

## **Relazione preliminare**

Gli immobili oggetto della presente perizia di stima risultano attualmente censiti con gli identificativi:

- 1) N.C.E.U. sez. DAR, Fg. 8 mapp. 10804 sub. 5 (C/6, classe 3, mq. 42).
- 2) N.C.E.U. sez. DAR, fg. 8, mapp. 10894 sub. 9 (A/7, classe 3, vani 12,5).

Porzioni immobiliari in Comune di Darfo Boario Terme, loc. "Barbara" n. 9.

In precedenza gli stessi immobili risultavano censiti con identificativi catastali di seguito soppressi; la storia catastale delle porzioni è ben descritta nella certificazione notarile del 03/04/2023 a firma Notaio Giulia Barbagallo di Palermo, allegata alla procedura esecutiva.

A pag. 45 e 46 della perizia sono indicate le verifiche di conformità edilizia-urbanistica e catastale eseguite sugli immobili.



■ **Data della valutazione**

venerdì 06/10/2023

■ **Data del rapporto**

venerdì 29/09/2023

# Perizia di stima - omissis Es. Im. n° 121-2023

■ **Numero della pratica**

453 - Omissis

■ **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**

Abitazione in villino con autorimessa e giardino pertinenziali.

■ **Valore**

530.000,00 € Diconsi Euro cinquecentotrentamila



## COMPENDIO IMMOBILIARE

### ■ Lotto 01 - Lotto 1

<b>1</b>		<b>Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.</b>
Classificazione	Villino	
Comune	DARFO BOARIO TERME	
Indirizzo	Località Barbara, 7/a	
Proprietà	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)	
Utilizzo	In proprietà	
Dati catastali	Fg. 8 Part. 10804 Sub. 5 Fg. 8 Part. 10804 Sub. 9	
Superficie (m <sup>2</sup> )	487,85	
Valore unitario (€/m <sup>2</sup> )	1.086,40	
Valore di mercato (€)	530.000,00	



## ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

### N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Villino, sito in Località Barbara, 7/a - DARFO BOARIO TERME (BS), LOMBARDIA, (Subject) di seguito denominato "Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme." è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 06/10/2023.

#### Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di DARFO BOARIO TERME Comune Catastale di DARFO BOARIO TERME  
Catasto Fabbricati  
Sez. DAR Fg. 8 Part. 10804 Sub. 9 Categoria: A 7 -Abitazioni in villini, Classe 3, 12,50 vani, Rendita 1.387,98 €

#### Riferimenti catastali - Bene accessorio

Comune Amministrativo di DARFO BOARIO TERME Comune Catastale di DARFO BOARIO TERME  
Catasto Fabbricati  
Sez. DAR Fg. 8 Part. 10804 Sub. 5 Categoria: C 6 -Box o posti auto pertinenziali, Classe 3, 44,00 m<sup>2</sup>, Rendita 125,81 €

## PREMESSA

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI:

Gli immobili risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- 1) Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 04/08/2007 n.ri 7868/1206 per la somma complessiva di €. 396.000,00, a garanzia di atto di mutuo fondiario a rogito Notaia OMISSIS di Darfo in data 09/07/2007 n.ri 67551/12414 di repertorio, a favore "OMISSIS.", con sede in Bergamo (BG) a carico del Sig. OMISSIS nato a OMISSIS C.F.:OMISSIS, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sul mappale NCT fg. 9, mapp. 10804.
- 2) Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 23/12/2008 n.ri 9220/1225 per la somma complessiva di €. 180.000,00, a garanzia di atto di mutuo fondiario a rogito Notaia OMISSIS di Darfo in data 27/11/2008 n.ri 69094/113334 di repertorio, a favore "OMISSIS.", con sede in Bergamo (BG) a carico del Sig. OMISSIS, nato a OMISSIS, C.F.:OMISSIS per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sugli immobili:
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 5.
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 6.
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 7.
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 8.
- 3) Ipoteca volontaria iscritta a Breno in data 26/03/2015 n.ri 1469/169 per la somma complessiva di €. 93.500,00, a garanzia di atto di mutuo fondiario a rogito Notaia Chiara Forino di Darfo in data 24/03/2015 n.ri 1644/966 di repertorio, a favore "Banca di Bergamo S.p.A.", con sede in Bergamo (BG) a carico del Sig. Ducoli Ugo, nato a Darfo Boario Terme il 20.02.1965, C.F.:DCLGUO65B20D251H, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sugli immobili:
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 5.
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 9.
  - Fg. NCT/9, mapp. 5039.
  - Fg. NCT/9, mapp. 1871.
- 4) Verbale di Pignoramento immobiliare trascritto a Breno in data 30/03/2023 ai n.ri 1983/1562 di cui ad atto giudiziario in data 08/03/2023 n. 1638 di rep. Ufficiale Giudiziario presso la Corte di Appello di Brescia, a favore di "Amco-asset Management Company S.p.A." con sede in Napoli (NA), codice fiscale n. 05828330638, a carico del Sig. Ducoli Ugo, nato a Darfo Boario Terme il 20.02.1965, C.F.:DCLGUO65B20D251H, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, sugli immobili:
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 5.
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 6.
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 7.
  - Fg. DAR/8, mapp. 10804 sub. 8.



- Fg. NCT/9, mapp. 10804.

## 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 esecutata 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 esecutata;
- >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 culturali 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



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

---

Decreto di Trasferimento, relativi a:  
descrizione catastale e tipologica completa (via e civico compresi), con tutti gli elementi risultanti dalle visura 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

### SOGGETTI

<b>Ruolo</b>	<b>Descrizione</b>
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
18/07/2023	Nomina a C.T.U. Tribunale Ordinario di Brescia (Richiedente valutazione)
26/07/2023	Data dell'udienza d'incarico e giuramento Rossini Giuliano (Valutatore)
02/08/2023	Inizio operazioni peritali Rossini Giuliano (Valutatore)
18/08/2023	Accesso all'Ufficio edilizia privata Comunale Rossini Giuliano (Valutatore)
21/08/2023	Esame documentale Rossini Giuliano (Valutatore)
04/10/2023	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.
04/10/2023	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.
05/10/2023	Due Diligence Rossini Giuliano (Valutatore)
06/10/2023	Consegna finale Rossini Giuliano (Valutatore)
16/11/2023	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 29/09/2023

Pagina 7 di 55





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

<b>Valore di mercato</b>	[Stima a Market Comparison Approach]
<b>Procedimento</b>	<b>Descrizione</b>
Stima a Market Comparison Approach	Valore determinato mediante il procedimento del Market Comparison Approach  Market Comparison Approach  Il market comparison approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato) è un procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

## LOTTI

<b>Numero Lotto</b>	<b>Descrizione - Motivazione</b>
01	Lotto 1
<b>N.</b>	<b>Denominazione immobile oggetto di stima</b>
1	Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.



## SCHEDA IMMOBILE

### LOTTO 01-Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

#### Denominazione

<b>Data inserimento</b>	03/10/2023	<b>Data ultima modifica</b>	11/09/2023
<b>Codice</b>	760		
<b>Classificazione</b>	Villino		
<b>Denominazione</b>			
<b>Destinazione</b>	Privata		
<b>Proprietà</b>	Immobilie cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Utilizzo</b>	In proprietà		
<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di manutenzione		
<b>Superficie</b>	487,85 m <sup>2</sup> Superficie Lorda di Pavimento (SLP)...		



#### Ubicazione

Località Barbara, 7/a -  
25047 DARFO BOARIO TERME - (BS)  
Zona OMI: D2/Periferica/ZONA PERIFERICA

#### Descrizione principale

Abitazione in villino di 12,5 vani.

#### Descrizione pertinenze

Autorimessa al p. interrato; giardino al p. terra.

#### Provenienza e titolarità

Atto di compravendita immobiliare del 27.05.2002, rep. n. 58129 del Notaio OMISSIS di Darfo B.T., con cui il Sig. OMISSIS acquistava il terreno Fg. NCT/9, mapp. 10804 sui cui successivamente verranno edificati gli immobili oggetto di perizia.

#### Urbanistica e vincoli

Gli immobili sono individuati in zona "B1-Residenziale di completamento", art. 57 NTA del vigente PGT comunale.



## GEOGRAFIA

### LOTTO 01-Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

#### Ubicazione

<b>Regione</b>	LOMBARDIA	<b>Provincia</b>	BS
<b>Comune</b>	DARFO BOARIO TERME		
<b>Zona</b>			
<b>Indirizzo</b>	Località Barbara		
<b>Civico</b>	7/a	<b>Cap</b>	25047
<b>Latitudine</b>	45° 53' 7,7496"	<b>Longitudine</b>	10° 12' 6,2028"

#### Mappa



#### Confini

Il fabbricato presenta accesso carraio e pedonale sulla via Comunale, lato est, piano terra.



