

DATI GENERALI

Tecnico

RAGIONE SOCIALE : **Studio Tecnico**
TITOLO : **ING.**
COGNOME : **FERRARI**
NOME : **MASSIMILIANO**
SESSO : **M**
nato a : **BRESCIA**
PROVINCIA : **BS**
CAP : **25100**
Nato il : **07/06/1969**
CODICE FISCALE : **FRR MSM 69H07 B157Z**
Residente a : **ADRO**
Provincia : **BS**
CAP : **25030**
In : **VIA COLZANO, 7**
Con Domicilio/Studio : **25030 - ADRO (BS)**
In : **VICOLO PERCELLO, 4**
P.IVA : **01950410983**
TELEFONO : **0307450940**
CELLULARE : **3355475126** E-Mail : **tecnico@effetp.it**



RELAZIONE

Beni in : GHEDI (BS)

1. IDENTIFICAZIONE DELLA LOCALITA' IN CUI SONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni immobili oggetto della stima sono ubicati nella seguente località :
GHEDI (BS) VIA CARBONE ,23 .

1.1 DESCRIZIONE DELLA LOCALITA'

Villetta unifamiliare su due piani con cortile esclusivo e rustico annesso

1.3 DATI ZONA

Tipologia : PERIFERICA
Caratteristiche : NORMALE
Area Urbanistica : MISTA
Traffico : LOCALE
Parcheggi : RISERVATI

1.4 DATI ZONE LIMITROFE

Zone limitrofe : MISTA
Importanti centri : Lago di Garda, Brescia
Attrazioni storiche : Città di Brescia

Sono presenti servizi di urbanizzazione primaria
Sono presenti servizi di urbanizzazione secondaria

Dati supplementari : Il fabbricato residenziale è dotato di impianti idraulici ed elettrici conformi alle attuali normative. L'impianto di riscaldamento è costituito da impianto a pavimento, termoarredo nel bagno ed è dotato di impianto di condizionamento.

Serramenti in legno con doppio vetro in buono stato di conservazione.

Si segnalano segni di muffa nella lavanderia a piano terra generati dal mancato isolamento della sovrastante terrazza.

Sono necessarie manutenzioni ordinarie nei tetti e nella terrazza al fine di conservare al meglio il bene.

Il rustico è in pessimo stato di conservazione e necessita di interventi strutturali e di una completa ristrutturazione. Viene valutato il valore volumetrico del bene.

1.5 TRASPORTI

Nella zona sono presenti i seguenti trasporti :

COLLEGAMENTI PRESENTI	
Collegamento	Distanza
AUTOSTRADA	10 KM

1.6 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative alla Località :
Vedi :FOTO - 001 e 002 - Veduta aerea del posto

1.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relative alla Località :
Vedi :ALLEGATO - 003 - Estratto di mappa catastale
Vedi :ALLEGATO - 004 - Piano Regolatore Generale



2. IDENTIFICAZIONE DEL COMPLESSO IN CUI RISIEDONO I BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA

I beni oggetto della stima sono dislocati nel complesso seguente:
GHEDI (BS) VIA CARBONE ,23 .

2.1 STATO DI POSSESSO

Il complesso risulta essere occupato dagli eredi del decuius : senza alcun titolo

2.2 NOTE SULLA DISPONIBILITA'

L'unità immobiliare risulta occupata dalle figlie eredi del defunto.

DETTAGLI SULLA DISPONIBILITA'			
Descrizione			
Tipo	Data	Importo	Protocollo
Atto di acquisto			
Stipula	03-Mar-2008	120'000.00	

2.3 PRATICHE EDILIZIE

Di seguito sono elencate le pratiche edilizie dei beni oggetto della stima :

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
P.E. n. 31/2007	
Tipo	Descrizione
PERMESSO DI COSTRUIRE	Ristrutturazione di fabbricato residenziale

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
P.E. n. 177/2007	
Tipo	Descrizione
DIA	Sistemazione area esterna, giardino e cortile con rifacimento della recinzione

DATI PRATICA EDILIZIA	
Oggetto	Intestatario
P.E. n. 104/2009	
Tipo	Descrizione
DIA in variante	Spostamento di finestra in lato sud, modifica cornice di gronda in lato nord e spostamento di divisorie interne al piano primo



2.5.2 TRASCRIZIONI

I beni oggetto della stima sono vincolati dalle seguenti trascrizioni :

PIGNORAMENTO a favore di B.C.C. DEL GARDA contro ██████████ derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Trascrizione nn. 28241/43992 del 15 dicembre 2015

PIGNORAMENTO a favore di MEDEGHINI COSTRUZIONI contro ██████████ derivante da Ipoteca giudiziale - Iscrizione nn. 1294/7345 del 24 febbraio 2020

PIGNORAMENTO a favore di BELVEDERE SPV S.R.L. contro ██████████ derivante da Verbale di pignoramento immobili - Trascrizione nn. 25352/37848 del 5 agosto 2022

2.5.3 ASSERVIMENTI

I beni oggetto della stima non sono vincolati da asservimenti :

2.5.4 CONFORMITA'

DATI CONFORMITA'	
Tipo	Note
ABITAZIONE	
Irregolarità	Regolarizzazioni
CONFORME	- P.E. n. 31/2007 - P.E. n. 177/2007 - P.E. n. 104/2009
Non esistono agli atti del comune di Ghedi dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità né dichiarazioni di fine lavori.	

