



RELAZIONE PERIZIA DI STIMA

Premesso che :

L' Avv. Malagutti, ha formalmente incaricato il sottoscritto Geometra Giacomo Begotti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 4309 con studio in Brescia via del Laghetto n° 2 C.F. BGTGCM55M23B157H , di redigere perizia di stima dell' operazione immobiliare di un fabbricato in corso di costruzione situato a Pontevecchio di Magenta (Mi) con scopo di stabilire il più probabile valore di mercato sulla base dell' analisi del realizzato.

In adempimento all'incarico assunto, previ sopralluoghi , e verifiche dello stato degli immobili in oggetto; preso atto della zona in cui si trovano e l'uso cui sono destinati, considerate le notizie raccolte riguardo a immobili simili ubicati nello stesso Comune;

espone quanto segue:

BENI IN COMUNE DI MAGENTA

DI PROPRIETA':



Descrizione	Fg.	Mapp	SUB.	PIANO	CLASSE	SUP.	NOTE
Seminativo	14	838	-		2	582mq	
seminativo	14	837	-		2	658mq	
Seminativo irrig	14	852	-		1	381mq	
Seminativo irrig	14	853	-		1	30mq	
Seminativo irrig	14	858	-		1	299mq	

Descrizione

I terreni sopra riportati costituiscono il Lotta A del piano di lottizzazione "AT 08", gli stessi sommati creano una superficie catastale di mq 1950,00 con un volume ricavato dal piano di Lottizzazione e sua relativa assegnazione pari a 2567,00mq.

Alla data della presente risulta insistente sul lotto A una costruzione al rustico non terminata, oggetto appunto della presente relazione di stima, costituita da :

polizia e livellamento terreni

realizzazione piano S1

realizzazione piano t

montaggio parziale delle cassature necessarie al getto del secondo solaio

come meglio specificato di seguito.

L' appezzamento di terreno oggetto della presente è all' interno dell' area classificata nell' Ambito di Trasformazione denominato " AT 8" in via Isonzo a destinazione residenziale avente i seguenti indici e parametri;

- $I_t = 0.8 \text{ mc/mq} + (I_{ta} = 0.10 \text{ mc/mq})$

- $R_c = 30\%$

- $H_m = ml \ 8.50$

- $H_p = 2$ piani fuori terra

Stato del bene

Si utilizzerà il termine “bene” per identificare l’operazione complessiva.

Il Bene risulta in fase di costruzione poco avanzata, dai rilievi eseguiti si è riscontrato un avanzamento lavori composto da:

- Scavi per fondazioni ed interrati
- Realizzazione piano interrato con relativi pilastri, setti, primo solaio e secondo solaio (parte strutturale) e relative impermeabilizzazioni
- Realizzazione pilastri, setti piano terra
- Puntellamento parziale e cassetatura parziale per getto travi terzo solaio
- Realizzazione da piano interrato a terzo solaio di vano scala in ca

Trattandosi di un Bene inteso come operazione vi sono da considerare come parte integrante delle lavorazioni anche le seguenti note:

- Progetto completo, composto da architettonico, strutturale e tutte le prestazioni necessarie al fine del deposito pratica edilizia
- Oneri urbanistici e diritti di segreteria

Lo stato del Bene seppur non curato negli ultimi mesi risulta in uno stato di realizzazione consono alla possibilità di prosecuzione delle lavorazioni.

L’area presenta materiale/scarti di lavorazioni da accumulati, gli stessi, in percentuale, non sono stati conteggiati nel calcolo economico.

Si fa altresì presente che lo stato del Bene non è oggetto di un più approfondito controllo di realizzazione, si desume che la sua realizzazione sia conforme alla stato di Progetto, tale dato non ha rilevanza in quanto saranno possibili varianti in corso d’opera.