## CONSISTENZE SUPERFICIARIE

### LOTTO 01-Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

#### ■ Descrizione consistenza

<b>Tipo di consistenza</b>	<p>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:</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- imposta della falda a non più di cm 40 dall'ultimo piano di calpestio, misurata sul filo interno del muro di tamponamento della facciata;</li> <li>- inclinazione della falda non superiore a 30°;</li> <li>- 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.</li> </ul>
----------------------------	--

#### ■ Riassunto consistenza

Metodo di misura				
Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Indice	Sup. Commerciale (m <sup>2</sup> )
Superficie principale	S1	225,00	1,00	225,00
Superficie ingressi	SUI	50,00	0,45	22,50
Superficie balconi	SUB	15,00	0,30	4,50
Superficie terrazze	SUZ	17,00	0,35	5,95
Superficie scale interne	SCI	42,00	0,40	16,80
Superficie garage autorimessa	SUG	131,00	0,50	65,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	1.071,00	0,10	107,10
Superficie magazzini	SMA	81,00	0,50	40,50
<b>Totale Superficie (m<sup>2</sup>)</b>		1.632,00		487,85
<b>Totale Volume Commerciale (m<sup>3</sup>)</b>				-

#### ■ Consistenza per il Piano Interrato -1

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sub. 2 - Ingresso comune autorimesse	50,00	SUI	0,45	22,50
Sub. 9	16,00	SCI	0,40	6,40
Sub. 5 + sub. 9	131,00	SUG	0,50	65,50
Sub. 9 - locali accessori	81,00	SMA	0,50	40,50
<b>Totale per piano</b>	278,00			134,90



#### ■ Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sub. 9	93,00	S1	1,00	93,00
Sub. 9	10,00	SCI	0,40	4,00
Sub. 9+1	1.071,00	SPT	0,10	107,10
<b>Totale per piano</b>	<b>1.174,00</b>			<b>204,10</b>

#### ■ Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sub. 9	72,00	S1	1,00	72,00
Sub. 9	10,00	SUB	0,30	3,00
Sub. 9	10,00	SUZ	0,35	3,50
Sub. 9	8,00	SCI	0,40	3,20
<b>Totale per piano</b>	<b>100,00</b>			<b>81,70</b>

#### ■ Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m <sup>2</sup> )	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m <sup>2</sup> )
Sub. 9	60,00	S1	1,00	60,00
Sub. 9	5,00	SUB	0,30	1,50
Sub. 9	7,00	SUZ	0,35	2,45
Sub. 9	8,00	SCI	0,40	3,20
<b>Totale per piano</b>	<b>80,00</b>			<b>67,15</b>



### CARATTERISTICHE

#### LOTTO 01-Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

##### ■ 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	-
Stato di manutenzione prevalente	SMP	2	1=min 2=med 3=max	-

##### ■ 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 = 35.600,00 da 4 a 5 = 45.800,00
Epoca di costruzione*	ECT	2002	anno/i	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-
Numero di piani interrati	NPI	1	n.	-
Numero di unità immobiliari	NUI	2	n.	-
Numero di vani scala	NSC	1	n.	-
Numero di cortili	COR	1	n.	-
Numero di appartamenti*	NUA	2	n.	-
Prospicenza del fabbricato	PRO	1	1=min 2=med 3=max	-
Accessibilità motoria al fabbricato	AMF	1	0=nullo (inadattabilità) 1=min (adattabilità) 2=med (visitabilità) 3=max (accessibilità)	-
Visibilità del fabbricato	VSF	2	1=min 2=med 3=max	-
Accesso da strada principale	ASP	1	0=assente 1=presente	-



### Unità

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Altezza interna prevalente	HIN	2,70	m	-
Numero di vani totali	VAT	13	n.	-
Numero di vani principali	VAN	7	n.	-
Vani accessori	LOC	6	n.	-
Numero di servizi igienici (bagni)	SER	3	n.	-
Numero di balconi	NBL	2	n.	-
Numero di terrazzi	NTR	3	n.	-
Numero di camere da letto	NLE	3,00	n.	-
Numero di camere da letto matrimoniali	NLM	3,00	n.	-
Numero di cantine	CAN	1	n.	-
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	STM	4	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	da 3 a 5 = 11.500,00 da 4 a 5 = 26.400,00
Qualità della manutenzione dell'unità immobiliare	QTM	2	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 zona giorno	BZG	1	0=assente 1=presente	-
Bagno zona notte	BZN	1	0=assente 1=presente	-
Bagno di servizio	BDS	1	0=assente 1=presente	-
Cucina abitabile	CUC	1	0=assente 1=presente	-
Balconi	BAL	1	0=assenti 1=presenti	-
Terrazzo	TRZ	1	0=assente 1=presente	-
Ripostiglio	RIP	1	0=assente 1=presente	-
Cabina armadio zona notte	CBA	1	0=assente 1=presente	-
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	2	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	da 2 a 3 = 11.300,00
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	2	0=assente 1=centralizzato 2=autonomo	-

### Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	225,0	m <sup>2</sup>	1,00
Superficie ingressi	SUI	50,0	m <sup>2</sup>	0,45
Superficie balconi	SUB	15,0	m <sup>2</sup>	0,30
Superficie terrazze	SUZ	17,0	m <sup>2</sup>	0,35
Superficie scale interne	SCI	42,0	m <sup>2</sup>	-
Superficie garage autorimessa	SUG	131,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT	1.071,0	m <sup>2</sup>	0,10
Superficie magazzini	SMA	81,0	m <sup>2</sup>	0,50
Superficie commerciale	SUP	487,9	m <sup>2</sup>	1,00

### Auto

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

### Tipologiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato di utilizzo	UTI	2	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	2	1=min 2=med 3=max	-





#### ■ Economiche

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Stato locativo*	STL	3	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	06/10/2023	giorno/mese/anno	0,010

#### ■ Descrizione Epoca di costruzione

Fabbricato realizzato in forza di concessione edilizia n. 192/02 del 17.10.2002; inizio lavori in data 21.10.2002.  
Successiva concessione edilizia n° 310/2005, in variante alla prima. D.I.A. n° 219/2006 del 11.08.2006 per opere di nuova costruzione autorimessa interrata.

#### ■ Descrizione Serramenti esterni

In PVC con doppio vetro. Parzialmente in legno e parzialmente in metallo (piano interrato).

#### ■ Descrizione Serramenti interni

In legno, con finiture in laminato. Parzialmente in metallo (piano interrato).

#### ■ Descrizione Pavimenti

Listoni in laminato; piastrelle in ceramica (bagni, lavanderia); pietra (scala interna); cotto (locale taverna p. interrato).

#### ■ Descrizione Stato locativo

Attualmente il fabbricato risulta occupato dal proprietario, con figli.

#### ■ Descrizione Numero di appartamenti

Si specifica che allo stato attuale gli appartamenti risultano di fatto due, come da documentazione tecnica di progetto esecutivo (anno 2002); una unità residenziale indipendente al piano secondo, una unità indipendente nel resto del fabbricato (piani terra, primo e interrato).

#### ■ Descrizione Strutture portanti verticali

Calcestruzzo armato.

#### ■ Descrizione Strutture portanti orizzontali

Solai in latero-cemento; tetto in legno.



