

Geom. Roberta Abbiatici

Via Del Sebino n. 13 - 25126 Brescia

t. 030 40166 cell. 335 6906704

roberta.abbiatici@geopec.it

abbiaticiroberta@virgilio.it

PERIZIA DI STIMA

Immobile in Comune di MACLODIO (BS)

Via Dernes n. 6

proprietà OMISSIS



PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

INTRODUZIONE

La sottoscritta Geom. Roberta Abbiatici, libera professionista in Brescia con studio in Via Del Sebino n. 13, iscritta al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3562 e all' Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 115, è stata incaricata di determinare il più probabile valore di mercato, mediante stima sommaria, dei beni immobili ubicati in Comune di Maclodio (Bs) di proprietà del Sig. omissis. Per dar corso all'incarico ricevuto la sottoscritta ha eseguito le verifiche documentali e i sopralluoghi necessari, eseguendo anche rilievo fotografico. In questa fase transitoria, la verifica edilizia - urbanistica si è limitata esclusivamente ad un controllo generale ed indicativo dei titoli autorizzativi, forniti dal proprietario.

1. Identificazione e descrizione attuale dei Beni

Localizzazione

Provincia

Comune

Via

Ubicazione rispetto centro abitato

Destinazione urbanistica dell'immobile

Tipologia immobiliare

Brescia

Maclodio

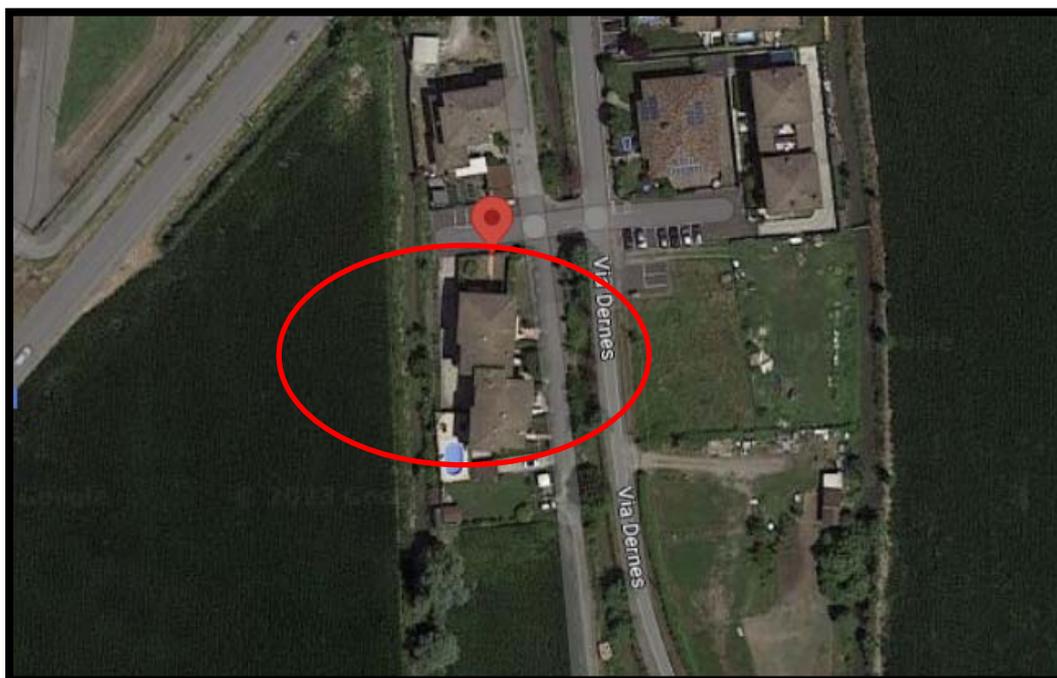
Dernes n.6

semi centrale

residenziale

appartamento, area esclusiva - autorimessa

Ortofoto



Tipologia edilizia dei fabbricati

Concessione Edilizia n.1/2002 del 14/03/2002
Prot. N. 2756/2001
DIA in variante prot. 1370 del 24/06/2003
Richiesta certificato di agibilità prot. N. 1476 del 10/07/2003

Consistenza

Desunta graficamente da elaborati grafici
Verificata mediante rilievo
Data del sopralluogo 15.06.2023

2. Individuazione Catastale dell'immobile in oggetto

Comune di Maclodio - Catasto Fabbricati - Sezione Urbana NCT

intestazione:

omissis nato a **il omissis** - piena proprietà per 1/1

BENE	n.	Foglio	Mapp	Sub	Ubicazione	Z.C.	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita
ABITAZIONE	1	3	328	5	via Dernes n.6		A/2	3	5,5 vani	€ 298,25
AUTORIMESSA	2	3	328	8	via Dernes n.6		C/6	3	39 mq	€ 64,45

Oltre alle quote proporzionali delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

Coerenze : unità meglio identificabili dalle planimetrie catastali allegate

N.B. I mappali 328 sub 5 e 328 sub 8 hanno in comune ad uso esclusivo il cortile identificato al mappale 328/17 come specificato nell'atto di compravendita a firma Notaio Giuseppe Cristaldi del 27/11/2015 rep. 60631/20796 racc.

