	
Edilizia	198.093,73 € 56,78%
Strutture	112.220,30 € 32,17%
Impianti elettrici	18.494,20 € 5,30%
Altri impianti	20.052,27 € 5,75%

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di	CERVENO	Provincia di	BS
---------------------------------	---------	---------------------	----

■ Fabbricati - Comune catastale di CERVENO (C549)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		7	6582	32	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	4,50 vani	199,87	83,00
2		7	6582	36	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	3,00 vani	133,25	63,00
3		7	6582	39	A 2 -Abitazioni di tipo civile	5	5,50 vani	244,28	114,00
4		7	6582	45	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	4	19,00 m ²	31,61	19,00
5		7	6582	47	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	4	19,00 m ²	31,61	19,00
6		7	6582	53	F 3 -Unità in corso di costruzione	-	7,00	10,50	7,00
7		7	6582	59	F 1 -Area urbana	-	90,00 -	25,00	90,00
Totali								676,12	395,00

■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 6582 Sub. 32 (Bene principale) Situazione in atti al 09/03/2023

Piano di accesso: Piano Terra
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 83,00 m²
Superficie condotta: 83,00 m²
Superficie utilizzata: 83,00 m²
Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 6582 Sub. 36 (Bene principale) Situazione in atti al 09/03/2023

Piano di accesso: Piano Primo
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 63,00 m²
Superficie condotta: 63,00 m²
Superficie utilizzata: 63,00 m²
Conduzione: Proprietà

(3) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 6582 Sub. 39 (Bene principale) Situazione in atti al 09/03/2023

Piano di accesso: Piano Secondo
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 114,00 m²
Superficie condotta: 114,00 m²
Superficie utilizzata: 114,00 m²
Conduzione: Proprietà

(4) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 6582 Sub. 45 (Bene accessorio) Situazione in atti al 09/03/2023

Piano di accesso: Piano Interrato -1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 19,00 m²
Superficie condotta: 19,00 m²
Superficie utilizzata: 19,00 m²
Conduzione: Proprietà

(5) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 6582 Sub. 47 (Bene accessorio) Situazione in atti al 09/03/2023

Piano di accesso: Piano Interrato -1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 19,00 m²

Superficie condotta: 19,00 m²
Superficie utilizzata: 19,00 m²
Conduzione: Proprietà

(6) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 6582 Sub. 53 (Bene accessorio) Situazione in atti al 09/03/2023

Piano di accesso: Piano Interrato -1
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 7,00 m²
Superficie condotta: 7,00 m²
Superficie utilizzata: 7,00 m²
Conduzione: Proprietà
Altre informazioni
Rendita catastale presunta.

(7) - Dettagli Particella Fg. 7 Part. 6582 Sub. 59 (Pertinenza) Situazione in atti al 09/03/2023

Piano di accesso: Piano Terra
Tipo di particella: Edificio
Superficie catastale: 90,00 m²
Superficie condotta: 90,00 m²
Superficie utilizzata: 90,00 m²
Conduzione: Proprietà
Altre informazioni
Rendita catastale presunta.

■ **Valore Normale Fabbricati - (Provvedimento AdE 2007/120811 del 27 luglio 2007)**

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m ²)	Piano	Stato conservativo	VN(€/m ²)	VN(€)
1	.7.6582.32.	A/2	Abitazioni civili	83,00		Ottimo	1.018,75	84.556,25
2	.7.6582.36.	A/2	Abitazioni civili	63,00		Ottimo	1.075,00	67.725,00
3	.7.6582.39.	A/2	Abitazioni civili	114,00		Ottimo	1.075,00	122.550,00
4	.7.6582.45.	C/6	Box	19,00		Normale	517,50	9.832,50
5	.7.6582.47.	C/6	Box	19,00		Normale	517,50	9.832,50
6	.7.6582.53.	F/3		7,00		Normale	0,00	0,00
7	.7.6582.59.	F/1		90,00		Ottimo	0,00	0,00
Valore Normale complessivo								294.496,25

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Appartamento sito in CERVENO (BS) - Località, Piazzale Belvedere, snc, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Costo]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
 La data di stima è sabato 06/05/2023.

