



COMUNE DI SABBIO CHIESE

PROVINCIA DI BRESCIA

CAP 25070 – TEL 036585119 – FAX 036585555 – C.F. 00735630170 – P.IVA 00576260988

UFFICIO TECNICO

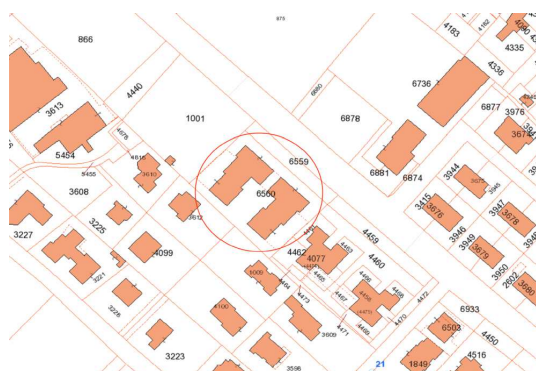
UNITA' IMMOBILIARE RESIDENZIALE A TOSCOLANO MADERNO IN VIALE UGO FOSCOLO 4/C

DATI CATASTALI :

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia – Comune di Toscolano Maderno (BS) come segue :

- Foglio 19, sezione urbana MAD, particella **6560, Sub. 38**, cat A/2, classe 5, vani 3, sup. cat. 57 mq, escluse aree scoperte 52 mq, rendita € 387,34.
- Foglio 19, sezione urbana MAD, particella **6560, Sub. 44**, cat C/6, classe 2, sup. cat. 20 mq, rendita € 64,97.

MAPPA CATASTALE



CARATTERISTICHE DELLA ZONA :

L'immobile oggetto di stima è ubicato nella zona di Maderno, in posizione particolarmente comoda ai principali servizi presenti nel paese; dal fronte lungolago l'unità dista circa 500m risultando così particolarmente appetibile anche dal punto di vista turistico.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE :

L'u.i.u. è sita in Toscolano Maderno (BS) Viale Ugo Foscolo n. 4/C e fa parte di un complesso immobiliare edificato nel 2010. L'intero stabile di cui fanno parte le unità stimate è composto da due corpi posti perpendicolarmente al viale Ugo Foscolo con un vialetto di ingresso pedonale comune che conduce a quattro portoncini di accesso comuni. L'ingresso che conduce all'unità abitativa oggetto della stima è in comproprietà ad altre quattro unità abitative.

La costruzione è su tre piani di cui uno interrato che ospita le pertinenze garage e cantine, i piani terra e primo sono interamente occupati dalle unità abitative. Le autorimesse e le cantine sono raggiungibili a piedi dalla scala interna mentre con i mezzi sono accessibili dallo scivolo esterno condominiale e relativo corsello.

Gli alloggi del piano terra possiedono un giardino esclusivo mentre i piani alti godono di terrazzi e balconi. La costruzione è caratterizzata da muratura perimetrale intonacata al civile e tinteggiata, tetto in legno a vista, finestre in legno con vetro doppio, ante esterne in legno verniciate. Le ringhiere sono a disegno semplice in metallo.



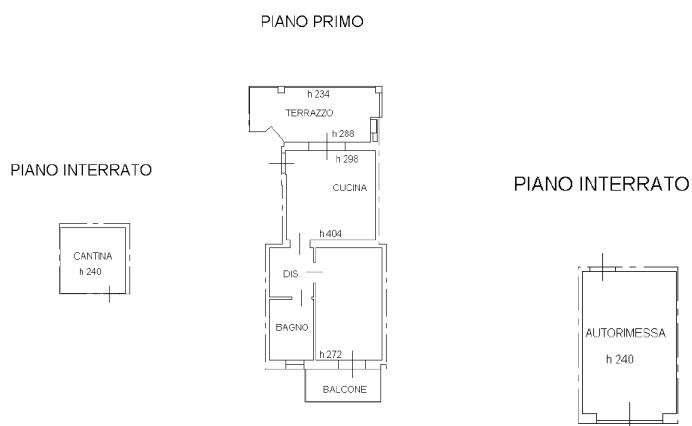
DESCRIZIONE DELLE U.I.U. SUB. 38 E SUB. 44 :

La zona giorno dell'alloggio oggetto di perizia si affaccia ad ovest e la zona notte gode di esposizione a mattina. Gli affacci sia della zona giorno che della zona notte sono sulle parti comuni del condominio. Le finiture interne dell'alloggio con soffitto mansardato in legno a vista e pavimenti in ceramica sono di buona qualità. L'alloggio fa parte come detto di un complesso condominiale e compete quindi insieme alle sue pertinenze al riparto delle spese condominiali.



L'unità stimata è così composta :

- Piano Seminterrato : Cantina pertinenziale all'appartamento, autorimessa con basculante in metallo di accesso, con porta interna che conduce direttamente al vano scale comune.
- Piano Primo : Appartamento bilocale composto da ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno, camera matrimoniale e bagno finestrato. Ampio terrazzo abitabile sulla zona giorno e balcone accessibile dalla camera.



CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE :

Abitazione piano primo	mq	52,00	x	100%	=	52,00	mq
Terrazzo piano primo	mq	14,00	x	50%	=	7,00	mq
Balcone piano primo	mq	5,00	x	50%	=	2,50	mq
Garage piano seminterrato	mq	20,00	x	50%	=	10,00	mq
Cantina piano seminterrato	mq	8,00	x	50%	=	4,00	mq

mq commerciali 75,50 mq