**SEGMENTO DI MERCATO**  
**LOTTO 01-Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.**

**Denominazione**

<b>Classificazione</b>	Villino
<b>Destinazione</b>	Privata

**Localizzazione/Ubicazione**

<b>Comune</b>	DARFO BOARIO TERME	<b>Provincia</b>	BS
<b>Località/Fraz./Zona</b>			
<b>Posizione</b>	Periferica in frazione		

**Tipologia immobiliare**

<b>Tipologia</b>	Fabbricato o edificio urbano	<b>Categoria</b>	Usato in normale stato di
<b>Proprietà</b>	Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)		
<b>Unità Immobiliare</b>	Abitazione in villini	<b>Dimensione unità</b>	Media

**Tipologia edile**

<b>Edificio</b>	Singolo		
<b>Indice Superficiario</b>	<b>Rapporto</b>	<b>Indice tipologico (%)</b>	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	487,85/487,85	100,00
Superficie principale	S1/SUP	225,00/487,85	46,12
Superficie ingressi	SUI/SUP	50,00/487,85	10,25
Superficie balconi	SUB/SUP	15,00/487,85	3,07
Superficie terrazze	SUZ/SUP	17,00/487,85	3,48
Superficie scale interne	SCI/SUP	42,00/487,85	8,61
Superficie garage autorimessa	SUG/SUP	131,00/487,85	26,85
Superficie esterna giardino privato e/o piantumata	SPT/SUP	1.071,00/487,85	219,53
Superficie magazzini	SMA/SUP	81,00/487,85	16,60

**Rapporti di posizione**

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



## DOCUMENTI

### LOTTO 01-Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

#### ■ Elenco Mappe di localizzazione / ubicazione

##### **N. 1 Planimetria Provincia di Brescia del 21/08/2023**

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

##### **N. 2 Planimetria Comune di Darfo B.T. del 21/07/2023**

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

##### **N. 3 Ortofoto immobile del 21/07/2023**

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

##### **N. 4 Estratto PGT del 21/07/2023**

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

#### ■ Elenco Estratti di mappa catastali

##### **N. 5 Estratto mappa fg. 9 del 21/07/2023**

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

#### ■ Elenco Fotografie esterni

##### **N. 6 Vista lati sud e ovest. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 7 Vista lato ovest. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 8 Vista lato ovest, dal giardino pertinenziale. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 9 Vista lato sud. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 10 Dettaglio lato sud. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 11 Dettaglio lato ovest del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 12 Vista lato nord. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 13 Dettaglio giardino pertinenziale. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 14 Vista generale (lato est) da via Barbara. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 15 Scorcio lato est. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 16 Ingressi carrai locali deposito e autorimessa. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

##### **N. 17 Dettaglio ingresso carraio al giardino (lato est). del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie esterni.

#### ■ Elenco Fotografie locali interni

##### **N. 18 P. terra: soggiorno del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

##### **N. 19 P. terra: soggiorno del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



**N. 20 P. terra: soggiorno del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 21 P. terra: cucina del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 22 P. terra: cucina del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 23 P. terra: cucina del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 24 P. terra: dispensa del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 25 P. terra: w.c. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 26 P. interrato: taverna (ripostiglio) del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 27 P. interrato: lavanderia del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 28 P. interrato: cantina del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 29 P. interrato: deposito (autorimessa) del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 30 P. interrato: deposito (autorimessa) del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 31 P. interrato: autorimessa del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 32 P. interrato: stireria del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 33 P. primo: camera matrimoniale n. 1 del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 34 P. primo: camera matrimoniale n. 2 del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 35 P. primo: camera matrimoniale n. 2 del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 36 P. primo: bagno del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 37 Dettaglio vano scala interno. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 38 Dettaglio vano scala interno. del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 39 P. secondo: soggiorno con cottura (studio) del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 40 P. secondo: soggiorno con cottura (studio) del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 41 P. secondo: soggiorno con cottura (studio) del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 42 P. secondo: camera matrimoniale del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.

**N. 43 P. secondo: bagno del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Fotografie locali interni.



## ■ Elenco Planimetrie catastali

### **N. 44 Elab. Planim. mapp. 10804 del 21/07/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

### **N. 45 Elenco subalterni mapp. 10804 del 21/07/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

### **N. 46 Scheda catastale sub. 5 del 05/10/2023**

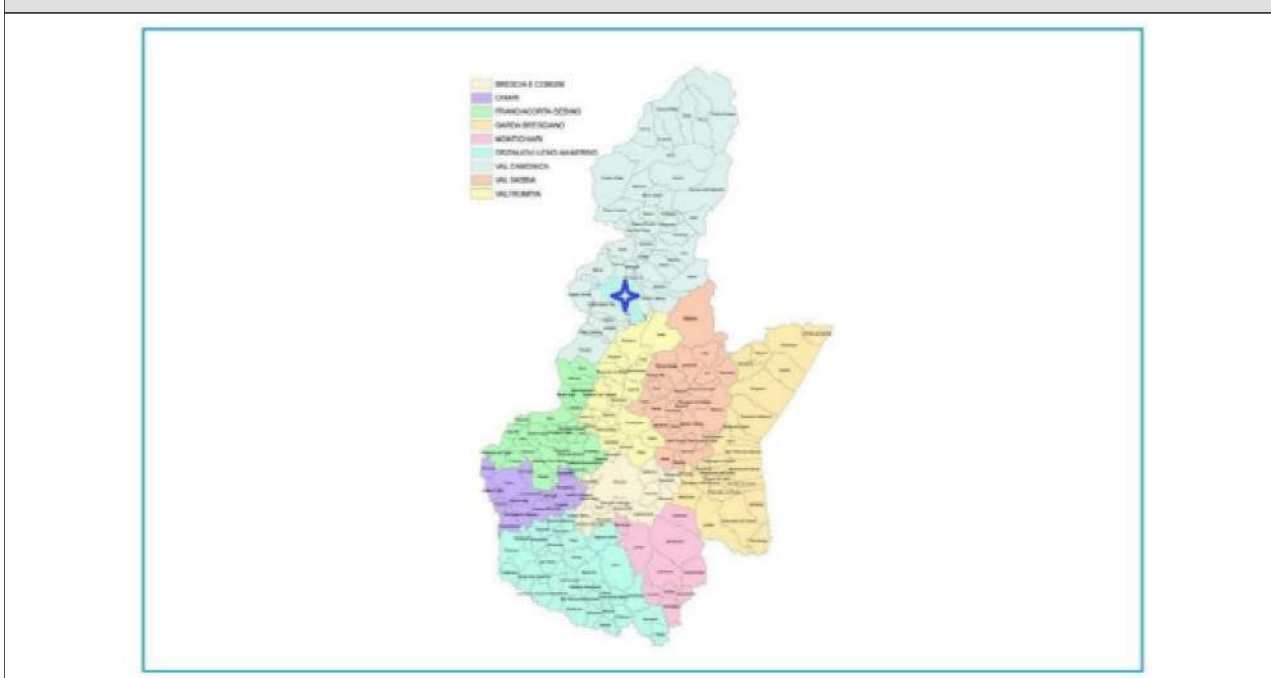
Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

### **N. 47 Scheda catastale sub. 9 del 05/10/2023**

Il documento è stampato nelle Immagini delle Planimetrie catastali.

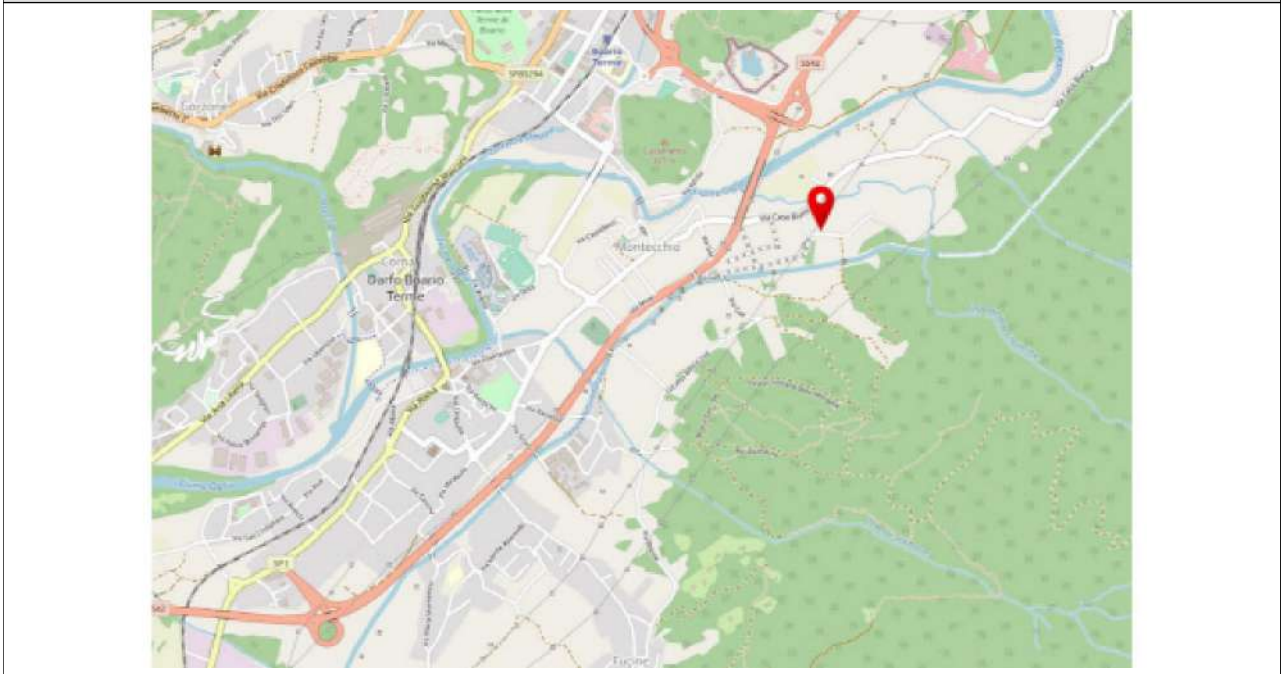
## ■ Mappe di localizzazione / ubicazione

