

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 30 Aprile 2024

All'attenzione di :
All'attenzione di :

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo G.O.P. Delegato dell'Esecuzione Dott.ssa L. Zaccara
Ill.mo Giudice Esecuzione Pernigotto Dott. Alessandro

25100 BRESCIA' (BS)

Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 390/2023 ES. IMM.**

PROMOTORE : [REDACTED]
ESECUTATO : [REDACTED]

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA C.T.U.–Immobili siti in Tresosine (BS) in Via Voiandes n° 2**

PERIZIA DI STIMA RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 390 / 2023
Riunita alla procedura n°

Giudice Delegato dell'Esecuzione : Ill.ma Dott.ssa Liana Zaccara
Giudice: Ill.mo Dott. Pernigotto Alessandro

ANAGRAFICA

Creditore procedente: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

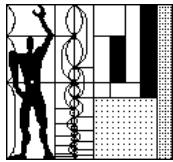
Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

congiuntamente all'Avvocato

[REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]

[REDACTED]
...

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

Via IV Novembre n° 34 – Roè Volciano (25077 - BS)

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

nr. 448\A

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

nr. 353

Iscritto Albo CTU Tribunale di Brescia



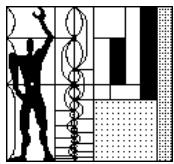
Timbro e firma _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Identificazione sintetica dei lotti

LOTTO UNICO

: Appartamento in Immobile Condominiale in Zona di pregio

Descrizione sintetica : Immobile ad uso Residenziale

Ubicazione : in Via Voiandes n° 2 - Tremosine del Garda (25010 - BS)

Identificativi catastali : CU fg. 3 – mapp. N° 3113 Sub. 9 + Mapp. 3113 Sub. 22

Quota di proprietà : = 100 % 1/1

Diritto di proprietà : Proprietà –

Divisibilità dell'immobile : NO : Unico Comparto Autonomo

Più probabile valore in libero mercato (Tab. E) : €. 347.900,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) (Tab. F) : €. 278.280,00

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

Sintetica Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale Si No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato da proprietari No Si se Si vedi pagina ____ 9____

Spese condominiali arretrata No Si se Si vedi pagina ____ 6____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina ____ 12+13+24____

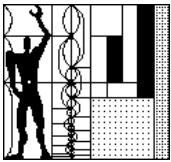
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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





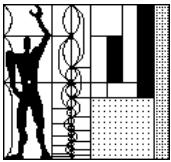
DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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

- * Il sottoscritto Dott. Dolcini Arch. Fidelmo, nato a Roé Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori , Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448 /A ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 353 , con Decreto di Nomina del Giudice Delegato della Esecuzione Immobiliare III.ma Dott.ssa Liana Zaccara, in data 24 Ottobre 2023 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto .
- * In data 30 Ottobre 2023 il sottoscritto , in modalità telematica e per il solo conferimento dell'incarico di stima, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito ;
- * Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 27 Novembre 2023, ritirato i fascicoli , procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;
- * Il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari, a fronte di accordi con il Custode delegato, fissati tempi e modalità per un sopralluogo congiunto con la proprietà sugli immobili eseguiti, in data 27/11/23 si recava in Comune di Tremosine del Garda in Via Voiandes n° 2 individuando l'unità immobiliare eseguita ed eseguendo così un primo sopralluogo congiunto con il Custode ma solo esternamente all'unità eseguita in quanto il proprietario presente dichiarava di non avere

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

le chiavi per accedere essendo rotta la serratura di ingresso e lo stesso accedeva solo passando in modo acrobatico attraverso alcuni balconi delle unità confinanti ; il proprietario si impegnava a provvedere a riparare la serratura onde poter eseguire l'indispensabile accesso all'unità esecutata in tempi successivi da concordare con il Custode Delegato.

* Prolungandosi poi nel tempo la possibilità di un accesso congiunto all'immobile esecutato con il Custode e la Proprietà (più volte sollecitata ma senza risposta), il sottoscritto data l'impossibilità ad eseguire dettagliati sopralluoghi sia per verifiche planimetriche che controlli specifici di rilievo inerenti la qualità dei beni e dei sottoimpianti, in data 18 Gennaio 2023 procedevo a chiedere all'III.mo Giudice Procedente una proroga al deposito della rispettiva Perizia di Stima .

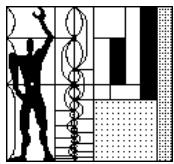
* Successivamente ,fissata concordemente con il Custode Delegato la data per un secondo accesso ai beni pignorati al 30 Gennaio2024, alle ore 16 si eseguiva congiuntamente con la Proprietà un sopralluogo all'interno dell'unità residenziale atto ad esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta sullo stato delle finiture interne e degli impianti tecnologici privati oltre che sullo stato di manutenzione dei medesimi , interni ed esterni all'unità medesima .

(Allegato n° 10 : Documentazione Fotografica n° 17/293 Foto

* Sempre in data 30/1/2023 il sottoscritto incontrava l'Amministratore del Condominio "Residence Voiandes" presso l'Agenzia di Servizi di [REDACTED] in Pieve di Tremosine per porre richiesta in merito

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

alle Spese Condominiali in carico all'unità immobiliare eseguita e relative alle ultime due annualità con specifica indicazione degli importi scaduti ancora in carico all'esecutato ; come da estratti contabili e certificazioni dei versamenti allegati, in tale data risultano rate scadute ed in carico all'esecutato per un importo pari ad €. 1.981,79 .

(Allegato : n° 7 a+b+c - Documentazione Amministratore Condominiale)

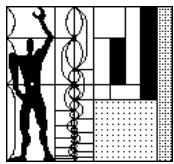
* Successivamente il sottoscritto in data 12/2/2024 si recava in Comune di Tremosine sul Garda Ufficio Edilizia Privata-Urbanistica Sportello Unico Servizi alle Imprese per depositare la Richiesta di Accesso Atti Amministrativi inerenti l'immobile in oggetto e contemporaneamente provvedeva ad estrarre copia documentazione Urbanistica vigente in Zona Voiandes (P.G.T. Piano delle Regole Vig. TAV. PR_01 4 Classificazione degli Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato e l'estratto delle Norme di Attuazione TAV. PR_02 A).

(Allegato n° 4/a +4b1+4b2+4b3+4b4+4b5 : Documentazione Urbanistica

* Il sottoscritto nel frattempo in data 18/1/'24 + 22/1/'24 + 25/1/'24 si recava presso lo Studio Geom ██████████ in qualità di Tecnico Ausiliario Esperto in materia di Catasto per incarico accesso al sistema telematico SISTER Agenzia Entrate con consultazione ed estrazione delle Visure attuali per Soggetto e per Immobile (con contestuale deposito prenotazione per autorizzazione ad estrazione copie) e successivamente per estrazione Catastale degli Elaborati (Visure + Estratti Mappa + Estratti Planimetrie in scala metrica adeguata relative all'immobile esegutato) relativi al Soggetto ██████████

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- (Allegato n° 1/a : Visura attuale per Soggetto
fg. 3 Part. n° 3113 Sub. 9 + Sub. 22
- (Allegato n° 1/b : Visura attuale per Immobile
fg. 3 Part. n° 3113 Sub. 22
- (Allegato n° 1/c : Visura storica per Immobile
fg. 3 Part. n° 3113 Sub. 22

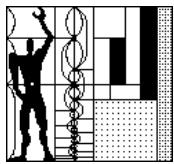
- (Allegato n° 2/a : Estratti Catasto NCF Part.. n° 3113 Sub. 9
- (Allegato n° 2/b : Estratti Catasto NCF Part.. n° 3113 Sub. 22
- (Allegato n° 2/c : Elaborati grafici di Subalternazione Part.. n° 3113
- (Allegato n° 2/d : Accertamento della Proprietà e Assegnazione
- (Allegato n° 2/e : Accertamento della Proprietà e Classamento
- (Allegato n° 2/f : Schede Planimetriche Totali