2.6 VALUTAZIONE DEL COMPLESSO

2.6.1 FONTI DI INFORMAZIONE

Sono state acquisite le seguenti informazioni : dal catasto : Brescia
dalla conservatoria dei registri immobiliari : Brescia

2.7 ALLEGATI

Sono disponibili i seguenti documenti allegati relativi al Complesso :
Vedi :ALLEGATO - 005 - Documentazione catastale
Vedi :ALLEGATO - 006 - Documentazione catastale
Vedi :ALLEGATO - 007 - Documentazione catastale



3. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA STIMA:

I beni oggetto della stima sono ubicati in :
GHEDI - Villetta GHEDI (BS) VIA CARBONE ,23 .

3.1 DATI CATASTALI

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
GHEDI					D999	BS	FABBRICATI		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
VIA CARBONE				23					
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
	NCT	22	250	1	NCT		A/2	5	186

3.2 DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

relativamente alla Zona : Art.22 - ZONA A VERDE PRIVATO

3.3 SUPERFICI

CONSISTENZA SUPERFICI			
Destinazione	Valore reale	Coefficiente	Valore equivalente
ABITAZIONE PT - SLP	65.60	1.00	65.60
ABITAZIONE P1 - SLP	59.47	1.00	59.47
PORTICO PT - SNR	2.75	0.85	2.34
RIPOSTIGLIO PT - SNR	2.96	0.85	2.52
TERRAZZA P1 - SNR	8.85	0.85	7.52
CORTILE ESCLUSIVO	240.00	0.10	24.00
TOTALI	379.63		161.45

3.4 LOCALI ANNESSI

ACCESSORI		
Descrizione	€	Valore
RUSTICO ANNESSO	€	20'000.00
Totale	€	20'000.00



3.4.1 RUSTICO ANNESSO

A. Note accessorio

Rustico annesso all'interno del cortile di proprietà. Fabbricato in aderenza con altra proprietà

B. Destinazione accessorio

Fabbricato accessorio

C. Composizione accessorio

Rustico con destinazione cantina, deposito e sottotetto

D. Dati catastali

DATI CATASTALI									
Comune					Cod Catasto	Prov	Catasto		
GHEDI					D999	BS	FABBRICATI		
Indirizzo				Civ	Edificio	Scala	Piano	Interno	
VIA CARBONE				23					
Partita	Sezione	Foglio	Numero	Sub.	Zona	Lotto	Categoria	Classe	Superficie
	NCT	22	250	1	NCT				

3.5 FOTO

Sono disponibili le seguenti foto relative al Bene Immobiliare :

- Vedi :FOTO - 006 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 007 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 008 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 009 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 010 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 011 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 012 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 013 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 014 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 015 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 016 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 017 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 018 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 019 - Documentazione Fotografica
- Vedi :FOTO - 020 - Documentazione Fotografica



4. CRITERI DI STIMA

4.1 DESCRIZIONE DEL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Si prende come riferimento i valori della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'ADE che indica per le abitazioni civili con stato di conservazione "normale" nel Comune di Ghedi € /mq 1100 come valore minimo e € /mq 1400 come valore massimo per le abitazioni civili.

Si individua la cifra di € /mq 1050 come la più corretta per la villetta.

Per il rustico annesso si dà un valore a corpo pari a € 20.000,00

Prezzo Medio €/m² : 1'050.00

4.2 NOTE AL METODO DELLE STIME DI CONFRONTO

Note : Banca dati delle quotazioni immobiliari - Abitazioni civili

4.3 STIMA IMMOBILE

4.3.1 RIEPILOGO CALCOLI

RIEPILOGO CALCOLI		
Superficie ragguagliata :	m ²	161.45
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m ²)	1'050.00
Coefficiente Correttivo Finale :		1
[1'050.00 * 1] = Prezzo Stima :	(€ / m ²)	1'050.00
[161.45 * 1'050.00] = Valore Stima :	€	169'522.50
Totale accessori :	€	20'000.00
[169'522.50 + 20'000.00] = Totale generale	€	189'522.50

Il prezzo di stima è stato determinato considerando il valore dell'immobile libero da cose e persone; ma nel caso in questione l'abitazione attualmente è occupata dalle figlie minori e trattasi eredità giacente, quindi in caso di vendita dovrà essere valutato un deprezzamento legato all'eventuale diritto di abitazione degli eredi.