### **N. 1 - Planimetria Provincia di Brescia**



**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 2 - Planimetria Comune di Darfo B.T.**



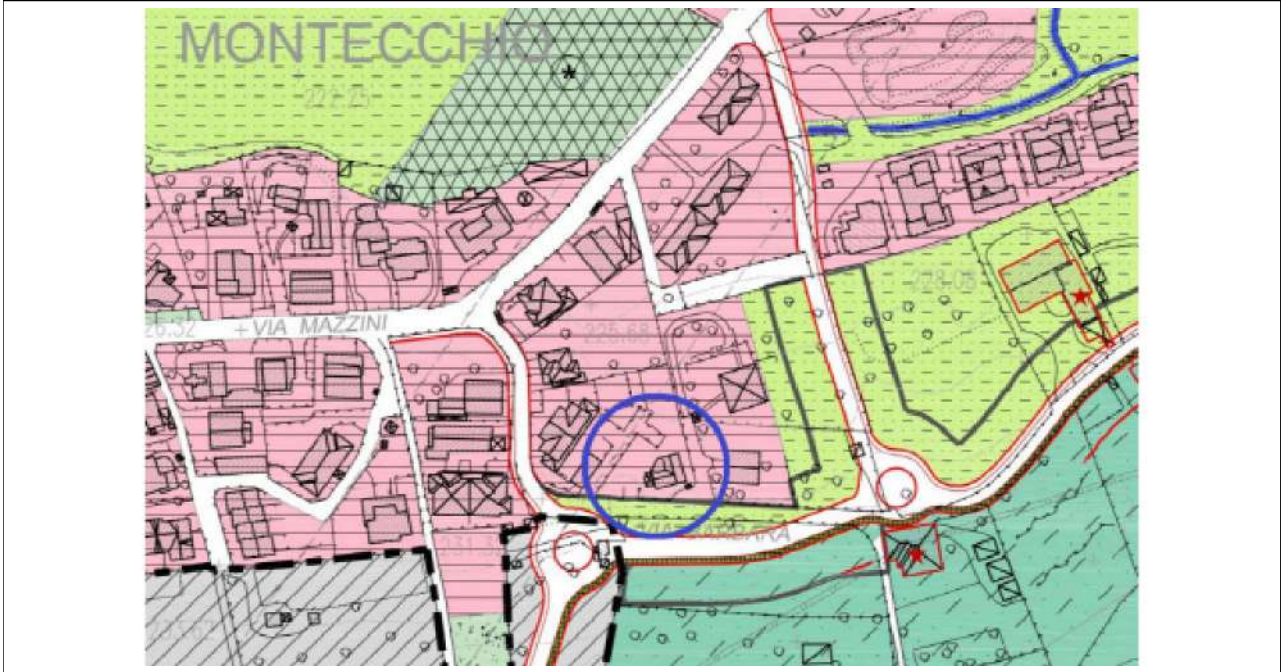
**Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 3 - Ortofoto immobile**



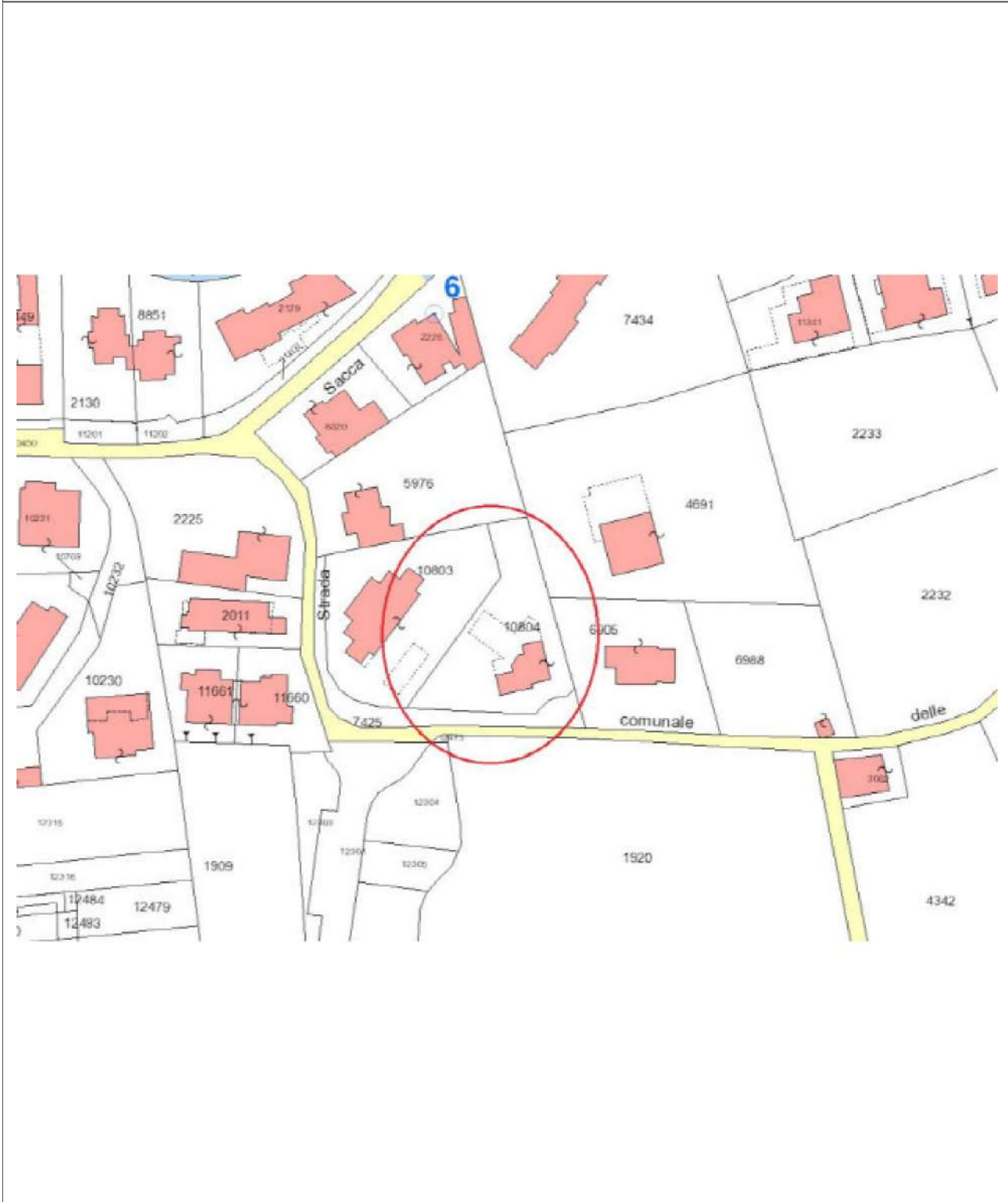
■ **Mappe di localizzazione / ubicazione**

**N. 4 - Estratto PGT**



**Estratti di mappa catastali**

**N. 5 - Estratto mappa fg. 9**





■ **Fotografie esterni**

**N. 6 - Vista lati sud e ovest.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 7 - Vista lato ovest.**



■ **Fotografie esterne**

**N. 8 - Vista lato ovest, dal giardino pertinenziale.**



■ **Fotografie esterne**

**N. 9 - Vista lato sud.**



**Fotografie esterne**

**N. 10 - Dettaglio lato sud.**



**Fotografie esterne**

**N. 11 - Dettaglio lato ovest**



**Fotografie esterne**

**N. 12 - Vista lato nord.**



**Fotografie esterne**

**N. 13 - Dettaglio giardino pertinenziale.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 14 - Vista generale (lato est) da via Barbara.**



