

Giudizio di Stima Immobiliare

Oggetto della Valutazione: Unità immobiliare ad uso abitativo

Il sottoscritto Dott Ing Mazzocchi Luigi Ugo n.a. Brescia il 28/09/1959 ed ivi residente in Via Zara n 7 iscritto all'albo degli ingegneri della provincia di Brescia al n° 2131 CI MZZLGG59P28B157L, su incarico del Sig.

redige il presente giudizio di stima relativo ad un'unità immobiliare di proprietà dei Sig.ri in ragione di 1/8, in ragione di 5/8, in ragione di 1/8 e in ragione di 1/8.

Ubicazione: l'unità immobiliare oggetto di valutazione è sita nel centro storico del Comune di Lonato del Garda provincia di Brescia in Via Sorattino n°89. L'unità immobiliare si sviluppa cielo terra ed è parte di un complesso di immobili che gravitano su una corte comune che costituisce l'accesso sia carraio che pedonale a diverse unità immobiliari.

L'accesso all'unità oggetto di stima avviene dalla corte comune attraverso un ampio portone a due ante in ferro e vetro, a fianco di questo accesso vi è un secondo portone che originariamente rappresentava l'ingresso all'autorimessa che attualmente è utilizzata come magazzino collegato direttamente all'abitazione.

La posizione centrale dell'unità fa sì che sia ben servita da negozi di vicinato e dai collegamenti viari quali tangenziale e strada provinciale, la trasformazione dell'autorimessa in magazzino fa sì che la dotazione di parcheggi risulti piuttosto difficile, nelle vicinanze vi è un parcheggio pubblico con un limitato numero di posti auto.



Dati Catastali: Sez NCT FG 23 P.IIa n 33 sub 4 (Abitazione)

Sez NCT Fg 23 P.IIa n 33 sub 5 (Autorimessa)

Descrizione dell'Immobile:

L'accesso all'unità avviene, come anticipato, da una corte comune ad altre unità pur non risultando in regime di condominio, è presente una scala esterna che da accesso al piano primo che, riferito dai proprietari, gode di una servitù di passaggio a favore dell'unità in oggetto.

La scala sopra citata, dal punto di vista sia catastale che urbanistico risulterebbe essere l'unico accesso al piano primo non essendovi, ufficialmente, nessun collegamento interno tra il piano terra ed il piano primo.

Come anticipato, l'accesso all'unità avviene attraverso un ampio portone in ferro e vetro dal quale attraverso un primo locale si accede ad un ampio salone con solaio a volta di mattoni a vista, dal salone si accede ad una piccola, ma funzionale cucina e ad un servizio igienico minuscolo che da un punto di vista igienico sanitario risulta irregolare infine, dal salone si accede ad un disimpegno che collega l'attuale magazzino, catastalmente autorimessa, ad una scala interna di collegamento con il piano primo, a questo livello si sviluppa un ampio salone distribuito su due quote collegate da una scala di tre gradini, attraverso un disimpegno si accede alla zona notte dove vi sono due camere da letto e due servizi igienici ed un locale che dà accesso alla scala precedentemente descritta, completa il piano primo una scala in legno che collega il piano primo al sottotetto, che pur non risultando abitabile da un punto di vista igienico sanitario ha dimensioni tali da essere utilizzato che ripostiglio di grandi dimensioni.

Stato di Conservazione:

L'immobile si presenta in ottimo stato di conservazione, in particolare non si sono rilevati problemi strutturali e di infiltrazioni, le finiture dell'unità sono di buona qualità con un normale stato di usura, gli infissi in legno con doppio



Allegati:

- Planimetria catastale
- Visura catastale
- Documentazione fotografica dell'immobile