- (Allegato n° 3 : Estratto Planimetrico CT fg. 151 - Mapp. 3113

* In data 6/3/2024 poi (previo pagamento dei Diritti di segreteria in data 5/3/'24) provvedevo a depositare al competente Ufficio Comunale l'attestato di versamento Diritti Segreteria e contestualmente provvedevo a visionare i 10 faldoni messimi a disposizione dall'Amministrazione Comunale inerenti la corrispondente documentazione delle varie Pratiche Edilizie e Varianti , i disegni tecnici , la pratica relativa alla Abitabilità/Agibilità, i Collaudi e Conformità varie e di conseguenza ad estrarne copia; nel frattempo il sottoscritto effettuava in stessa data anche varie ricerche di mercato in Tremosine e Comuni limitrofi, presso varie agenzie immobiliari e imprese onde verificare e valutare l'offerta di immobili simili in zona , le vendite realmente effettuate , e le prospettive locali del mercato immobiliare;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

DUE DILIGENCE URBANISTICA :

(Allegato n° 4a : Documentazione Urbanistica –
PGT-PR Vigente – TAV PR 01.4 Uso del Suolo
Classificazione Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato

(Allegato n° 4b : Documentazione Urbanistica –
4b1 PGT-PR – NTA Rettifica Approvata 2014 PR_02A
4b2 ART. 15 Def. Parametri Stereometrici
4b3 ART. 21 Def. Destinazioni d'Uso
4b4 ART. 23 Suddivisione Territorio in Ambiti > N.A.F.
4b5 ART. 24 Def. Normativa per N.A.F.

DUE DILIGENCE PRATICHE EDILIZIE :

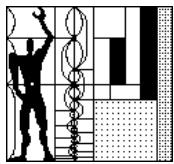
(Allegato n° 5/a/b/c/d/e/f/g/h/i/l/m/n/o/p/q/r/s/t/
n°68 Pratiche Amministrative varie + TAV. varie di riferimento;

* Nel frattempo il sottoscritto in data 12/3/24 mi recavo pure presso la locale Camera di Commercio – ProBrixia Forum per estrarre copia delle valutazioni immobiliari a pubblicazione Borsa Immobiliare di Brescia e Provincia relative all'intorno dei siti in riferimento;

* Pertanto , dopo svariate verifiche e sopralluoghi, analizzate le copie estrapolate dalle schede catastali e verificatele con le fotografie ed i dati rilevati durante i sopralluoghi , confrontate con la documentazione catastale

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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

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

Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)**

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

Unità immobiliari in Comune Amministrativo e Censuario di Tremosine del Garda (BS) , al civico n° 2 di Via Voiandes;

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti di proprietà di :

*

[REDACTED]

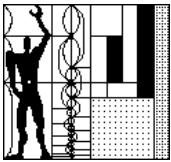
[REDACTED] - proprietario per la quota indivisa di 1\1;

(Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto aggiornata a 25/1/24);

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





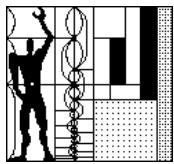
DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- b) L'unità immobiliare oggetto di stima , come già detto , è costituita da un ottimo Appartamento (Piano Terra + Piano Primo più autorimessa al Piano SemInterrato) sita in Condominio denominato "Residence Voiandes" costituito da 9 unità residenziali oltre accessori situato in un ampio lotto d'area, ad esclusiva destinazione d'uso residenziale, in Comune di Tremosine del Garda, posto praticamente in adiacenza frontale alla Via Voiandes all'ingresso del Centro Storico omonimo ;
- c) L'immobile oggetto di stima confina : in lato NORD/OVEST con altra unità stesso condominio, in lato NORD/EST con altra unità stesso condominio, in lato SUD/EST al Piano Terra con propria piccola corte esclusiva privata in adiacenza con la Via Voiandes, ed in lato OVEST con Altra Unità del Centro Storico; in prossimità a Nord/Est ed al Piano seminterrato dispone di un Box privato all'interno di un complesso di 13 autorimesse private e pertinenziali con accesso carraio da breve rampa carraio diretta da Via Voiandes; il citato Condominio dispone altresì di posti auto condominali coperti sul fronte di Via Voiandes e, al piano copertura box, di spazi a giardino e piscina comuni;
- d) L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un Condominio composto da 9 unità residenziali , costruito all'inizio degli anni duemila come ristrutturazione di immobili esistenti in un ampio lotto d'area e con destinazioni d'uso residenziale; oggi in buono stato di manutenzione, collocato in zona di pregio, con ampi spazi di verde ed in prossimità a tutti i servizi;
- e) l'immobile situato in una zona panoramica con notevoli spazi verdi ed in prossimità anche delle frazioni di Vesio e di Villa e di tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo , scuole , centro sportivo , negozi , ben

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

servito sotto l'aspetto della mobilità urbana e ben collegato alle infrastrutture viarie di collegamento con il vicino lago di Garda ;

(Allegato n° 9 - ORTOFOTO)

3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)

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

Immobile al N.C.T. del Comune Censuario di Tremosine delGarda (BS) :

fg. 3 - Particella n° 3113 - Sub.9 + Sub. 22

Dalla Visura Attuale per Soggetto aggiornata al 25/01/2024 risulta:

- Unità immobiliari site nel Comune di Tremosine del Garda (BS) in
Via Voiandes:

** Foglio 3 - Particella 3113 - Sub.9 Sez. Urbana NCT

- U ... - Cat. A2 - Cl.3 - Consistenza Vani 3,5 - Supf.Cat. 89 mq

(Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)

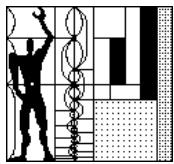
- Rendita €. 216,91 -
- Livello di Piano : Piano T + P. 1°
- Al Piano Terra gode di una piccola corte carrabile esclusiva raggiungibile
direttamente dalla Via Voiandes sul fronte

Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

*

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] -

- Proprietà per 1/1 (100%)

- ** Foglio 3 - Particella 3113 Sub.22 Sez. Urbana NCT
- U ... - Cat. C6 - Cl.3 - Consistenza 15 mq - Supf.Cat. 17 mq
(Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)
- Rendita €. 20,92 -
- Livello di Piano : Piano SemInterrato
- Vincolo di Pertinenzialità con Sub. 9

Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :

*

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED] -

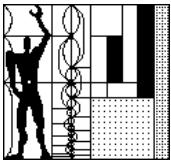
- Proprietà per 1/1 (100%)

- * N.B.: L'immobile in oggetto , ad un sopralluogo , risulta occupato in forma stabile come residenza prima casa dal sig. [REDACTED];
- * N.B.: l'immobile risulta avere come Amministratore Condominiale del Condominio "Residence Voiandes" l'Agenzia di Servizi di [REDACTED]
[REDACTED] in Pieve di Tremosine il quale dichiara che le Spese Condominiali in carico all'unità immobiliare esecutata e relative alle ultime due annualità con specifica indicazione degli importi scaduti ancora in carico all'esecutato (come da estratti contabili e certificazioni dei versamenti

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

allegati) alla data del 31/1/2023 risultano rate scadute ed in carico all'esecutato per un importo pari ad €. 1.981,79 .

