

Paolo Bugna - Iscritto al Ruolo agenti d'affari in mediazione n° 1349 Sezione mediatori - C.C.I.A.A. di Brescia

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE

del più probabile valore di mercato di un immobile
sito nel Comune di Serle, in Via I Maggio n°22

Nuvolento Case S.A.S. di Bugna Paolo & C.

Via Trento, 84 - 25080 Nuvolento (BS)

Partita IVA 02503290989 - C.C.I.A.A. di Brescia R.E.A. 455063

Iscritta al ruolo 1355 - Registro Imprese 02503290989

Tel. 030-6896850 - Fax. 030-6896945

PREMESSA

Il sottoscritto Bugna Paolo, nato a Brescia il 12/05/1975 e residente a Paitone via Moretto (Bs) 4 Codice Fiscale BGN PLA 75E12 B157B, iscritto alla Camera di Commercio di Brescia al Ruolo Agenti d'affari in mediazione con n° 1349, sezione Agenti Immobiliari, sulla sorta dei sopralluoghi effettuati e delle planimetrie catastali in possesso, ha provveduto a redigere la sottoscritta perizia di stima immobiliare per determinare il più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari prese in esame, tenendo presente ogni fattore che possa incidere positivamente o negativamente sulla valutazione.

DESCRIZIONE DEI BENI

La porzione immobiliare in oggetto fa parte di un complesso residenziale edificata su tre livelli e sottotetto,

L'immobile è composto:

PIANO TERRA:

Spazio commerciale. Ingresso dell'abitazione, tre ripostigli e balcone. Corte privata e corte comune alle altre abitazioni del complesso residenziale.

PIANO PRIMO:

Atrio d'ingresso, ampio soggiorno con cucina abitabile a vista, tre camere da letto, doppi servizi e tre balconi. I vani presentano tutti buone dimensioni ed un degradato stato di manutenzione.

PIANO INTERRATO: ampio interrato, tutto attualmente al grezzo.

PIANO SOTTOTETTO: ampio spazio, totalmente al grezzo e poco praticabile.

Il fabbricato dove è inserita la porzione immobiliare in oggetto è ubicato in frazione Ronco di Serle (BS), a pochi passi dal centro del paese nelle vicinanze dei principali servizi. Nella zona non sono presenti strutture di tipo artigianali od industriali che possano recare inquinamento ma siamo fronte strada provinciale.

CRITERI DI STIMA

Per le porzioni immobiliari oggetto di stima, il criterio adottato si basa sul metodo comparativo sintetico, sull'analisi di analoghi o simili beni presenti sul mercato, o venduti recentemente, con caratteristiche, vetustà e stato di manutenzione analoghe. Si tengono presenti pure quei fattori che possono incrementare o diminuire il valore dei beni, quali l'ubicazione rispetto al centro urbano, le possibilità edificatorie, i servizi infrastrutturali, la presenza di capannoni artigianali od industriali che possono recare inquinamento o rumori molesti.

DATI TECNICI

Si precisa che per superficie commerciale si intende la superficie complessiva al lordo delle murature interne e perimetrali, considerando i muri perimetrali in aderenza con altre proprietà al 50%, i poggioli e le terrazze al 30% (proporzionalmente alle dimensioni degli stessi), le cantine e le autorimesse al 50%. Le parti al rustico vengono conteggiate al 25% proporzionalmente allo stato di fatto. I cortili e i giardini vengono valutati al 25%.

ABITAZIONE				MQ	
PT	ingresso e ripostigli			61,76	
	balconi 17,34*0,3			5,2	
	corte esterna 152*0,25			38,25	
				Tot	
				105,21	
1P	appartamento			159,68	
	deduzione scala 11,28			-11,28	
	balconi 27,43*0,3			8,23	
				Tot	
				156,63	
sottotetto	61,20 * 0,20			12,38	
				Tot. 12,38	
interrato	202,60 * 0,25			50,65	
	75,30 * 0,10			7,53	
				Tot. 58,18	
				TOTALE	332,4

NEGOZIO	locale commerciale			75	
				Tot 75,00	
				TOTALE	75

CONSIDERAZIONI FINALI

Prendendo in esame la metratura commerciale con relative pertinenze ed accessori e considerando tutti i fattori precedentemente sviluppati, si ritiene di poter sottoscrivere quale più probabile valore di mercato delle porzioni immobiliari esaminate, nelle condizioni di mercato corrente, di destinazione e di caratteristiche estrinseche, in regime di piena ed esclusiva proprietà, in assenza di pesi, vincoli, oneri e servitù, l'importo complessivo a misura in

Mq. 407,40 x € 580 = € 236.292,00

TOTALE € 236.000,00

Data 20 FEBBRAIO 2013

Firma **Nuvolento Case s.a.s.**
L'amministratore