■ **Fotografie esterni**

**N. 15 - Scorcio lato est.**



**Fotografie esterne**

**N. 16 - Ingressi carrai locali deposito e autorimessa.**



**Fotografie esterne**

**N. 17 - Dettaglio ingresso carraio al giardino (lato est).**



**Fotografie locali interni**

**N. 18 - P. terra: soggiorno**



**N. 19 - P. terra: soggiorno**



**N. 20 - P. terra: soggiorno**



**N. 21 - P. terra: cucina**



**N. 22 - P. terra: cucina**



**N. 23 - P. terra: cucina**



**N. 24 - P. terra: dispensa**



**N. 25 - P. terra: w.c.**





**N. 26 - P. interrato: taverna (ripostiglio)**



**N. 27 - P. interrato: lavanderia**



**N. 28 - P. interrato: cantina**



**N. 29 - P. interrato: deposito (autorimessa)**



**N. 30 - P. interrato: deposito (autorimessa)**



**N. 31 - P. interrato: autorimessa**



**N. 32 - P. interrato: stieria**



**N. 33 - P. primo: camera matrimoniale n. 1**



**N. 34 - P. primo: camera matrimoniale n. 2**



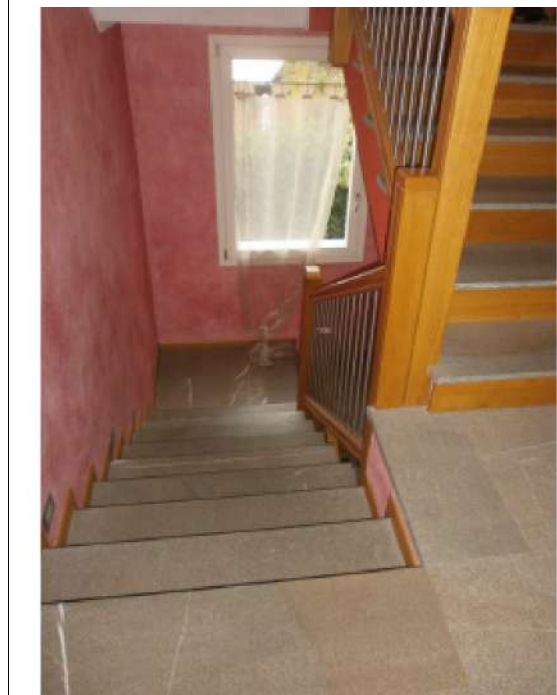
**N. 35 - P. primo: camera matrimoniale n. 2**



**N. 36 - P. primo: bagno**



**N. 37 - Dettaglio vano scala interno.**



**N. 38 - Dettaglio vano scala interno.**



**N. 39 - P. secondo: soggiorno con cottura**



**N. 40 - P. secondo: soggiorno con cottura**



**N. 41 - P. secondo: soggiorno con cottura**



**N. 42 - P. secondo: camera matrimoniale**



**N. 43 - P. secondo: bagno**



**Planimetrie catastali**

**N. 44 - Elab. Planim. mapp. 10804**

Data: 21/07/2023 - n. T27475 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	Richini Riccardo
Iscritto all'albo:	Geometri
Prov. Brescia	N. 03755

Agenzia delle Entrate  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Brescia

Comune di Darfo Boario Terme

Protocollo n. BS0341631 del 31/12/2014

Sessione: DAR Foglio: 8 Particella: 10804

Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



Ultima planimetria in atti

Data: 21/07/2023 - n. T27475 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile

Elaborato Planimetria - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 21/07/2023 - Comune di DARFO BOARIO TERME(025) - < Sez. urban. DAR - Foglio 8 Particella 10804 >



**■ Planimetrie catastali**

**N. 45 - Elenco subalterni mapp. 10804**



Direzione Provinciale di Brescia  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

Data: 21/07/2023  
Ora: 09:18:46  
Numero Pratica: T27949  
Pag: 1 - Fine

**ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE URBANA  
ELENCO DEI SUBALTERNI ASSEGNATI**

Comune	Sezione	Foglio	Particella	Tipo mappale	def.
DARFO BOARIO TERME	DAR	8	10804		

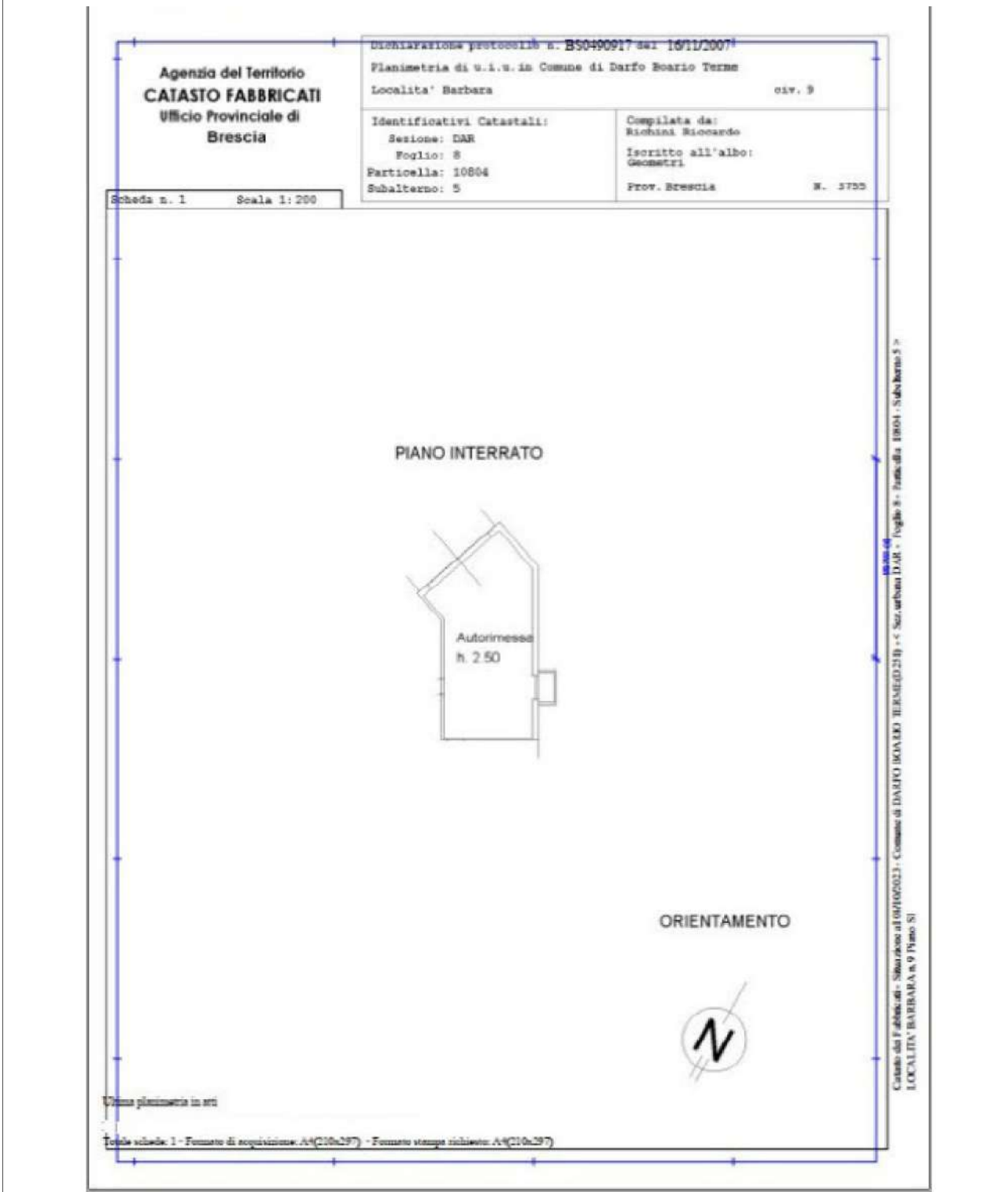
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n.civ	Piani	Scafa	Int	DESCRIZIONE
1			S1			BCNC - RAMPA D'ACCESSO COMUNE AI SUB. 5-9 E ALTRI
2			S1			BCNC - CORTE COMUNE AI SUB. 5-9
3						SOPPRESSO
4						SOPPRESSO
5	località' barbara	9	S1			AUTORIMESSA
6						SOPPRESSO
7						SOPPRESSO
8						SOPPRESSO
9	località' barbara	9	S1-T - 1-2			ABITAZIONE IN VILLINO