- * N.B.: Non sono conosciute esposizioni debitore da bollettazioni pregresse;
- * N.B.: l'immobile nello Stato di Fatto attuale risulta non essere divisibile né per unità immobiliari né per posti auto;
- * N.B.: Il Box di proprietà risulta onerato del Vincolo di Pertinenzialità all'alloggio Sub. 9
- * N.B.: l'immobile nello Stato di Fatto attuale risulta essere internamente conforme alle pratiche edilizie e catastali visionate ;

(Allegato n° 1/a : Visura attuale per Soggetto

fg. 3 Part. n° 3113 Sub. 9 + Sub. 22

(Allegato n° 2/a : Estratti Catasto NCF Part.. n° 3113 Sub. 9

(Allegato n° 2/b : Estratti Catasto NCF Part.. n° 3113 Sub. 22

(Allegato n° 2/c : Elaborati grafici di Subalternazione Part.. n° 3113

(Allegato n° 2/d : Accertamento della Proprietà e Assegnazione

(Allegato n° 2/e : Accertamento della Proprietà e Classamento

4) Inquadramento procedurale dell'immobile : - STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICA -

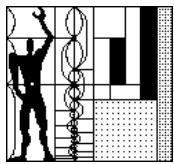
Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)**

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



Da una accesso/verifica presso i competenti Uffici Comune di Tremosine del Garda, Ufficio Urbanistica/ Sportello Unico Servizi alle Imprese , in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento , così sintetizziamo:

- 4.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Tremosine del Garda (BS) , in via definitiva con recepimento delle Osservazioni e VAR GEN. nella Carta della Disciplina delle Aree - Classificazione degli Ambiti del tessuto urbano consolidato e Regime d'uso dei Suoli - alla Tavola PR 01.4 del Piano delle Regole Previsioni di Piano – Azzonamento 1:2000 - l'immobile di cui al sopracitato mappale viene classato come **“Nucleo di Antica Formazione – NAF - a destinazione residenziale”** come meglio evidenziato con contorno in **colore rosso** nelle allegate Planimetrie del PGT ;
- 4.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Tremosine del Garda (BS) , Piano delle Regole, alle NTA Elab. PR_02 A – l'intervento è genericamente regolato da :

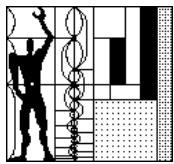
Titolo III° - Grandezze Urbanistiche, Edilizie, Indici Edilizi, Definizioni:

- Art. n° 15 – Definizione Indici , Parametri Stereometrici, Categorie
- Art. n° 21 - Conservazione e Destinazioni d'uso (21.1.1)
- Art. n° 23 – Suddivisione Ambiti – Nuclei Antica Formazione – NAF
- Art. n° 24 – Normativa Tutela Recupero Valorizzazione - NAF

- 4.3 Sotto il profilo normativo/urbanistico gli interventi sugli immobili di cui ai sopracitati mappali sono normati come sopra e di seguito ne sintetizziamo i parametri essenziali :
 - Destinazione d'uso ammessa : principale Residenziale – Possono anche essere ammessi tutti gli interventi e complementariamente tutte le destinazioni come previste dalla L.R. n° 12 del 11/3/2005 - Possono

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





essere ammesse destinazioni parzialmente o totalmente ricettive e direzionale , commerciale con esercizi di vicinato , artigianali di servizio purchè non moleste, parcheggi privati in percentuale alla SLP secondo norma ;

- Indice di Densità Fondiaria eguale all'esistente (D.IM 1444/68);
- Rapporto copertura eguale esistente (D.IM 1444/68);
- Altezza massima (H) non superiore all'esistente , fatto salvo le disposizioni del Piano Particolareggiato;
- Distanza dai confini (Dc): pari all'esistente , fatto salvo le disposizioni del Piano Particolareggiato;
- Distacco fra edifici (Df): ammessa la costruzione in aderenza tra pareti cieche , in tutti gli altri casi il distacco non può essere inferiore a mt. 10; è fatto salvo il disposto Art. 873 Cod.Civile e Art. 9 del DM 1444/68;
- Distacco dal ciglio stradale (Ds) : pari all'esistente ;
- Parcheggi Pertinenziali (Art. 2 L.122/89 + l.r. 12/2005) un mq ogni dieci mc e comunque 1 posto auto ogni unità residenziale;

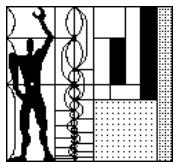
4.4 L'immobile risulta nel suo insieme coerente con le indicazioni/prescrizioni del vigente PGT ;

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici:

DUE DILIGENCE URBANISTICA :

- (Allegato n° 4a : Documentazione Urbanistica –
PGT-PR Vigente – TAV PR 01.4 Uso del Suolo
- (Allegato n° 4b1 : Documentazione Urbanistica –
PGT-PR – Frontespizio Rettifica Approvata PR 02A

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- (Allegato n° 4b2 : Documentazione Urbanistica –
PGT-PR- NTA Art 15 Definizione Parametri Stereometrici
- (Allegato n° 4b3 : Documentazione Urbanistica –
PGT-PR- NTA Art 21 Destinazione d'uso
- (Allegato n° 4b4 : Documentazione Urbanistica –
PGT-PR- NTA Art 23 Suddivisione Territorio in Ambiti
- (Allegato n° 4b5 : Documentazione Urbanistica –
PGT-PR- NTA Art 24 Definizione Normative NAF

5) Inquadramento procedurale dell'immobile : - STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE EDILIZIA -

Da una accesso/verifica presso i competenti Uffici Comune di Tramosine, Edilizia Privata/ Sportello Unico Servizi alle Imprese, in merito allo stato di fatto della procedura edilizia di riferimento secondo copie dei documenti messici a disposizione dalla Amministrazione Comunale che qui di seguito così sintetizziamo :

Mapp. 3113 SUB 9

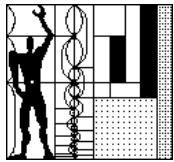
Mapp. 3113 Sub. 22 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)**

5.1. L'immobile in riferimento è inserito in Ambiti – classato come “A – Nucleo storico di antica formazione - NAF” “ come meglio evidenziato con contorno in colore rosso nella allegata Planimetria del PGT ; sinteticamente qui evidenziamo l'iter Edilizio in relazione alle pratiche

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

edilizie messeci a disposizione dalla Amministrazione Comunale:

5.2.DUE DILIGENCE ITER AUTORIZZATORIO EDILIZIO

- ALL. 5a - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

DIA 06/06 del 21/2/2006 Prot. 1153

Ristrutturazione Unità 1+2+3:

- Sostitutiva Permesso di Costruire – Ristrutturazione con aumento unità abitative
- Planimetria generale
- TAV. Piano Terra
- TAV. Piano Primo
- Relazione Tecnica – Opere e materiali – Regolamenti igiene – Tabelle superfici – Interventi strutturali – Impiantistica – Sistemaz.esterne
- Estratto Mappa storico
- Estratto PGT
- Estratto Planimetrico Elaborato Centro Storico
- Dichiarazione di Conformità

- ALL. 5b - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

DIA 19/06 del 26/6/2006 Prot. 4285

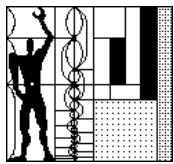
Variante a DIA 06/06 Ristrutturazione Unità 1+2+3:

- Sostitutiva Permesso di Costruire – Modifiche Prospetti
- Relazione Tecnica – Varianti distributive interne e var. prospetti
- TAV. Piano Terra variato
- TAV. Piano Seminterrato variato con sovrapposizioni
-

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- ALL. 5c - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

PE 66/06 Prot 6487 del 7/9/2006

Nuova Autorimessa interrata

- Parere favorevole Commissione Paesaggio e Comm. Tecnica Edile
- Condizione richiesta: Atto Unilaterale d'Obbligo per Vincolo di Pertinenzialità Autorimesse/Alloggi –Iter Suddelega Soprintendenza
- Prescrizione sopralluogo Comm. Paesaggio – Perizia Geologica
- Conformità vari Iter Autorizzativi -
- Scheda inquadramento territoriale di conformità al P.T.C.P.
- Relazione Paesaggistica x Parco Alto Garda
- Sospensiva Iter Soprintendenza
- Provvedimento finale – Concessione onerosa – Richiesta Convenzione

- ALL. 5d - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

DIA 31/06 del 25/9/2006 Prot. 6826 - Araba Fenice -

Ristrutturaz. con aumento unità abitative

- Sostitutiva Permesso di Costruire – Ristrutturazione con aumento unità abitative – Modifiche prospetti e sedime – Dich. Assenza Vincoli

- ALL. 5e - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Proposta di Convenzione Posti auto -

Cessione a scompto oneri e Richiesta nuova volumetria -

6/3/2007 Nuova Autorimessa interrata

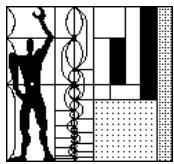
- Base proposta Convenzione : cessione posti auto a scompto Oneri Secondaria e Concessione Nuova Volumetria – Carteggio Amministrazione Comunale – Pratica abbandonata -