DUE DILIGENCE

LOTTO 01 - Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
03/05/2023	Verifica della conformità (regolarità) catastale Si segnala il mancato completamento dell'elaborato planimetrico dei subalterni (risultano assenti alcune numerazioni) e relativo elenco. Inoltre la mancata rappresentazione di una finestra sul lato est del sub. 32 (appartamento al p. terra). Il rifacimento dell'elaborato planimetrico e relativo elenco e l'aggiornamento della scheda catastale presume un costo di €. 1.000,00 circa, incluso diritti fissi catastali.	Non conforme	1.000,00
03/05/2023	Verifica della conformità (regolarità) edilizia Dal confronto tra lo stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo e il progetto esecutivo di cui a Permesso di costruire n° 06/2006 del 03.05.2006, sono state rilevate le seguenti difformità edilizie: - Sub. 36, appartamento al p. primo: realizzazione di un balcone continuo unico sul lato est, in luogo dei due balconi distinti previsti in progetto. Lieve aumento della S.N.R. - Sub. 39, appartamento al p. secondo: realizzazione dei balconi sui lati nord ed est diversa da quanto previsto in progetto. La superficie complessiva dei balconi è pressochè uguale a quanto previsto, non la disposizione planimetrica. - Le opere risulterebbero sanabili secondo le norme edilizio/urbanistiche del vigente PGT e precedente P.R.G. (salvo diritti di terzi). Si stima un costo generale di €. 2.500,00 per la sanatoria delle opere, comprendente progetto esecutivo, oneri/costi di oblazione.	Non conforme	2.500,00
Totale costi ripristino Non conformità			3.500,00

Bilanci

LOTTO 01 - Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

Attivo		Passivo	
Voce / Commento / Formula	Importo (€)	Voce / Commento / Formula	Importo (€)

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

--	--

COST APPROACH
LOTTO 01 - Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

■ **Stima a Costo**

■ **STATO AVANZAMENTO LAVORI**

■ **Fabbricati**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Strutture murarie residenziali - Si intendono tutte le opere edilizie, strutturali e di finitura interna ed esterna, incluso serramenti, finora realizzate. Il costo è stato simulato con apposito applicativo, allegato nella sezione "documenti" dell'immobile. 1,00 a corpo	310.300,00	310.300,00	74,09	77.500,00
Totali			310.300,00	74,09	77.500,00

Dettagli deprezzamenti:

1) vetustà: 0 anni, vita utile: 50 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Costo diretto coef. 0,25.

■ **Impianti**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Impianti edifici residenziali - Si intendono tutte le opere impiantistiche finora realizzate (elettriche, idro-termo-sanitarie). Il costo è stato simulato con apposito applicativo, allegato nella sezione "documenti" dell'immobile. 1,00 a corpo	38.500,00	38.500,00	9,19	9.600,00
Totali			38.500,00	9,19	9.600,00

Dettagli deprezzamenti:

1) vetustà: 0 anni, vita utile: 15 anni. Deprezzamento fisico calcolato con il procedimento Costo diretto coef. 0,25.

■ **Spese**

N.	Descrizione	Prezzo unitario (€)	Importo (€)	%	Deprezzamenti (€)
1	Spese generali - Si intendono tutte le spese accessorie necessarie al compimento delle opere finora realizzate; includono: spese di progettazione, direzione lavori, sicurezza cantiere, oneri di urbanizzazione/costi di costruzione, allacciamenti, assicurazioni, inserimenti catastali, approntamento cantiere, noleggio gru, ecc. Sono valutate nel 20% circa dell'importo lavori. 1,00 a corpo	70.000,00	70.000,00	16,71	17.500,00
Totali			70.000,00	16,71	17.500,00

■ **Quadro riassuntivo**

Totale costi costruzione	418.800,00 €
Percentuale promotore	Ricompresa nei prezzi unitari
Utile promotore	Ricompreso nei costi di costruzione
Valore a nuovo	418.800,00 €
Totale deprezzamenti	104.600,00 €

La Stima a Costo è posta pari alla differenza fra il valore a nuovo (418.800,00 €), il totale dei deprezzamenti (104.600,00 €).

Tale valore è uguale a 314.200,00 €.

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

LOTTO 01 - Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)

■ Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Costo]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Costo	Cost Approach	314.200,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è arrotondato per eccesso a:

315.000,00 €

Diconsi Euro trecentoquindicimila

Valore Assicurabile	295.600,00
Valore di Pronto realizzo	254.100,00

QUADRO RIASSUNTIVO

■ Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS) il Valore di mercato alla data di stima del 06/05/2023 è pari a 315.000,00 € per 287,0 m ² pari a 1.097,56 €/m ² il Valore Assicurabile alla data di stima del 06/05/2023 è pari a 295.600,00 € per 287,0 m ² pari a 1.029,97 €/m ² il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 06/05/2023 è pari a 254.100,00 € per 287,0 m ² pari a 885,37 €/m ²	 315.000,00
Totale		315.000,00
Totale Lotti		315.000,00

RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

■ 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Appartamento sito in Piazzale Belvedere, snc CERVENO (BS) Valore di mercato (06/05/2023)	
Fg. 7 Part. 6582 Sub. 32 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 199,87 € Superficie di 83,00 m ² per 1.134,19 €/m ² pari a	94.138,10
Fg. 7 Part. 6582 Sub. 36 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 133,25 € Superficie di 63,00 m ² per 996,20 €/m ² pari a	62.760,30
Fg. 7 Part. 6582 Sub. 39 A 2 -Abitazioni di tipo civile Rendita 244,28 € Superficie di 114,00 m ² per 1.009,25 €/m ² pari a	115.055,06
Fg. 7 Part. 6582 Sub. 45 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 31,61 € Superficie di 19,00 m ² per 783,59 €/m ² pari a	14.888,20

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

Fg. 7 Part. 6582 Sub. 47 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 31,61 € Superficie di 19,00 m ² per 783,59 €/m ² pari a	14.888,20
Fg. 7 Part. 6582 Sub. 53 F 3 -Unità in corso di costruzione Rendita 10,50 € Superficie di 7,00 m ² per 560,71 €/m ² pari a	3.924,97
Fg. 7 Part. 6582 Sub. 59 F 1 -Area urbana Rendita 25,00 € Superficie di 90,00 m ² per 103,84 €/m ² pari a	9.345,17
Totale	315.000,00

RIPARTO PER DIRITTI REALI

01 - Lotto 1

Compendio immobiliare	Valore (€)
------------------------------	-------------------

Totale 01 - Lotto 1	0,00
----------------------------	-------------

RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
Totale		0,00

CONCLUSIONI
Perizia di stima
Es. Im. n° 559-2022
Copia OMISSIS

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS) e in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa il valutatore dichiara che:

- la versione dei fatti presentata nel presente documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni riportate;
- il valutatore non ha alcun interesse verso il bene in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile;
- il valutatore in data 04/05/2023 ha personalmente ispezionato la proprietà, accompagnato dal Custode Giudiziario.
- nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Il presente rapporto di valutazione è redatto sulla base della documentazione fornita dal cliente (salvo diversamente specificato); nè il valutatore nè altri soggetti si assumono alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

Il Cliente è consapevole che il rapporto di valutazione è attività presuntiva ed estimativa del valore dell'immobile; alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tale valutazione nonchè per le decisioni e/o valutazioni eventualmente prese dal Cliente sulla base del medesimo rapporto di valutazione.

Il presente rapporto è conforme a gli International Valuation Standards (IVS), agli European Valuation Standards (EVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa, alle Linee Guida per la valutazione degli immobili sia in ambito creditizio sia in ambito giudiziario e sviluppato mediante l'uso del software STIMATRIX® www.stimatrix.it.

E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle stime in esso contenute, ai nomi dei valutatori e alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del valutatore.

Arch. Giuliano Rossini
Via S. Bernardino n° 1 - 25040 Malonno (BS)
Tel. e fax: 0364/65224
E-mail: giulianorossini@libero.it

FIRME

Giuliano Rossini

Laurea in Architettura conseguita presso il Politecnico di Milano, Facoltà di Architettura in data 29 marzo 1994.

Abilitazione professionale ottenuta a seguito superamento Esame di Stato presso Facoltà di Architettura di Milano in data 26 aprile 1995.

Iscrizione all'Ordine Architetti della Provincia di Brescia in data 27 settembre 1995 al n.ro 1.460.

Consulente Tecnico d'Ufficio del Tribunale Ordinario di Brescia per la redazione di perizie di stima immobiliari (iscrizione al n° 494/03, cat. II Industriale dal settembre 2003).

Consulente tecnico della Banca di Credito Cooperativo Camuna e poi di Cassapadana-BS per la redazione di perizie estimative immobiliari.

Valutatore immobiliare qualificato e certificato ai sensi norma UNI 11558:2014 livello "base", dal 25.07.2017.



Indice

Perizia di stima Es. Im. n° 559-2022 Copia OMISSIS

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	8
Lotto 1	
Tre appartamenti civili con pertinenze, Piazzale Belvedere, snc - 25040 - CERVENO (BS)	
Scheda immobile	9
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	18
Documenti	19
Consistenza catastale	48
Valutazione	50
Due diligence	50
Bilanci annui	50
Cost Approach	52
Risultati della valutazione	54
Quadro riassuntivo	54
Conclusioni Perizia di stima Es. Im. n° 559-2022 Copia OMISSIS	57
Firme	58