Visura telematica



**Planimetrie catastali**

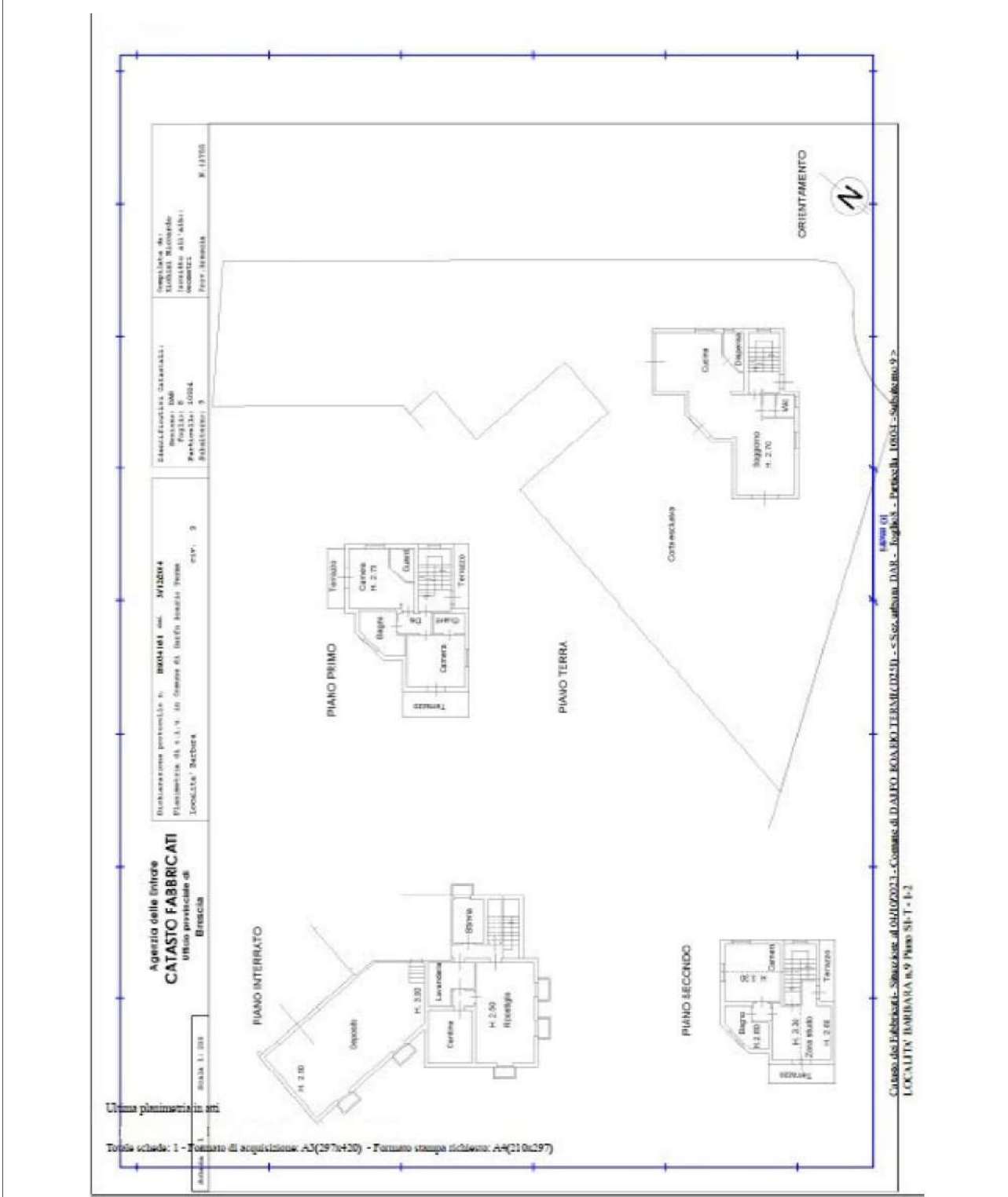
**N. 46 - Scheda catastale sub. 5**





**■ Planimetrie catastali**

**N. 47 - Scheda catastale sub. 9**



### CONSISTENZA CATASTALE

<b>Comune amministrativo di</b>	DARFO BOARIO TERME	<b>Provincia di</b>	BS
---------------------------------	--------------------	---------------------	----

#### ■ Fabbricati - Comune catastale di DARFO BOARIO TERME (D251)

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m <sup>2</sup> )
1	DAR	8	10804	5	C 6 -Box o posti auto pertinenziali	3	44,00 m <sup>2</sup>	125,81	44,00
2	DAR	8	10804	9	A 7 -Abitazioni in villini	3	12,50 vani	1.387,98	421,00
<b>Totali</b>								<b>1.513,79</b>	<b>465,00</b>

#### ■ Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 8 Part. 10804 Sub. 5 (Bene accessorio) Situazione in atti al 22/08/2023

Piano di accesso: Piano Interrato -1

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 44,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 44,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 44,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

(2) - Dettagli Particella Fg. 8 Part. 10804 Sub. 9 (Bene principale) Situazione in atti al 22/08/2023

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 421,00 m<sup>2</sup>

Superficie condotta: 421,00 m<sup>2</sup>

Superficie utilizzata: 421,00 m<sup>2</sup>

Conduzione: Proprietà

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

N.	Sez.Fg.Part. Sub.	Cat.	Tipologia OMI	Sup.(m <sup>2</sup> )	Piano	Stato conservativo	VN(€/m <sup>2</sup> )	VN(€)
1	DAR.8.10804. 5.	C/6	Box	44,00		Normale	630,00	27.720,00
2	DAR.8.10804. 9.	A/7	Ville e villini	421,00		Normale	1.210,00	509.410,00
<b>Valore Normale complessivo</b>								<b>537.130,00</b>



## VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Villino sito in DARFO BOARIO TERME (BS), Località Barbara, 7/a, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima a Market Comparison Approach]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.  
La data di stima è venerdì 06/10/2023.

## DUE DILIGENCE

### LOTTO 01 - Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

#### ■ DUE DILIGENCE

Data	Due Diligence / Analisi di conformità	Conformità	Costo ripristino (€)
05/10/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) urbanistica edilizia</p> <p>A seguito di analisi della documentazione agli atti e dopo confronto con lo stato attuale dell'immobile si riportano di seguito le difformità edilizie riscontrate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Piano interrato: formazione di piccolo ripostiglio interno al locale "deposito".</li><li>- Piano interrato: mancata presentazione della denuncia c.a. necessaria per la costruzione dell'autorimessa nel 2016.</li><li>- Piano terra: modesto ampliamento sul lato nord-ovest, consistente nella - chiusura del portico iniziale (mq. 7,50), inglobato nel locale "cucina".</li></ul> <p>Si specifica inoltre che il locale "ripostiglio" al piano interrato, attualmente con caratteristiche da "taverna" potrebbe essere ricondotto alla sua destinazione d'uso con minimi adattamenti relativi essenzialmente all'arredamento presente.</p> <p>Tali difformità risulterebbero "sanabili" in quanto compatibili con le N.T.A. del Comune di Darfo B.T. secondo il principio della "doppia conformità".</p>	Non conforme	14.000,00
05/10/2023	<p>Verifica della conformità (regolarità) catastale</p> <p>A seguito di analisi della documentazione agli atti e dopo confronto con lo stato attuale dell'immobile si riscontrano di seguito le difformità catastali riscontrate:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Piano interrato: locale "autorimessa" originario (progetto 2002) indicato come "deposito".</li><li>- Piano secondo: locale "soggiorno con cottura" originario (progetto 2002) indicato come "studio".</li></ul> <p>La seconda difformità in particolare determina la mancata individuazione di unità immobiliare indipendente al piano secondo. Attualmente infatti l'intero fabbricato è censito in cat. A/7 (abitazione unica) con unica autorimessa. Nella realtà risulterebbero due appartamenti con due autorimesse distinte.</p> <p>Si segnala inoltre la difformità di attribuzione di numero civico del fabbricato che in sito corrisponde al 7/a mentre sui documenti catastali riporta il numero 9.</p>	Non conforme	3.000,00



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

<b>Totale costi ripristino Non conformità</b>	17.000,00
---	-----------

## COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono:

### ■ Appartamento con Garage pertinenziale - Vicolo Primula, 3 - DARFO BOARIO TERME (BS) - Comparabile A

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Appartamento civile di vani 3,5 al p. terra. B1/Centrale/ZONA CENTRALE	
<b>Destinazione</b>	Privata	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	97,22 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Notaio	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	26/05/2020	
<b>Prezzo</b>	107.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Atto di compravendita del 26.05.2020, rep. n° 8985, Notaio Francesca Sarotti di Cedegolo.	