-

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- ALL. 5f - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia
- P.C. 27/07 Prot. 1541 del 9/3/2007 - (PE 66/06 del 11/5/2006
Prot. 3079) - Autorimesse Interrate 9+Cantine+Ascensore+Piscina
 - Domanda Permesso di Costruire
 - Permesso di costruire Autorizzativo
 - Planimetria Piano Seminterrato
 - Planimetria PianoPrimo copertura a giardino
 - Esenzione C.P.I Autorizzativo VVF
 - Vincolo di Pertinenzialità
 - Relazione Tecnica Illustrativa
 - Ipotesi di cessione al Comune dei 9 Posti auto coperti
 - Catasto Urbano
 - Catasto Terreni
 - Estratto PGT Vigente

- ALL. 5g - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

-P.C. 45/11 del 12/4/2011 prot. 3135

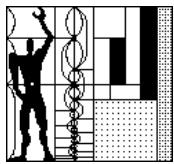
Domanda Sanatoria archiviata e sostituita da 45/11 bis

- Richiesta di Rilascio Provvedimento in Sanatoria per Opere Var.
- Domanda Permesso di Costruire Var. Cantine/Ascens/Piscina/Giard.
- Relazione Tecnica Illustrativa
- Catasto Urbano
- Catasto Terreni
- Estratto PGT Vigente
- Planimetria Piano Seminterrato
- Planimetria Piano Seminterrato in Sovrapposizione
- Planimetria PianoPrimo copertura a giardino
- Planimetria Piano Primo in Sovrapposizione

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

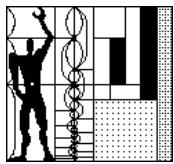
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- ALL. 5h - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia
 - P.C. 45/11 Bis del 29/1/2015 Prot. 0763 -
 - SANATORIA Modif.interne+prospetti+muro pietra n° 03/2015
 - Modifiche Ascensore/Cantine/n° Box/Piscina/muro pietra/collegam.
 - Opere Impermeabilizzazione/Controsoffitto REi
 - Richiesta di Rilascio Provvedimento in Sanatoria per Opere Var.
 - Comunicazione Inizio Lavori
 - Permesso di Costruire Autorizzativi in Sanatoria/Oneroso
 - Sanatoria Favorevole
 - Relazione Tecnica Illustrativa
 - Catasto Urbano
 - Catasto Terreni
 - Estratto PGT Vigente
- ALL. 5i - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia
 - SCIA 05/15 Prot 1714 del 3/3/2015
 - ZPS Opere interne Autorimessa interrata-
 - Richiesta procedura ZPS - Parco Alto Garda
 - SCIA per esclusione procedura ZPS
 - Relazione Tecnica Asseverata - Opere interne
 - Planimetria Piano Seminterrato
 - Planimetria Piano Seminterrato in Sovrapposizione
 - Planimetria PianoPrimo copertura a giardino
 - Planimetria Piano Primo in Sovrapposizione
- ALL. 5I - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Attestato Valutazione Energetica - 27/7/2015

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- ALL. 5m - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Collaudo Statico 9 Alloggi - 27/7/2015

- ALL. 5n - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Collaudo Statico 9 Autorimesse Int. - 27/7/2015

- ALL. 5o - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Dic. Conf. Imp. Idro/Term/San - 27/7/2015

- ALL. 5p - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Dic. Conf. Imp. Elett - 27/7/2015

- ALL. 5q - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Dic. Conf. Opere Urb 27/7/2015

- ALL. 5r - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Dichiaraz.conformità igienico sanitaria

- ALL. 5s - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

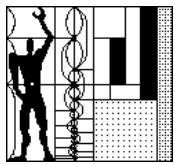
Abitabilità Alloggi - 28/7/2015

- ALL. 5t - DUE DILIGENCE Pratica Edilizia

Vincolo pertinenzialità Autorimesse - 21/2/2007

5.3 N.B.: L'immobile in oggetto, ad un sopralluogo sullo stato di fatto con verifica dei dati rilevati visivamente e confrontati , esternamente ed
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

internamente, con gli elaborati grafici messici a disposizione da parte dell'Amministrazione Comunale, risulta conforme a quanto indicato alle Tavole Grafica di Concessione Edilizia e DIA in Variante ;

Si allega a maggior chiarimento estratto sintetico delle Pratiche Edilizie/Urbanistiche messe a disposizione dalla Amministrazione Comunale :

(Allegato : n° 5 - **DUE DILIGENCE - N° 68 Pratiche Iter Edilizio**

Via Voiandes 2 – Tremosine del Garda :

ALL 5a DIA 06/06 del 21/2/2006 Prot. 1153 Ristrutturazione Unità 1+2+3

ALL 5b DIA 19/06 del 26/6/2006 Prot. 4285 Variante a DIA 06/06

ALL 5c PE 66/06 Prot 6487 del 7/9/2006 Nuova Autorimessa interrata

ALL 5d DIA 31/06 del 25/9/2006 Prot. 6826 Ristrutturaz. con aumento unità ab.

ALL 5e Proposta di Convenz P.auto - Cessione a scompto oneri e nuova vol. - 6/3/2007

ALL 5f P.C. 27/07 Prot. 1541 del 9/3/2007 - (PE 66/06 del 11/5/2006

Prot. 3079) - Autorimesse Interrate 9+Cantine+Ascensore+Piscina

ALL 5g P.C. 45/11 del 12/4/2011 prot. 3135

Domanda Sanatoria archiviata e sostituita da 45/11 bis

ALL 5h P.C. 45/11 Bis del 29/1/2015 Prot. 0763 –

SANATORIA Modif.interne+prospetti+muro pietra n° 03/2015

ALL 5i SCIA 05/15 Prot 1714 del 3/3/2015

ZPS - Opere interne Autorimessa interrata

ALL 5l Attestato Valutazione Energetica - 27/7/2015

ALL 5m Collaudo Statico 9 Alloggi - 27/7/2015

ALL 5n Collaudo Statico 9 Autorimesse Int. - 27/7/2015

ALL 5o Dic. Conf. Imp. Idro/Term/San - 27/7/2015

ALL 5p - Dic. Conf. Imp. Elett - 27/7/2015

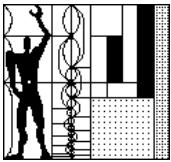
ALL 5q - Dic. Conf. Opere Urb 27/7/2015

ALL 5r - Dichiaraz.conformità igienico sanitaria

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ALL 5s - Abitabilità Alloggi - 28/7/2015

ALL 5t - Vincolo pertinenzialità Autorimesse - 21/2/2007

6) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI – Esterno ed Interno

Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)

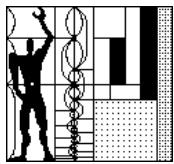
6.1 POSIZIONE E LOCATION dell'immobile - La proprietà immobiliare del mapp. 3113 Sub. 3 e Sub. 22 oggetto della presente stima è ubicata in Comune di Tremosine del Garda (BS), in adiacenza alla comunale Via Voiandes al civico 2; - l'ubicazione è ottima , a pochi minuti dal Centro Storico delle frazioni di Vesio e di Villa e comunque ben collegato con la frazione principale di Pieve; l'immobile è collocato in posizione di pregio sull'apparato collinare degradante verso il lago, in un contesto urbanistico caratterizzato dalla prossimità a tutti i servizi, con notevoli spazi verdi ed in prossimità di tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo , scuole , centro sportivo , negozi , ben servito sotto l'aspetto della mobilità e ben collegato con il vicino lago di Garda (Limone e Riva);

(Allegato n° 9 : ORTOFOTO);

- L'unità immobiliare oggetto della presente Stima è collocata all'interno di un Condominio di nove unità residenziali, in un ampio lotto d'area privato in adiacenza alla Via Voiandes;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

