



TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA



SOGGETTO:

[REDACTED]



GIUDICE

Dott. Gianluigi Canali

LIQUIDATORE

Dott. Maurizio Barbieri

OGGETTO DELLA PERIZIA:

Immobile residenziale sito in comune di Gussago, Brescia



Perito: Geometra Carlo Maffinelli



Allegati :

- A** **Visure catastali**
- B** **Planimetrie catastali**
- C** **ispezioni ipotecarie**
- D** **Immagini fotografiche**
- C** **Autorizzativi edilizi**



Carlo Maffinelli Geometra Via Oriani n. 3 Brescia

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 settembre 2024 veniva incaricato dell'identificazione e della valutazione del valore di mercato di un edificio ad uso residenziale, di proprietà dei signori:

- [REDACTED] per la quota di 1/5

Per effettuare la valutazione il sottoscritto effettuava, il giorno 14/01/2025, un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, delle consistenze e delle corrispondenze catastali degli immobili oggetto della presente perizia.

In data 20 febbraio effettuava richiesta di accesso agli atti presso il comune di Gussago al fine di reperire la documentazione relativa alle autorizzazioni edilizie presenti presso gli archivi comunali e trarne copia. 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, primo semestre 2024, zona D1 *Periferica/zona sud artigianale produttiva e residenziale periferica* 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 2/2024, 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 agiscono 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

Unita immobiliare posta piano terra e primo di un immobile a destinazione residenziale, composto da tre unità abitative.

Inquadramento catastale

Catasto fabbricati comune di Gussago

• **Foglio 18** **Particella 337** **Sub 1** **Cat. A/2** **Classe 6** **Rendita € 419,62**

Conformità catastale

Le planimetrie catastali non sono conformi allo stato dei luoghi. Nel locale al piano terra è infatti stato ricavato un bagno non rappresentato sulle planimetrie presenti nel data base del catasto.

Legittimità edilizia

Lievi differenze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con permesso di costruire n. prot. 4838 registro costruzioni 147/970 del 17 agosto 1970; creazione di un bagno al piano terra e partizioni degli spazi non conformi al progetto approvato. Necessaria la presentazione di una sanatoria per lievi difformità sulle partiture degli spazi interni.

Provenienza

TRASCRIZIONE del 23/04/2019 - Registro Particolare 11483 Registro Generale 18379 Pubblico ufficiale BRESCIA 1 Repertorio 88140/88888 del 16/04/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

Stato del possesso del bene

Al momento della perizia l'immobile è occupato dal comproprietario.

Iscrizioni/Trascrizioni

1. TRASCRIZIONE del 23/04/2019 - Registro Particolare 11483 Registro Generale 18379 Pubblico ufficiale BRESCIA 1 Repertorio 88140/88888 del 16/04/2019 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE Nota disponibile in formato elettronico- Presenza Titolo Telematico
2. TRASCRIZIONE del 14/03/2025 - Registro Particolare 7661 Registro Generale 11194 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 289/2024 del 04/09/2024 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE



Ubicazione

L'immobile oggetto della perizia, è ubicato nella periferia del comune di Gussago, Provincia di Brescia, in una zona a prevalente destinazione residenziale.



Descrizione

L'edificio è posto al piano terra e primo piano di una palazzina residenziale composta da tre unità immobiliari. Edificato nel 1970, si presenta in mediocre stato conservativo con finiture medio/basse. Una scala di esterna permette di accedere alla unità abitativa al primo piano composta da cucina abitabile, soggiorno tre camere da letto ed un bagno. Due balconi: uno esposto a sud ed ovest uno ad est. Al piano terra un portico e un locale con bagno completano la proprietà. Nell'area esterna comune sono presenti due posti auto scoperti di proprietà esclusiva. L'edificio mostra chiaramente gli anni trascorsi dalla sua edificazione. Gli impianti elettrico ed idrotermosanitario sono obsoleti, le finiture datate, i serramenti non recenti e poco performanti. La combinazione di questi fattori, aggiunta ad una mancata manutenzione puntuale nel tempo rendono necessario un intervento di risanamento completo.



Valori di riferimento

Provincia: BRESCIA
 Comune: GUSSAGO
 Fascia/zona: Periferica/ZONA SUD ARTIGIANALE PRODUTTIVA E RESIDENZIALE PERIFERICA
 Codice di zona: D1
 Microzona catastale n.: 3
 Tipologia prevalente: Capannoni tipici
 Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1850	L	4,1	5,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	1850	2300	L	4,8	6,3	N
Box	NORMALE	720	920	L	2,3	3,2	N



Carlo Maffinelli Geometra Via Oriani n. 3 Brescia

Consistenza analitica

destinazione	superficie	coefficiente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	Mq 151	1	1.650,00	234.050,00
Piano terra	Mq 30.3	0.30	1.550,00	14.089,00
balconi	Mq 14,9	0.30	1.550,00	6.928,00
portico	Mq 36	0.10	1.550,00	5.580,00
Posti auto	Mq 22	corpo	5.000,00	10.000,00

VALORE IMMOBILE
€ 270.647,00
VALORE IMMOBILE ARROTONDATO
€ 270.000,00
Valore quota 2/5 (due quinti) dell'immobile
€ 108.000,00

Brescia 18 marzo 2025

Il tecnico incaricato

Geometra Carlo Maffinelli