

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA**SOGGETTO:****GIUDICE DELEGATO****Dott. Alessandro Pernigotto****LIQUIDATORE****Dott. Maurizio Barbieri****OGGETTO DELLA PERIZIA:****Immobile residenziale sito in comune di Villa Carcina****Perito: Geometra Carlo Maffinelli****Allegati :**

- A Visure catastali**
- B Planimetrie catastali**
- C ispezioni ipotecarie**
- D Immagini fotografiche**
- C Autorizzativi edilizie**
- E Abitabilità**

PREMESSA

Il sottoscritto Carlo Maffinelli, nato a Brescia il 04/01/1968, con studio in Brescia in via Oriani n. 3, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Brescia al numero 6073, in data 20 marzo 2024 veniva incaricato dell'identificazione e della valutazione del valore di mercato di un edificio ad uso residenziale, di proprietà della signora [REDACTED]

Per effettuare la valutazione il sottoscritto effettuava, il giorno 09 aprile 2024, un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, delle consistenze e delle corrispondenze catastali degli immobili oggetto della presente perizia.

In data 3 luglio verificava e traeva copia della documentazione edilizia presente presso gli archivi del comune di Villa Carcina.

Inoltre sono state acquisite, presso la conservatoria dell'agenzia delle entrate, tutte le informazioni relative ad iscrizioni o ipoteche legate agli immobili oggetto della perizia.

Consistenza

Ai fini estimativi si è proceduto alla determinazione della consistenza degli immobili oggetto della perizia attraverso misurazioni effettuate sul posto ed evinte dalle mappe catastali. La consistenza commerciale è stata determinata con l'applicazione alle superfici reali, calcolate al lordo di pareti interne e perimetrali e sino alla mezzeria delle pareti confinanti con altre proprietà, di coefficienti correttivi in funzione della destinazione d'uso, nello specifico, come previsto dalle *istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del mercato immobiliare, allegato 5 dell'agenzia del territorio*, tali correttivi (0.30) sono stati applicati alle pertinenze ed agli interrati. Per le aree esterne, invece, si è utilizzato un coefficiente correttivo del 0.10%.



Valori unitari di riferimento

Nella valutazione dell'immobile si è preso come riferimento i valori per terreni simili, in Comune di Brescia, di pari caratteristiche, riportati dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, secondo semestre 2020, zona D2 Periferica/ZONA ESTERNA AL CAPOLUOGO E FRAZIONI e i valori reperiti da una analisi delle informazioni attinte direttamente in loco e su siti di intermediazione immobiliare.

A ciò è seguita una verifica, confrontando i valori ottenuti con il listino immobiliare della Camera di Commercio di Brescia 2/2108, edito da Pro Brixia., fino ad ottenere il più probabile valore del bene in libero mercato, il valore, cioè, che si otterrebbe in *un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti, alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti agiscano con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione* (linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie).

Oggetto della perizia

Edificio residenziale, posto al primo piano di un immobile a destinazione commerciale (piano terra) e residenziale, con locali accessori ed autorimesse

Inquadramento catastale

Catasto fabbricati comune di Villa Carcina

• Foglio 18	Particella 157	Sub 12	Cat. A/2	Classe 4	Rendita € 619,75
• Foglio 18	Particella 157	Sub 20	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 48,29
• Foglio 18	Particella 157	Sub 21	Cat. C/6	Classe 2	Rendita € 147,71
• Foglio 18	Particella 157	Sub 19	Cat. C/2	Classe 3	Rendita € 38,73

Conformità catastale

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi. Lievi modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento richiederanno un aggiornamento presso la banca dati dell'agenzia del territorio.

Legittimità edilizia

Edificato in virtù della concessione edilizia n. 55 del 1979 e successiva variante, e stata oggetto delle seguenti successive pratiche edilizia:

- Dia n. prot. 18906 del 14/12/1999 esecuzione di autorimesse pertinenziali
- Dia n. prot. 13373/219 del 27/07/2007 ristrutturazione edifici di pertinenza

Al momento del sopralluogo si evidenziano alcune difformità nella partizione interna dell'appartamento rispetto a quanto a suo tempo autorizzato. Si ritiene necessaria la presentazione di una cila in sanatoria al fine di regolarizzare la situazione urbanistica.

Provenienza

Compravendita PUBBLICO Ufficiale Cisotto Gianluigi. Sede Brescia. Repertorio n. 116498.

Stato del possesso del bene

Al momento della perizia l'immobile è occupato dalla sovaindebitata signora [REDACTED]

Iscrizioni/Trascrizioni

ISCRIZIONE del 05/05/2007-Registro Particolare 12234 Registro Generale 46391 Pubblico Ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 116499/15855 del 25/07/2007. IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Ubicazione

L'immobile oggetto della perizia, ubicato nella periferia Sud del comune di Villa Carcina, Provincia di Brescia affaccia su una strada a grande percorrenza.

Descrizione

L'edificio, posto al piano primo ed ultimo di una palazzina a destinazione commerciale al piano terra e residenziale al piano sovrastante, e composto da un soggiorno, una cucina, pranzo, tre camere da letto e due bagni. Sui lati est e ovest sono presenti due vaste terrazza. Vi si accede tramite una scala di proprietà, al di sotto della quale si trova una piccola cantina. Al piano seminterrato due ampie autorimesse. Edificata alla fine degli anni 90 si presenta in ottime condizioni di mantenimento; riscaldamento autonomo a termosifoni, buone le finiture e serramenti moderni.

Consistenza analitica

destinazione	superficie	coefficiente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	Mq 143	1	1.200,00	171.000,00
Scala di accesso	Mq 16.60	0.5	1.200,00	9.960,00
terrazza	Mq 71.06	0.3	1.200,00	28.428,00
autorimesse	3 posti auto	-	5.000,00	15.000,00

VALORE IMMOBILE

€ 224.388,00

Brescia 30 settembre 2024

Il tecnico incaricato
Geometra Carlo Maffinelli