■ **Appartamento con Garage pertinenziale - Via Manifattura Vittorio Olcese - DARFO BOARIO TERME (BS) - Comparabile B**

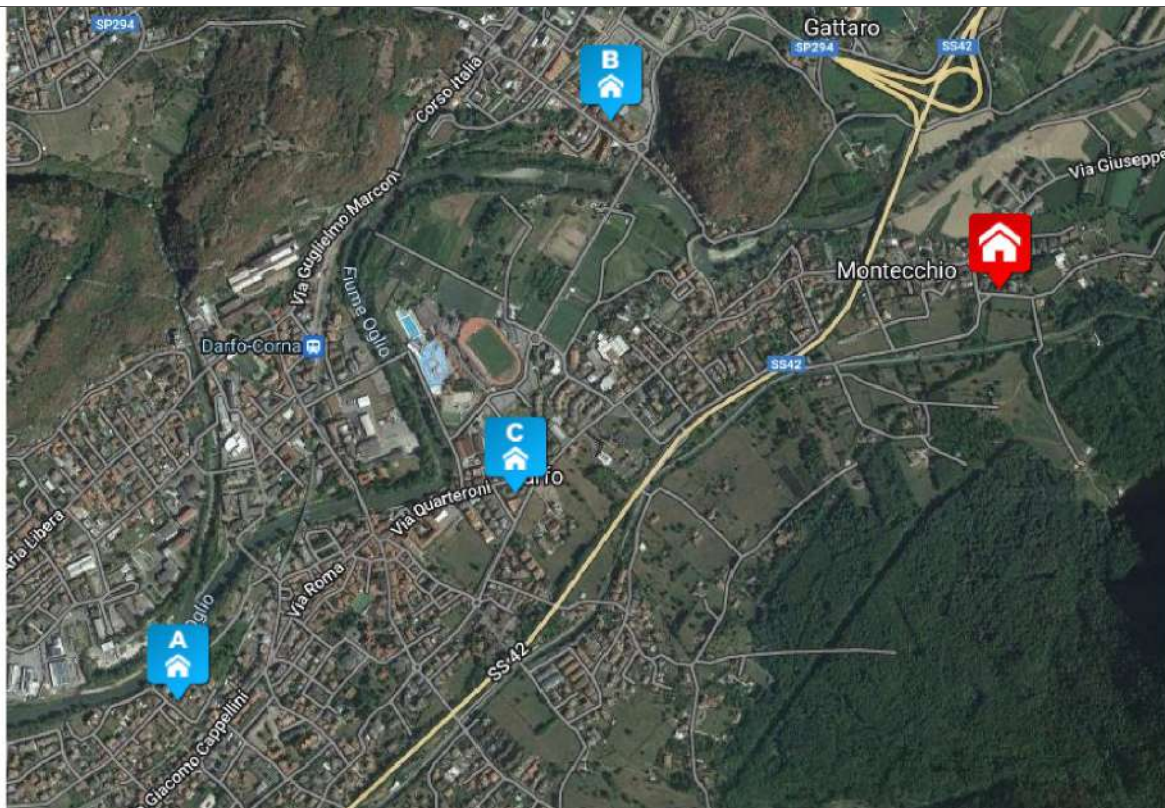
<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Appartamento civile di mq. 85. D2/Periferica/ZONA PERIFERICA	
<b>Destinazione</b>	Privata	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	95,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	
<b>Provenienza</b>	www.agenziaterritorio.it	
<b>Data</b>	15/04/2022	
<b>Prezzo</b>	190.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	Dati desunti dal servizio "Entratel" dell'Agenzia delle Entrate.	

■ **Appartamento con Garage pertinenziale - Via Quarteroni , 22 - DARFO BOARIO TERME (BS) - Comparabile C**

<b>Tipo di dato</b>	Compravendita (prezzo di compravendita)	
<b>Descrizione</b>	Appartamento civile di mq. 130. B1/Centrale/ZONA CENTRALE	
<b>Destinazione</b>	Privata	
<b>Superficie commerciale (SUP)</b>	149,00 m <sup>2</sup>	
<b>Superficie condominiale (S)</b>	-	
<b>Quota condominiale (Q)</b>	-	
<b>Sup. esterna esclusiva (Se)</b>	-	
<b>Area di sedime (Sd)</b>	-	
<b>Fonte dato</b>	Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)	
<b>Provenienza</b>	Conservatoria dei registri immobiliari	
<b>Data</b>	15/05/2021	
<b>Prezzo</b>	200.000,00 €	
<b>Nota Prezzo</b>	I dati dell'immobile sono stati desunti dal sito "Entratel" dell'Agenzia delle Entrate.	



■ Location map comparabili



## MARKET COMPARISON APPROACH

### LOTTO 01 - Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

#### ■ Stima a Market Comparison Approach

#### ■ Caratteristiche

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

- Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

- Superficie portico (SPO): La superficie portico è una superficie secondaria che contribuisce alla determinazione della superficie commerciale con la propria reale superficie corretta per il relativo indice mercantile.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura: m<sup>2</sup>;

- Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF): La caratteristica stato di manutenzione generale del fabbricato rappresenta il grado di conservazione delle strutture portanti, delle finiture esterne ed interne non esclusive nonché degli impianti comuni del fabbricato.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;

Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria né straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria	4
Medio o Sufficiente	Le condizioni di conservazione del fabbricato sono accettabili e tali da dover richiedere opere di manutenzione ordinaria.	3
Mediocre	Il fabbricato manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato del fabbricato e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	Il fabbricato presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione per il ripristino delle originarie funzionalità.	1

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM): La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare.

Unità di misura: 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono;



Classe	Nomenclatore	Punto
Massimo o Buono	Le condizioni di conservazione dell'unità immobiliare sono nello stato originario e tali da non dover richiedere alcuna opera di manutenzione né ordinaria tanto meno straordinaria, in quanto rispondono pienamente allo scopo.	5
Discreto	Le condizioni di conservazione dell'unità sono generalmente buone con esclusione di alcune parti che richiedono interventi di manutenzione ordinaria.	4
Medio o Sufficiente	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato delle parti di specifica competenza.	3
Mediocre	L'unità immobiliare manifesta accettabili condizioni di conservazione, seppur presenti contenuti fenomeni di degrado che richiedono interventi di manutenzione specifici e limitati riconducibili alla normale manutenzione ordinaria necessaria al corretto mantenimento in buono stato dell'unità e delle sue parti più esposte.	2
Minimo o Scarso	L'unità immobiliare presenta notevoli situazioni di degrado richiedenti l'esecuzione di un organico intervento di manutenzione straordinaria per il ripristino delle originarie di funzionalità.	1

• Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP): La caratteristica qualità impiantistica dell'unità immobiliare misura il pregio della per tecnologia impiegata sia per la loro tipologia che per la loro modalità di posa in opera.  
 Unità di misura: 1=min 2=med 3=max;

Classe	Nomenclatore	Punto
Max	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di particolare pregio sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	3
Med	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo ordinario sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	2
Min	Il livello della qualità degli impianti: elettrico e illuminotecnico, riscaldamento, condizionamento, anti polveri, igienico sanitario, antifurto, tv satellitare, rete dati, etc., è di tipo scadente sia per tecnologia impiegata che per la modalità di posa in opera.	1

### Altre caratteristiche

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Villino, come quelle indicate nel profilo immobiliare a pagina 9. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perchè il campione estimativo presenta parità di condizioni.

### Tabella dei dati

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	107.000,00	190.000,00	200.000,00	-
Data (DAT) giorno/mese/anno	26/05/2020	15/04/2022	15/05/2021	06/10/2023
Superficie portico (SPO) m <sup>2</sup>	12,0			0
Superficie commerciale (SUP) m <sup>2</sup>	97,2	95,0	149,0	487,9
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	5	5	4
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) 1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	4	5	4	4
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP) 1=min 2=med 3=max	2	3	2	2





## ■ Tabella indici/rapporti mercantili

Caratteristica	Indici/Rapporti mercantili
Data	0,010
Superficie commerciale	1,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 3 a 4 35.600,000
Stato di manutenzione generale del fabbricato	Da 4 a 5 45.800,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 3 a 5 11.500,000
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare	Da 4 a 5 26.400,000

## ■ Rapporti di posizione

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

Lo studio dei prezzi marginali delle caratteristiche superficiali si svolge con i teoremi mercantili riferiti alla Superficie principale (S1) degli immobili e con una serie di corollari riferiti alle altre superfici.