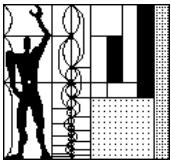


- trattasi di un appartamento di buone dimensioni ad uso residenza prima casa , collocato al Piano Terra e Piano Primo oltre a box privato con vincolo pertinenziale al Piano Seminterrato ;
- Il Condominio gode di vari ingressi pedonale sulla Via Voiandes ed un ingresso carraio, direttamente dalla Via Voiandes, tutti di uso comune ; il Condominio è dotato di ampi spazi a corte comune ed a verde profondo e giardino e piscina ad uso condominiale ;
- Il complesso immobiliare si sviluppa su vari piani fuori terra ad esclusivo uso residenziale oltre al Piano Seminterrato con Box privati (con vincolo di pertinenzialità) e locali servizi generali, cantine ed un ampio portico frontale che ospita nove posti auto ;

6.2 STATO DI FATTO E STATO MANUTENTIVO GENERALE

- L'aspetto esterno del fabbricato è ottimo secondo un disegno di architettura tradizionale storico rapportato al luogo, semplice nelle finiture curato nei materiali ed è in buono stato rapportato all'epoca di costruzione , segno di una attenta manutenzione;
- La struttura dell'edificio fuori-terra è a struttura portante di grosso spessore in pietra "a sacco", solai in legno sismicamente flessibili coadiuvati da solai rigidi in calcestruzzo armato ; incatenamenti in acciaio posti in cappa solaio e collegati con chiavi di contenimento parietale; Il tetto è con falde multiple a capanna complessa, copertura in travetti lignei a quattro fili, sovrastante assito, isolante (non è dato sapere se con camera di ventilazione) , con impermeabilizzazione in tegole/coppi canale e gronda in rame; ; non è dato di capire se la copertura è sufficientemente coibentata termicamente secondo le recenti norme tecniche regionali ;
- l'immobile è dotato di un'ampi balconi a struttura lignea; la terrazza ricavata nella falda di copertura dei box è attrezzata a giardino e piscina

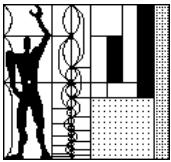
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



condominiale; al seminterrato sono ricavati box privati oltre a cantine e spazi per i servizi e impiantistica condominiale; sul fronte strada , coperti con prolungamento della soletta/corsello box sono ricavati nove posti auto.

- Esteriormente l'immobile venne finito con ottimo intonaco che non presenta sfaldamenti e/o infiltrazioni (non è dato di definire la Classe Energetica Globale attribuibile secondo le normative oggi vigenti - l'Attestato di Classificazione Energetica allegato all'Atto di Compravendita pone l'alloggio in riferimento in Classe Energetica G); tutti i muri esterni sono poi tirati con intonaco civile ad effetto "medio/fine" e pellicola pittorica calda con evidenziazione dei marcatori d'abaco; su tutti lati dell'immobile , all'attacco al piano terra è presente uno zoccolino in lastrame a protezione dell'intonaco medesimo , non si notano punti con assorbimento d'umidità;
- sono assenti fessurazioni e/o lesioni ; tutti gli sporti di grondaia ed i balconi sono realizzati in travetti lignei a sbalzo di semplice fattura; non si notano inferriate antieffrazione alle finestre; piccolo giardino privato ben tenuto al Piano Terra e fronte strada; tutte le ringhiere dei balconi e delle scale e passaggi comuni sono protette con pannelli in ferro a disegno semplice trattato con antiruggine ferromicacea; l'ingresso carraio è libero con rampa a bassa pendenza e conduce al corsello coperto su cui si aprono le serrande dei box privati ; le lattonerie , pluviali canali di gronda scossaline, sono in lamiera/rame ed in ottimo stato di manutenzione ;
- lo stato manutentivo generale è ottimo e non presenta evidenti formazioni né di ruggine nè di esfoliazioni/sfarinamento dell'intonaco dovuto ad umidità da risalita capillare su tutte le facciate esterne ;
- il Condomino non è dotata di servizio di portierato nè di videosorveglianza generale;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- il Condominio a Nord/Est ha un accesso pedonale da un piccolo slargo fronte strada; i marciapiedi privati, le scale e tutti i passaggi condominiali esterni sono illuminati e pavimentati in pietrame a piccola pezzatura posato "opus incertum"; al Piano Primo troviamo la piscina condominiale in uso estivo; il giardino condominiale è tenuto a prato verde e attrezzato con gazebo in struttura ferrea e barbecue in muratura; tutti i muri di confinamento sono rifiniti con lastrame in pietra tipo "Trani" ; tutti gli elementi di recinzione con le proprietà confinanti e con le parti comuni sono realizzate con pannelli in ferro a disegno semplice trattato con antiruggine ferromicacea; il tutto in buono stato di manutenzione ;
- l'urbanizzazione primaria/secondaria è presente e funzionante ;

(Allegato n° 9 : ORTOFOTO

(Allegato n° 10 : Documentazione Fotografica n° 17/293 Foto) ;

6.3 STATO DISTRIBUTIVO E CONSISTENZA EDIFICATORIA

Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)**

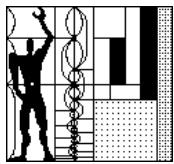
- L'impianto planimetrico dell'unità immobiliare eseguita è semplice , sviluppato al Piano Terra + Piano Primo la parte residenziale mentre al Piano Seminterrato il Box pertinenziale, ed i servizi generali;
- L'unità immobiliare oggetto di stima gode di una buona esposizione sull'asse eliotermico Nord/Est-Sud : la SLP totale dell'appartamento è pari a circa mq. 111,00 mq. (ingresso/disbrigo , soggiorno/pranzo , cucina, ripostiglio, disimpegno, camera , bagno padronale e di servizio) ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



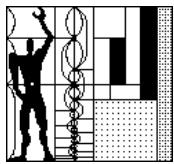


- al piano seminterrato trova allocazione il box di circa 17,50 mq di SNR;
- Sul fronte Sud al PT una piccola corte privata di circa 15 mq pavimentata in cubetti di porfido posati ad arco montante;
- in copertura dei box e posti auto trovano allocazione una piscina condominiale oltre un giardino comune tenuto a prato vere ed attrezzato con gazebo e barbecue ;
- l'unità immobiliare presenta l'affaccio principale in lato Sud sulla piccola corte privata;

L'appartamento si sviluppa al Piano Terra ed al Piano Primo come segue :

- * Ingresso e disbrigo di circa 10,90 mq utili al Piano Terra da cui si sviluppa il blocco scale privato verso il Pano Primo ove trova allocazione: soggiorno/pranzo in open-space (S.U. di ~ 16,20 mq.) con contigua zona cucina ;
- * Dalla zona giorno si accede a sinistra al corridoio/disimpegno (S.U. di ~ 6,00 mq.) al servizio della zona notte :
- * a sinistra si accede al bagno padronale e di servizio (S.U. di ~ 8,50 mq.) e cavedi di circa 6,70mq(+5,15?)
- * sul fronte della della zona giorno si accede invece alla camera matrimoniale (S.U. di ~ 16,65 mq.) ;
- * sul fronte Sud si accede a due balconi (S.U. di ~ 7,50 mq.) affacciati sulla valle sottostante degradante verso il lago;
- Nelle immediate vicinanze e direttamente dalla Via Voiandes si accede al Piano seminterrato da una rampa carrabile a bassa pendenza al corsello distributivo dei vari box pertinenziali ;
- Sempre dalla Via Voiandes si accede sia a posti auto porticati, ed al giardino comune attrezzato ed annessa piscina condominiale.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

N.B.: Si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato in loco , sono state desunte da tavole grafiche catastali e da pratiche edilizia , da parziali rilievi laser di verifica, lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico e rielaborate in scala maggiorata 1:100 .
L'immobile, ad un esame generico di sopralluogo, ed ad una verifica delle Autorizzazioni Amministrative Comunali messe a disposizione da parte del Comune di Tremosine, l'immobile risulta nel suo insieme coerente con gli atti concessori rilasciati;

