

RELAZIONE DI STIMA



Incaricato, in data 30 ottobre 2007 dalla Società _____ con sede in
() Via _____, di eseguire una perizia tecnico - estimativa per accertare
il valore di mercato dell'immobile ubicato in



Comune di Comezzano – Cizzago

Il sottoscritto Arch. Giuseppe Cantoni, iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Monza e Brianza al n. 86, residente in Monza (MI) via Ponchielli 43, a seguito di sopralluogo all'immobile in data 31 ottobre 2007, per verificarne le caratteristiche, reperiva la documentazione necessaria, ed assumeva le informazioni urbanistiche, tecniche e commerciali riguardanti l'immobile in detta località, ottenendo il maggior numero di dati possibile, al fine di redigere con obiettività e precisione la seguente relazione di stima:



Risulta proprietaria dell'immobile e del terreno la società committente _____ in
forza della dichiarazione di fabbricato urbano prot. n. 180261 del 19.06.2003 e della
successiva denuncia di variazione nel classamento prot. n. BS0205953 del
19.06.2004 al foglio 17 con i mappali numeri 18 sub 3, 10, 15, 4, 11, 16, 5, 12, 17, 6,
13, 18, 8 e in forza della denuncia di variazione nel classamento prot. n. BS0019877
del 19.01.2005 al foglio 17 con i mappali numeri 18 sub 23.

DESCRIZIONE



FABBRICATO ABITATIVO

in Comune di Comezzano – Cizzago (BS), di tre piani fuori terra costruito nei primi
900

CATASTO: Al catasto Urbano del Comune di Brescia



COERENZE DEGLI IMMOBILI

da nord in senso orario delle porzioni: fg 17 mapp. 18/23, 18/21, 18/1, 37, 18/21, 18/22, 18/6, 18/21, 15, 16, 17, 18, 18/21, 18/1; in corpo unico: fg 17 nn. 18 sb 21, 23, 22, 14, 18/1

ACCESSO E SCARICO

L'immobile risulta facilmente accessibile, anche se gli ultimi cento metri non sono asfaltati trattandosi di strada rurale.

SERVITU'

Quanto in oggetto non risulta gravato da alcuna servitù e non entrano nella valutazione elementi di giudizio derivanti da eventuali servitù attive o passive, che non siano quelle note o visibili in luogo.

SITUAZIONE URBANISTICA

L'immobile è azzonato nelle mappe dei vigenti strumenti urbanistici del Comune di Comezzano – Cizzago (BS), come segue:
PRG vigente: zona agricola.

CONCESSIONI COMUNALI

D.I.A. protocollo 1541 del 5 luglio 2003

CATASTO

Agenzia del Territorio

Tipo Mappale n. 148799 del 22.05.2003 denominazione C.M.A. srl con sede in Monza

VALUTAZIONI E CONSIDERAZIONI TECNICO / ECONOMICHE

L'immobile e il terreno oggetti della presente sono situati nella zona agricola distanti dal centro del paese circa un chilometro.

La zona non è servita dai servizi di rete pubblici.

Alle indagini di mercato eseguite nella zona per beni simili, ai fini di raccogliere il maggior numero di elementi base di comparazione e confronto con immobili che per caratteristiche, conformazione, ubicazione o zona siano assimilabili ed utili al procedere nella valutazione del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si uniscono le seguenti considerazioni:

CONSISTENZA

Superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari mq 590

Superficie terreno mq 3.000

CARATTERISTICHE DEI PRINCIPALI MATERIALI DI COSTRUZIONE

- struttura portante in mattoni pieni;
- solai in legno e cls;
- copertura in legno;
- scale di accesso in cls con rivestimento in serizzo;
- lattonerie in rame;
- scale interne in cls con rivestimento in pietra serena;
- serramenti esterni in legno pino con persiane e soglie in pietra serena;
- serramenti interni in legno noce tanganica verniciato;
- pavimentazioni interne in cotto;
- impianti elettrici certificati, Wimar;
- impianti sanitari Ideal Standard serie Tesi;
- impianti di riscaldamento autonomi.

RELAZIONE DI STIMA

Alla luce di tutte queste considerazioni precedentemente espresse, le informazioni assunte, unite a quanto già in mio possesso circa i prezzi di mercato vigenti nella zona per immobili e terreni consimili, mi consentono di indicare quanto segue:

UNITA IMMOBILIARI			SUPERFICI				SUP. ragg	VALUTAZIONE al mq	VALUTAZIONE
piano	N sub	dest.ne	abit.ni	balconi coperti	giardini in uso	posti macch			
			coeff destinazione						
			0,97	0,25	0,07	0,20			
T-1°	3	abit.ne	84,48		142,13		91,89	1.400,00 €.	128.652,58 €.
T-1°	4	abit.ne	79,80		136,98		86,99	1.400,00 €.	121.792,44 €.
T-1°	5	abit.ne	80,58		137,03		87,75	1.400,00 €.	122.856,58 €.
T-1°	6	abit.ne	81,08		144,73		88,78	1.400,00 €.	124.290,18 €.
2°	8	abit.ne	82,15	10,23	200,00		96,24	1.600,00 €.	153.988,80 €.
2°	23	abit.ne	82,15	10,23	200,00		96,24	1.600,00 €.	153.988,80 €.
T	10	p.auto				27,54	5,51	600,00 €.	3.304,80 €.
T	11	p.auto				26,01	5,20	600,00 €.	3.121,20 €.
T	12	p.auto				26,01	5,20	600,00 €.	3.121,20 €.
T	13	p.auto				27,54	5,51	600,00 €.	3.304,80 €.
T	15	p.auto				27,54	5,51	600,00 €.	3.304,80 €.
T	16	p.auto				26,01	5,20	600,00 €.	3.121,20 €.
T	17	p.auto				26,01	5,20	600,00 €.	3.121,20 €.
T	18	p.auto				27,54	5,51	600,00 €.	3.304,80 €.
T	19	p.auto				25,24	5,05	600,00 €.	3.028,80 €.
									1.082.732,92 €.

Ciò è quanto il sottoscritto si pregia di formulare ad evasione dell'incarico ricevuto.

Monza 5 novembre 2007

In fede
Dott. Arch. Giuseppe Cantoni

SI ALLEGA DI SEGUITO

-ESTRATTO MAPPA FG 17 COMUNE DI COMEZANO – CIZZAGO

-SCHEDA GRAFICA CATASTO FABBRICATI

ASTE
GIUDIZIARIE.it