La determinazione del [PMM] Prezzo medio minimo e del [PMX] Prezzo medio massimo della Superficie principale (S1) avviene mediante l'applicazione del primo teorema mercantile, la cui formula è:

$$p_1 = PRZ * \text{Sigma} / \text{SUP}$$

$$p_A(S1) = 107.000,00 * 1,00 / 97,22 = 1.100,60 \text{ €/m}^2$$

$$p_B(S1) = 190.000,00 * 1,00 / 95,00 = 2.000,00 \text{ €/m}^2$$

$$p_C(S1) = 200.000,00 * 1,00 / 149,00 = 1.342,28 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio massimo Superficie principale} = 2.000,00 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Prezzo medio minimo Superficie principale} = 1.100,60 \text{ €/m}^2$$

## ■ Analisi dei prezzi marginali

### Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

$$[i(\text{DAT})] = 0,01 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{DAT}) = 107.000,00 * (0,01) / 12 = 89,17 \text{ €/mese}$$

$$p_B(\text{DAT}) = 190.000,00 * (0,01) / 12 = 158,33 \text{ €/mese}$$

$$p_C(\text{DAT}) = 200.000,00 * (0,01) / 12 = 166,67 \text{ €/mese}$$

### Prezzo marginale della caratteristica Superficie commerciale (SUP)

$$[i(\text{SUP})] = 1,00 \text{ indice mercantile}$$

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(\text{SUP}) = 1.100,60 * 1,00 = 1.100,60$$

$$p_B(\text{SUP}) = 1.100,60 * 1,00 = 1.100,60$$

$$p_C(\text{SUP}) = 1.100,60 * 1,00 = 1.100,60$$



**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(SMF)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(SMF)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	4 (Discreto)	35.600,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	45.800,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(SMF) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(SMF) = 45.800,00 \text{ €}$$

$$p_C(SMF) = 45.800,00 \text{ €}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)**

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione  $p(STM)$  è posto pari al costo di intervento per passare da un livello all'altro secondo i nomenclatore.

I costi di intervento si riferiscono al costo di manutenzione (deperimento fisico) e eventualmente al costo di adeguamento (deperimento funzionale). Il costo di intervento è calcolato con un computo analitico, o con un preventivo di spesa, o in subordine stimato a forfait.

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(STM)]	Modalità di stima
3 (Medio o Sufficiente)	5 (Massimo o Buono)	11.500,00	
4 (Discreto)	5 (Massimo o Buono)	26.400,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(STM) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(STM) = 26.400,00 \text{ €}$$

$$p_C(STM) = 0,00 \text{ €}$$

**Prezzo marginale della caratteristica Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)**

Nomenclatore da punto	Nomenclatore a punto	Importo (€) [i(IMP)]	Modalità di stima
2 (Med)	3 (Max)	11.300,00	

Il prezzo marginale dei comparabili rilevati risulta allora:

$$p_A(IMP) = 0,00 \text{ €}$$

$$p_B(IMP) = 11.300,00 \text{ €}$$

$$p_C(IMP) = 0,00 \text{ €}$$

**Tabella dei prezzi marginali**

Caratteristiche	Comparabile A	Comparabile B	Comparabile C
Data (DAT) €/mese	89,17	158,33	166,67
Superficie portico (SPO) €/m <sup>2</sup>	0,00	0,00	0,00
Superficie commerciale (SUP)	1.100,60	1.100,60	1.100,60
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF) €	0,00	45.800,00	45.800,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM) €	0,00	26.400,00	0,00



### ■ Tabella di valutazione

Per ogni comparabile e per ogni caratteristica è svolto un Aggiustamento (€) al Prezzo totale (PRZ) pari al prodotto della differenza dell'ammontare delle caratteristiche e il prezzo marginale della caratteristica considerata. Il confronto delle caratteristiche avviene sempre fra l'immobile oggetto di stima (Subject) e l'immobile di confronto (A, B, C...).

Prezzo e Caratteristica	Comparabile A		Comparabile B		Comparabile C	
	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)	Differenza	Aggiustam.(€)
Prezzo totale (PRZ)		107.000,00		190.000,00		200.000,00
Data (DAT)	(0-41)	-3.655,83	(0-18)	-2.850,00	(0-29)	-4.833,33
Superficie portico (SPO)	(0,0-12,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00	(0,0-0,0)	0,00
Superficie commerciale (SUP)	(487,9-97,2)	429.927,40	(487,9-95,0)	432.370,70	(487,9-149,0)	372.938,30
Stato di manutenzione generale del fabbricato (SMF)	(4-4)	0,00	(4-5)	-45.800,00	(4-5)	-45.800,00
Stato di manutenzione dell'unità immobiliare (STM)	(4-4)	0,00	(4-5)	-26.400,00	(4-4)	0,00
Qualità impiantistica dell'unità immobiliare (IMP)	(2-2)	0,00	(2-3)	-11.300,00	(2-2)	0,00
<b>Prezzo corretto</b>		<b>533.271,57</b>		<b>536.020,69</b>		<b>522.304,98</b>

In linea teorica i prezzi corretti degli immobili di confronto devono coincidere, tuttavia nell'esperienza concreta ciò è puramente casuale, anche se generalmente si manifesta una sostanziale convergenza. La presenza di prezzi corretti divergenti si accetta mediante l'analisi della divergenza percentuale assoluta d% che si calcola tra prezzo massimo (Pmax) e il prezzo minimo (Pmin) ed esprime la divergenza massima dei prezzi corretti. Nel caso in esame è pari a  $d\% = [(P_{max} - P_{min}) * 100] / P_{min} = [(536.020,69 - 522.304,98) * 100] / 522.304,98 = 2,63\% < 5\%$ .

### ■ Sintesi di stima

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva.

Tale valore è uguale a  $(533.271,57 + 536.020,69 + 522.304,98) / 3 = 530.532,41$  €.



## RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

### LOTTO 01 - Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.

#### Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima a Market Comparison Approach]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima a Market Comparison Approach	Market Comparison Approach	530.532,41

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


530.000,00 €

Diconsi Euro cinquecentotrentamila

<b>Valore Assicurabile</b>	508.200,00
<b>Valore di Pronto realizzo</b>	415.600,00

## QUADRO RIASSUNTIVO

#### Lotto 01 - Lotto 1

N.	Compendio immobiliare e Valutazione	Valore (€)
1	Per l'immobile classificato come Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme. <b>il Valore di mercato alla data di stima del 06/10/2023</b> è pari a 530.000,00 € per 487,9 m <sup>2</sup> pari a 1.086,29 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore Assicurabile alla data di stima del 06/10/2023</b> è pari a 508.200,00 € per 487,9 m <sup>2</sup> pari a 1.041,61 €/m <sup>2</sup> <b>il Valore di Pronto Realizzo alla data di stima del 06/10/2023</b> è pari a 415.600,00 € per 487,9 m <sup>2</sup> pari a 851,81 €/m <sup>2</sup>	 530.000,00
<b>Totale</b>		530.000,00
<b>Totale Lotti</b>		<b>530.000,00</b>

## RIPARTO PER CONSISTENZA CATASTALE

#### 01 - Lotto 1

Compendio catastale	Valore (€)
Villino sito in Località Barbara, 7/a DARFO BOARIO TERME (BS) <b>Valore di mercato (06/10/2023)</b> Fg. 8 Part. 10804 Sub. 5 C 6 -Box o posti auto pertinenziali Rendita 125,81 € Superficie di 44,00 m <sup>2</sup> per 1.001,09 €/m <sup>2</sup> pari a	44.047,92
Fg. 8 Part. 10804 Sub. 9 A 7 -Abitazioni in villini Rendita 1.387,98 € Superficie di 421,00 m <sup>2</sup> per 1.154,28 €/m <sup>2</sup> pari a	485.952,08
<b>Totale</b>	<b>530.000,00</b>



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

---

### RIPARTO PER DIRITTI REALI

#### 01 - Lotto 1

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

<b>Totale 01 - Lotto 1</b>	<b>0,00</b>
----------------------------	-------------

### RIPARTO PER ANAGRAFICHE

Num	Denominazione	Valore
<b>Totale</b>		<b>0,00</b>



**CONCLUSIONI**  
**Perizia di stima - omissis**  
**Es. Im. n° 121-2023**

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 04/10/2023 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](http://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 - omissis Es. Im. n° 121-2023

Frontespizio	1
Compendio Immobiliare	2
Elenco immobili oggetto di stima	3
Premessa	3
Mandato e assunzioni preliminari	4
Soggetti	5
Fasi e operazioni peritali	6
Criteri e procedimenti	7
Lotti	8
<b>Lotto 1</b>	
<b>Abitazione in villino - Località Barbara 9 - 25047 Darfo Boario Terme.</b>	
Scheda immobile	9
Geografia	10
Consistenze superficiali	11
Caratteristiche	13
Segmento di mercato	17
Documenti	18
Consistenza catastale	41
Valutazione	42
Due diligence	42
Comparabili	43
Market Comparison Approach	46
Risultati della valutazione	51
Quadro riassuntivo	51
Conclusioni Perizia di stima - omissis Es. Im. n° 121-2023	53
Firme	54