(Allegato n° 8 a/b/c/d/e/f/g : RILIEVO Calcolo teorico SLP – SU – SNR - SUPF Tavole di Rilievo/Progetto 1/100: Piano SemInterrato - Piano Terra - Piano Primo): Tav. 1 + Tav. 2 + Tav. 3 + TAV. 4 + Tav. 5 + Tav. 6 + TAV. 7;

6.4 COMPONENTISTICA E PARTICOLARI DELLE FINITURE :

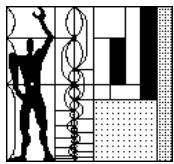
*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta di sicurezza blindata, maniglia in ottone cromato, scrocco antiscasso, serratura Yale a doppiamappatura protetta, non è dato sapere il grado di sicurezza antiscardinamento;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con antoni lignei dogati cechi , tutti in ottimo stato manutentivo; alcuni dotati di fermapersiana alla piemontese;
- Sono presenti marcatori d'abaco per gli antoni in tinta chiara a contrasto;
- Le balaustre sono in lastra di marmo botticino (non è dato sapere se con interruzione in neoprene al ponte termico);
- Le finestre vetrate esterne sono a doppia anta, senza fuserolo di rinforzo in linea mediana per le porte-finestre ma in vetrata continua; assente

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





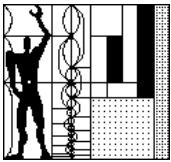
l'opzione vasistas; tutti sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico ma non è dato di sapere il grado di trasmittanza e se conforme alle recenti prescrizioni energetiche regionali; hanno ferramenta tipo MAICO con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono in legno verniciato all'acqua, tutti in ottimo stato manutentivo ; le portefinestre non sono dotate di apposita canaletta per zanzariera;

- le porte interne sono in legno tamburato cieco a forte spessore; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ; tutti i serramenti interni sono lucidati a tampone; le soglie delle porte sono in continuità di materiale;
- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone/alluminio massiccio;

*

- gli intonaci interni dei soffitti e delle pareti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali già di per sé ampi;
- non ci sono segni evidenti di fenomeni di condensa interna o muffe;
- il pavimento della zona ingresso è in palladiana a pezzatura media in colore chiaro e di ottima fattura;
- la scala da Piano terra a Piano Primo è im piastrelle di grees antiscivolo;
- il pavimento della zona giorno ,cucina compresa, è in piastrelle di ceramica/grees chiaro e semilucido posate in diagonale a giunto sorella; lo zoccolino è in legno coordinato con gli stipiti ed i telai dei serramenti ;
- il pavimento della zona notte in doghe di legno di grande pezzature; tutto in ottimo stato di manutenzione ;
- il pavimento del corridoio/disimpegno in palladiane media pezzatura , in colore caldo e di ottima fattura ed in perfetto stato manutentivo;
- il pavimento ed il rivestimento del bagno è in ceramica monocromatica chiara in perfetto stato di manutenzione ;
- i sanitari , il lavello e la doccia sono tipo Ideal Standard/Dolomite;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



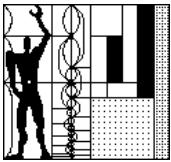
- la rubinetteria classica tipo Ideal Standard;

*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali con circuiti separati su linee forza motrice , ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta BTicino con le placche in polimero dorato;
- l'impianto citofonico è presente e funzionante;
- l'impianto telefonico è presente in linea wireless;
- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;
- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
- l'impianto di riscaldamento , con caldaia Immergas autonoma a gas, è funzionante e parrebbe a norma con le verifiche di combustione con bollino di revisione regionale; l'impianto si presenta in ottimo stato di manutenzione ; la regolarizzazione del calore è data da termostato a lettura e programmazione giornaliera ; i radiatori sono in acciaio ad alto potere calorifero ed inerzia termica;
- l'impianto di Ventilazione Meccanica Centr. Wiesmann a recupero di calore in ogni locale garantisce un ottimo confort ambientale interno esente da umidità e inquinanti:
- la presenza dell'impianto di Aspirazione Centrale Tecnopol posta sul balcone privato consente operazioni di pulizia dei locali rapide e tecnologicamente avanzate;
- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una ottima cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente manutenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;

(Allegato n° 10 : Documentazione Fotografica n° 17/293 Foto) ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

7) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO

Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)

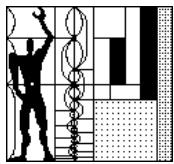
FATTORI POSIZIONALI:	ZONA URBANA	PREGIO
	ZONA ECONOMICA	Buona
	SERVIZI PUBBLICI	VICINI
	SERVIZI COMMERCIALI	VICINI
	TRASPORTI	VICINI
	VERDE	PRESENTE
	PARCHEGGI	PRESENTE
CARATTERISTICHE INTRINSECHE:	DESTINAZIONE PREVALENTE	RESIDENZIALE
	PROSPICIENZA ELIOTERMICA	BUONA
	PANORAMICITA'/AFFACCIO	OTTIMA
	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	OTTIMA
	PERTINENZE COMUNI	PREVISTE
	LUMINOSITA'	OTTIMA
	CLASSE DIMENSIONALE	OTTIMA
	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	OTTIMA
	FINITURE	OTTIME
	DOTAZIONE IMPIANTI	OTTIMA
	LIVELLO MANUTENTIVO	OTTIMO
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA (in forma ristretta)	LATO OFFERTA
	FILTERING	Positivo
	FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE (prezzi e numero transazioni)	IN RECUPERO 25%

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

8) CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)

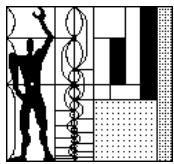
La superficie globale utile della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE – SUPERFICI UTILI S.U.+SNR- PIANO TERRA + PIANO PRIMO+ SEMINT.		
PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO INTERRATO	S.U./SNR - mq. REALI	%	
Area Privata/Corte/P.Auto	15,00		
Ingresso + Disbrigo	10,90		
Cucina/Pranzo/Soggiorno	16,20		
Disbrigo	6,00		
Bagno padronale/Servizio	8,50		
Cavedio	6,70		
Cavedio?	5,15		
Camera Matrimoniale Doppia	16,65		
2 Balconi	7,50		
BOX -	15,15		
TOTALE S.U./S.N.R.	107,75		

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE - PIANO TERRA+PRIMO - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Terra+PianoPrimo Balconi + Cavedi	111,05 14,20	100% 50%	111,05 7,10
TOTALE S.L.P.	125,25	.	118,15

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE – PIANO TERRA+SEMINTERRATO - S.N.R.		
LIVELLO PIANO	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Terra+SemInt. Corte Priv/Posto Auto Box/Garages	15,00 17,50	25% 50%	3,75 8,75
TOTALE S.L.P.	32,50	.	12,50

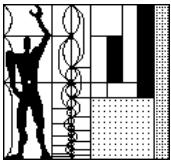
TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI LORDE - S.L.P./S.N.R.		
	S.L.P /SNR- mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	157,75	.	130,65

	ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI NON NOTI I MILLESIMI DELLE PARTI COMUNI - BCNC		

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



9) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

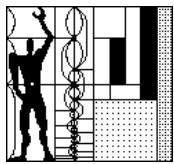
L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore venale delle proprietà esaminate , consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe ad una libera contrattazione di vendita sul mercato immobiliare.