3. Descrizione dei Beni

Trattasi di appartamento con autorimessa facenti parte di un edificio a schiera, con annessa porzione di giardino esclusivo. L'appartamento posto a piano primo è raggiungibile dal cancello pedonale del giardino esclusivo e attraverso la scala esterna; all'autorimessa si accede attraverso il passo carraio e scivolo comuni all'intero complesso.

L'intero fabbricato si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. La struttura è in muratura con funzione statica portante e di tamponamento, i solai sono in latero cemento, le facciate sono intonacate e tinteggiate con pittura tinta rosata, i canali di gronda e pluviali sono in lamiera preverniciata.

L'unità immobiliare è composta atrio d'ingresso, soggiorno con zona cottura, disimpegno, bagno, camera singola e camera matrimoniale.

Le finiture interne sono caratterizzate da materiali di buona qualità con pavimenti in monocottura e piastrelle in ceramica. I bagni sono provvisti di apparecchiature sanitarie in ceramica bianca con rubinetteria in acciaio cromato monoforo e rivestimenti in piastrelle a tinta chiara.

I serramenti delle finestre e delle porta finestre sono in legno di abete completate da persiane ad ante. Il portoncino d'ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tinta noce.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia a gas posto nella zona cottura. L'impianto igienico sanitario è incassato a parete e a pavimento, con linee di acqua calda e fredda separate. L'impianto elettrico è sottotraccia con punti luce, prese, interruttori di comando e di derivazione forniti in numero adeguato alla destinazione d'uso dei locali.

4. Esistenza di formalità

- formalità trascritte presso la conservatoria di Brescia:

. ipoteca volontaria a garanzia di mutuo iscritta a Brescia ai nn. Omissis in data 30/11/2015;

. atto giudiziario - sentenza dichiarativa di apertura Liquidazione Controllata Tribunale di Brescia - trascritto in data 13/11/2023 ai nn. Omissis .

5. Regolarità urbanistica ed edilizia

L'intero edificio di cui fa parte l'immobile nella sua consistenza originaria è stato edificato con Concessione Edilizia n. 1/2002 del 14/03/2002 Prot. N. 2756/2001. Successivamente è stata presentata al Comune di Maclodio la pratica DIA in variante prot. N. 1370 del 24/06/2003, ed in data 30/07/2003 la dichiarazione di fine lavori con richiesta del certificato di agibilità. Non risultano successive pratiche edilizie relative all'appartamento oggetto di stima.

6. Calcolo superfici di proprietà

Si precisa che le superfici indicate sono state calcolate sulla base degli elaborati grafici e delle verifiche in loco con rilievo a campione di quote, pertanto sono da ritenersi meramente indicative, essendo la consistenza e la stima conseguente valutata a corpo e non a misura.

Per il calcolo della superficie commerciale sono utilizzati coefficienti correttivi in funzione della destinazione e stato d'uso.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE	COEF.	SUP. COMMERCIALE
Abitazione	Mq 77,00	1,00	Mq 77,00
Balconi	Mq 15,00	0,40	Mq 6,00
Area esterna	Mq 70,00	0,10	Mq 7,00
TOTALE sup. commerciale appartamento			Mq 90,00
TOTALE sup. commerciale autorimessa	Mq 44,00	0,50	Mq 22,00

7. Criteri di valutazione

a - La scrivente Perito valuta l'immobile considerandolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trova prendendo in esame la natura, consistenza e destinazione, le caratteristiche igieniche ed estetiche, il grado di commerciabilità, l'ubicazione, i prezzi di mercato di beni simili in zona alla data odierna, tenuti presenti i fattori corretti e negativi e quant'altro può influire sulla valutazione.

b - Si ritiene corretto procedere alla determinazione del più probabile valore di mercato, in via prudenziale, adottando un criterio di stima sintetico - comparativo.

Sulla base delle informazioni assunte in zona e attraverso l'analisi di tutti gli elementi acquisiti e dei fattori incidenti, adottando le stime sintetiche in base alla superficie, la scrivente ha individuato in 1310,00 €/mq il parametro unitario prudenziale per il fabbricato al quale rapportare la superficie commerciale dell'unità, adottando dei coefficienti correttivi delle superfici reali, in funzione della destinazione, dislocazione, stato d'uso.

DESTINAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE	€/MQ	VALUTAZIONE
APPARTAMENTO (CON AREA ESTERNA)	Mq 90,00	1.310,00	€ 117.900,00
AUTORIMESSA	Mq 22,00	1.310,00	€ 28.820,00
	Mq 109,00		€ 146.720,00
VALORE TOTALE arrotondato	Mq 109,00		€ 147.000,00

RIEPILOGO

A conclusione delle indagini, in considerazione di quanto sopra esposto, la scrivente quantifica il valore di mercato delle unità immobiliari site in Comune di Maclodio, site Via Dernes n.6, costituite da appartamento, area esterna ed autorimessa pari ad € 147,000,00 (centoquarantasettemila/00)

Ritenendo di aver ottemperato all'incarico ricevuto, ringraziando per la fiducia accordatami.

Brescia, gennaio 2024



Il Perito
Geom. Roberta Abbiatici

Documentazione allegata alla perizia di stima

1. Schede catastali appartamento mapp. 328 sub 5 ed autorimessa mapp. 328 sub 8;
2. Elaborato planimetrico con individuazione area esterna mapp. 328 sub. 17;
3. Visura catastale;
4. Copia Autorizzazioni edilizie;
5. Documentazione fotografica;