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

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

Da una attuale, seppur sintetica, ricerca di mercato (Valutazioni O.M.I.- La Borsa Immobiliare - Camera di Commercio di Brescia-Probrixia - Osservatorio Immobiliare Tecnocasa - Osservatorio Immobiliare Casa.it - Osservatorio Immobiliare.it - Osservatorio Trovacasa.net - Uff.Tec.Loc. - Investitori di zona/Imprese Edili Loc.) oltre che da informazioni personali assunte in loco presso le Agenzie Immobiliari , è emerso che :

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



a) la maggior parte delle effettive transazioni di immobili residenziali ubicati in zona e/o assimilabili per posizione, concluse in un periodo sufficientemente ampio di osservazione (anche oltre l'attuale stagnante congiuntura di mercato) , hanno riguardato quasi esclusivamente appartamenti bi/tri locali situati in condomini, e tenendo conto nella identificazione del prezzo di compravendita della media scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie , il valore di mercato è oscillato dai tremila euro ai duemila euro metro quadro ; abbiamo pertanto analizzato anche alcune offerte di immobili simili ubicati in zona e/o assimilabili per omogeneità e posizione sia in loco che in prossimità e per fasce assimilabili che qui di seguito riportiamo sinteticamente :

1)Appartamento Bilo in Mezzema - SLP pari a 45 mq

Valutazione €. 172.000 pari ad ~ €/mq. 3.822

2)Appartamento Bilo in Mezzema - SLP pari a 45 mq

Valutazione €. 190.000 pari ad €/mq. 4.222

3)Appartamento Bilo in Mezzema - SLP pari a 50 mq

Valutazione €. 180.000 pari ad €/mq. 3.600

4)Appartamento Bilo in Mezzema - SLP pari a 50 mq

Valutazione €. 172.000 pari ad €/mq. 3.440

5)Appartamento Bilo in Mezzema - SLP pari a 60 mq

Valutazione €. 215.000 pari ad €/mq. 3.583

6)Appartamento Bilo in Mezzema - SLP pari a 65 mq

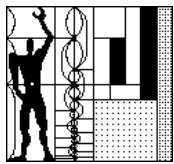
Valutazione €. 215.000 pari ad €/mq. 3.307

7)Appartamento Trilo in Mezzema a - SLP pari a 75 mq

Valutazione €. 215.000 pari ad €/mq. 2.866

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

8)Appartamento Trilo in Mezzema - SLP pari a 77 mq

Valutazione €. 270.000 pari ad €/mq. 3.506

9)Appartamento Bilo in Pieve - SLP pari a 60 mq

Valutazione €. 145.000 pari ad €/mq. 2.416

10)Appartamento Bilo in V. Pegaso - SLP pari a 45 mq

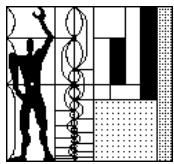
Valutazione €. 68.000 pari ad €/mq. 1.511

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

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

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

**A) Il più probabile valore di libero mercato ,**

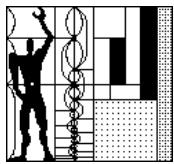
“ che è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della attuale valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un’adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” , viene qui determinato in €./mq. 2.663,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo:

10A) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**Mapp. 3113 SUB 9****Mapp. 3113 Sub. 22 :**

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)**

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	LIVELLO PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €./mq 2.663	Misure COMMERCIALI Mq.
P.Terra+P. Primo Balconi+Cavedi Corte Privata	111,05 14,20 15,00	Residenza Accessori Accessori	100% 50% 25%	111,05 7,10 3,75	295.726,15 18.907,30 9.986,25
P.SemInt. Box/Garages	17,50	Accessori	50%	8,75	23.301,25
TOTALE					347.920,95

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

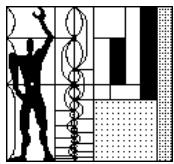
**B) Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata ,**

“ che è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene , in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere entro un intervallo troppo breve perché si rispettino i tempi di commercializzazione e di marketing richiesti dalla definizione del valore di mercato ” , qui determinato con una riduzione di circa il 20% , viene qui determinato in €./mq. 2.130,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo :

10B) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**Mapp. 3113 SUB 9****Mapp. 3113 Sub. 22 :**

**Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)**

TAB. F	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE					
	LIVELLO PIANO	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €./mq 2.130	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
P.Terra+P. Primo Balconi+Cavedi Corte Privata	111,05 14,20 15,00		Residenza Accessori Accessori	100% 50% 25%	111,05 7,10 3,75	236.536,50 15.123,00 7.987,50
P.SemInt. Box/Garages	17,50		Accessori	50%	8,75	18.637,50
TOTALE						278.284,50



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

11) RIEPILOGO DEI VALORI STIMA - ES. IMM. 16/2023 - COMUNE Rezzato (BS)

LOTTO UNICO -

Mapp. 3113 SUB 9

Mapp. 3113 Sub. 22 :

Ottimo Appartamento Residenziale sito all'interno di
Condominio di 9 unità residenziale oltre a Box e
giardino comune in Via Voiandes 2 in Tremosine (BS)

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 3 Sezione NCT Mappale 3113
Subalterno 9 - cat. A/2 , Classe 3 , consistenza 3,5 vani , rendita €. 216,91
Subalterno 22 - cat. C/6 , Classe 3 , consistenza 17 mq. , rendita €. 20,92

A) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 347.900,00** diconsi Euro trecentoquarantasettemilanovecento/00
(vedasi analisi estimativa Tab. E)

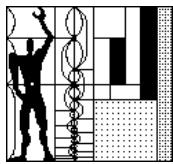
B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 278.280,00** diconsi Euro duecentosettantottomiladuecentoottanta/00
(vedasi analisi estimativa Tab. F)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza tabellare pro quota dei beni comuni non censibili BCNC pertinenze impiantistiche, passaggi, piscina e giardino comune .

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

12) DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

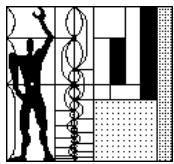


Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 30/04/2024

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

**13) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE****ALLEGATI**

1. ALL. 1a - Visura Attuale per Soggetto Mapp. 3113 (Sub. 9+ Sub 22)
2. ALL. 1b - Visura Attuale per Immobile Mapp. 3113 (Sub. 9+ Sub 22)
3. ALL. 1c - Visura Storica per Immobile Mapp. 3113 (Sub. 22)

4. ALL. 2 a - Estratti Catasto NCF Part. n° 3113 Sub. 9
5. ALL. 2 b - Estratti Catasto NCF Part. n° 3113 Sub. 22
6. ALL. 2 c - Elaborati grafici di Subalternazione Part.. n° 3113
7. ALL. 2 d - Accertamento della Proprietà e Assegnazione
8. ALL. 2 e - Accertamento della Proprietà e Classamento
9. ALL. 2 f - Schede Planimetriche Totali

10. ALL. 3 - Estratto Planimetrico CT fg. 151 – Mapp. 3113

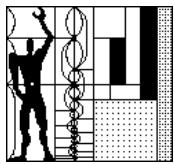
DUE DILIGENCE - Documentazione Urbanistica -

11. ALL. 4a PGT-PR Vigente – TAV PR 01.4 Uso del Suolo –
Classificazione Ambiti del Tessuto Urbano Consolidato
12. ALL 4b1 PGT-PR – NTA Rettifica Approvata 2014 PR_02A
13. ALL 4b2 PGT-PR – NTA ART. 15 Def. Parametri Stereometrici
14. ALL 4b3 PGT-PR – NTA ART. 21 Def. Destinazioni d'Uso
15. ALL 4b4 PGT-PR-NTA ART. 23 Suddivisione Territorio in Ambiti > N.A.F.
16. ALL 4b5 PGT-PR – NTA ART. 24 Def. Normativa per N.A.F.

DUE DILIGENCE - Documentazione Pratiche edilizie

17. ALL 5 a **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**
DIA 06/06 del 21/2/2006 Prot. 1153
Ristrutturazione Unità 1+2+3:
 - Sostitutiva Permesso di Costruire – Ristrutturazione con aumento unità abitative

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- Planimetria generale
- TAV. Piano Terra
- TAV. Piano Primo
- Relazione Tecnica - Opere e materiali - Regolamenti igiene - Tabelle superfici - Interventi strutturali - Impiantistica - Sistemaz.esterne
- Estratto Mappa storico
- Estratto PGT
- Estratto Planimetrico Elaborato Centro Storico
- Dichiarazione di Conformità

18. ALL 5 b **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**
DIA 19/06 del 26/6/2006 Prot. 4285

Variante a DIA 06/06

- Sostitutiva Permesso di Costruire - Modifiche Prospetti
- Relazione Tecnica - Varianti distributive interne e var. prospetti
- TAV. Piano Terra variato
- TAV. Piano Seminterrato variato con sovrapposizioni

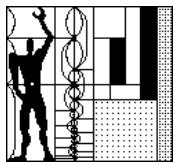
19. ALL 5 c **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**
PE 66/06 Prot 6487 del 7/9/2006

Nuova Autorimessa interrata

- Parere favorevole Commissione Paesaggio e Comm. Tecnica Edile
- Condizione richiesta: Atto Unilaterale d'Obbligo per Vincolo di Pertinenzialità Autorimesse/Alloggi -Iter Suddelega Soprintendenza
- Prescrizione sopralluogo Comm. Paesaggio - Perizia Geologica
- Conformità vari Iter Autorizzativi -
- Scheda inquadramento territoriale di conformità al P.T.C.P.
- Relazione Paesaggistica x Parco Alto Garda
- Sospensiva Iter Soprintendenza
- Provvedimento finale - Concessione onerosa - Richiesta Convenzione

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

20. ALL 5 d **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

DIA 31/06 del 25/9/2006 Prot. 6826 - Araba Fenice -

Ristrutturaz. con aumento unità abitative

- Sostitutiva Permesso di Costruire - Ristrutturazione con aumento unità abitative - Modifiche prospetti e sedime - Dich. Assenza Vincoli

21. ALL 5 e **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Proposta di Convenzione Posti auto -

Cessione a scomputo oneri e Richiesta nuova volumetria -

6/3/2007 Nuova Autorimessa interrata

- Base proposta Convenzione : cessione posti auto a scomputo Oneri Secondaria e Concessione Nuova Volumetria - Carteggio Amministrazione Comunale - Pratica abbandonata -

22. ALL 5 f **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

P.C. 27/07 Prot. 1541 del 9/3/2007 -

(PE 66/06 del 11/5/2006 Prot. 3079) -

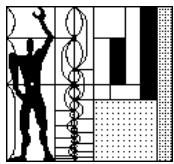
Autorimesse Interrate 9+Cantine+Ascensore+Piscina

- Domanda Permesso di Costruire
- Permesso di costruire Autorizzativo
- Planimetria Piano Seminterrato
- Planimetria PianoPrimo copertura a giardino
- Esenzione C.P.I Autorizzativo VVF
- Vincolo di Pertinenzialità
- Relazione Tecnica Illustrativa
- Ipotesi di cessione al Comune dei 9 Posti auto coperti
- Catasto Urbano
- Catasto Terreni
- Estratto PGT Vigente

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

23. ALL 5 g **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**
P.C. 45/11 del 12/4/2011 prot. 3135

Domanda Sanatoria archiviata e sostituita da 45/11 bis

- Richiesta di Rilascio Provvedimento in Sanatoria per Opere Var.
- Domanda Permesso di Costruire Var. Cantine/Ascens/Piscina/Giard.
- Relazione Tecnica Illustrativa
- Catasto Urbano
- Catasto Terreni
- Estratto PGT Vigente
- Planimetria Piano Seminterrato
- Planimetria Piano Seminterrato in Sovrapposizione
- Planimetria PianoPrimo copertura a giardino
- Planimetria Piano Primo in Sovrapposizione

24. ALL 5 h **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

P.C. 45/11 Bis del 29/1/2015 Prot. 0763 -

SANATORIA Modif.interne+prospetti+muro pietra n° 03/2015

Modifiche Ascensore/Cantine/n° Box/Piscina/muro pietra/colleg.

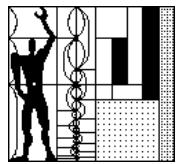
Opere Impermeabilizzazione/Controsoffitto Rei

- Richiesta di Rilascio Provvedimento in Sanatoria per Opere Var.
- Comunicazione Inizio Lavori
- Permesso di Costruire Autorizzativi in Sanatoria/Oneroso
- Sanatoria Favorevole
- Relazione Tecnica Illustrativa
- Catasto Urbano
- Catasto Terreni
- Estratto PGT Vigente

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

25. ALL 5 i **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

SCIA 05/15 Prot 1714 del 3/3/2015

ZPS Opere interne Autorimessa interrata-

- Richiesta procedura ZPS - Parco Alto Garda
- SCIA per esclusione procedura ZPS
- Relazione Tecnica Asseverata – Opere interne
- Planimetria Piano Seminterrato
- Planimetria Piano Seminterrato in Sovrapposizione
- Planimetria Piano Primo copertura a giardino
- Planimetria Piano Primo in Sovrapposizione

26. ALL 5 l **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Attestato Valutazione Energetica - 27/7/2015

27. ALL 5 m **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Collaudo Statico 9 Alloggi - 27/7/2015

28. ALL 5 n **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Collaudo Statico 9 Autorimesse Int. - 27/7/2015

29. ALL 5 o **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Dic. Conf. Imp. Idro/Term/San - 27/7/2015

30. ALL 5 p **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Dic. Conf. Imp. Elett - 27/7/2015

31. ALL 5 q **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Dic. Conf. Opere Urb 27/7/2015

32. ALL 5 r **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

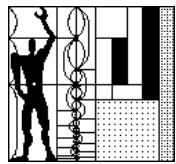
Dichiaraz.conformità igienico sanitaria

33. ALL 5 s **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**

Abitabilità Alloggi - 28/7/2015

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

34. ALL 5 t **DUE DILIGENCE Pratica Edilizia**
Vincolo pertinenzialità Autorimesse - 21/2/2007

35. ALL 6 **ATTO DI ACQUISTO**

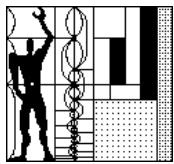
36. ALL 7a **Contabilità Condominio VOIANDES - 2022**
37. ALL 7b **Contabilità Condominio VOIANDES - 2023**
38. ALL 7c **Contabilità Condominio VOIANDES - Rate Scadute**
39. ALL 8a RILIEVO Stato di Fatto - Calcolo SLP P.T. - TAV. 1 - Scala 1:100
40. ALL 8b RILIEVO Stato di Fatto - Calcolo SLP P.1°. - TAV. 2 - Scala 1:100
41. ALL 8c RILIEVO Stato di Fatto - Calcolo SU/SNR P.T. - TAV. 3 - Scala 1:100
42. ALL 8d RILIEVO Stato di Fatto - Calcolo SU/SNR P.1°. - TAV. 4 - Scala 1:100
43. ALL 8e RILIEVO Stato di Fatto – SNRL P.SemInt. - TAV. 5- Scala 1:100
44. ALL 8f Stato di Fatto – BCNC+Area Urb+ P.Auto P.Sem.Int. - TAV. 6 - Scala libera
45. ALL 8g Stato di Fatto – BCNC+Area Urb+ P.1° - TAV. 7 - Scala libera
46. ALL 9 - Ortofoto
47. ALL 10 Documentazione Fotografica **17/293**

* * *

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



**14) INDICE**

0) Anagrafica – Identificazione sintetica dei lotti	pag.	1
1) Premessa	pag.	4
2) Inquadramento degli immobili – Identificazione - Ubicazione – Confini	pag.	9
3) Inquadramento degli immobili – Identificazione Catastale	pag.	11
4) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Urbanistica	pag.	13
5) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Edilizia	pag.	16
6) Descrizione e Consistenza degli Immobili – Esterno - Interno	pag.	23
7) Dati Identificativi Sintetici – Segmento di mercato	pag.	31
8) Consistenza Tabellare della Proprietà Immobiliare - Generalità	pag.	32
TAB. A - S.U.	pag.	33
TAB. B+C+D– SLP/SNR	pag.	
9) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare	pag.	34
10) A) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare - Il più probabile valore di libero mercato	pag.	37
TAB. E)	pag.	
10) B) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare - Il più probabile valore in vendita forzata	pag.	38
TAB. F)	pag.	
11) Riepilogo dei valori di stima –	pag.	39
12) Dichiarazione di rispondenza	pag.	40
13) Elenco Documentazione Allegati	pag.	41
14) INDICI	pag.	47

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

Roè Volciano 30/04/2024

IL PERITO



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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