Formalità

Il Bene è oggetto delle seguenti formalità:

1TRASCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 289 Registro Generale 461

Pubblico ufficiale TIZZONI LOREDANA Repertorio 22865/7126 del 22/12/2014

ATTO TRA VIVI - CONVENZIONE EDILIZIA

2. TRASCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 291 Registro Generale 463

Pubblico ufficiale TIZZONI LOREDANA Repertorio 22865/7126 del 22/12/2014

ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

3. TRASCRIZIONE del 16/01/2015 - Registro Particolare 293 Registro Generale 465

Pubblico ufficiale TIZZONI LOREDANA Repertorio 22865/7126 del 22/12/2014

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

4. TRASCRIZIONE del 13/11/2019 - Registro Particolare 12794 Registro Generale 19526

Pubblico ufficiale MIRAGLIA ERMOGENE Repertorio 10482/7715 del 23/10/2019

ATTO TRA VIVI - PERMUTA

5. TRASCRIZIONE del 05/06/2020 - Registro Particolare 4594 Registro Generale 7155

Pubblico ufficiale GROSSI MARCELLO Repertorio 10224/7424 del 26/05/2020

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Annotazione n. 1145 del 18/04/2023 (RISOLUZIONE)

6. TRASCRIZIONE del 05/05/2022 - Registro Particolare 5783 Registro Generale 8656

Pubblico ufficiale RAIA GIANLUCA Repertorio 1579/1296 del 28/04/2022

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

7. TRASCRIZIONE del 19/05/2022 - Registro Particolare 6635 Registro Generale 9919

Pubblico ufficiale RAIA GIANLUCA Repertorio 1611/1323 del 16/05/2022

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 1635 del 28/06/2023 (RISOLUZIONE)

8. TRASCRIZIONE del 19/05/2022 - Registro Particolare 6637 Registro Generale 9922

Pubblico ufficiale RAIA GIANLUCA Repertorio 1610/1322 del 16/05/2022

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

9. TRASCRIZIONE del 20/04/2023 - Registro Particolare 5084 Registro Generale 7485

Pubblico ufficiale RAIA GIANLUCA Repertorio 2143/1766 del 14/04/2023

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

10. TRASCRIZIONE del 27/06/2023 - Registro Particolare 8382 Registro Generale 12116

Pubblico ufficiale RAIA GIANLUCA Repertorio 2268/1868 del 24/06/2023

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

11. TRASCRIZIONE del 13/12/2023 - Registro Particolare 16140 Registro Generale 23233

Pubblico ufficiale RAIA GIANLUCA Repertorio 2576/2118 del 12/12/2023

ATTO TRA VIVI - PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

12. ISCRIZIONE del 29/01/2024 - Registro Particolare 242 Registro Generale 1392

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4195/2023 del 17/11/2023

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Provenienza e titoli edilizi

Permesso di costruire 3/2022 derivante da pratica edilizia del 30/07/2021 prot. 35707-PE 277-2021

Gli immobili in oggetto sono pervenuti agli attuali proprietari in forza di atto di trasferimento del 23/10/2019 Rep. 10482 e nota del 13/11/2019 ai nn 12794/19526 Dott. Miraglia Ermogene

Stima del valore di mercato

In conseguenza delle caratteristiche tipologiche e dello stato di fatto dei beni immobili in questione si rende necessaria la scelta dell'ideale metodologia di valutazione finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essi si collocano.

Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima degli immobili in oggetto o del così detto Bene mediante computazione diretta delle opere realizzate e delle spese sostenute.

Computazione e quantificazione

Valore Intervento edilizio

Totale lavorazioni eseguite: 193.750,71 € al quale applicare una riduzione pari al 10% per differenza tra Preziario opere

Regionali e costo reale, = 176.137,00€

Totale onorario professionale = 25.000,00€

Totale Oneri Comunali = 35.000,00€

Totale complessivo costo opera realizzata, esclusa iva = 236.137,00€

Vedasi allegato (A) per CME

Valore mc di costruzione ammissibili

Eseguiti gli opportuni accertamenti e verifiche, verificato l'andamento del mercato delle aree nel comune di Magenta e dintorni, comparate situazioni analoghe e comparate le volumetrie, considerato il posizionamento Urbanistico del terreno stesso oltre imposte e tasse e qualunque altro onere che possa influire sul giudizio singolo di stima si accerta che;

il più probabile valore di mercato della volumetria è pari a 124,22 €/mc moltiplicato per 2.567,00 mc

Totale = 318.872,74€

Conclusioni

Secondo quanto sopra riportato il valore dell'operazione in cessione al netto della decurtazione degli acconti e delle Permute, al

quale si affida ad una corretta contabilità è pari a :

236.137,00€+318.872.74€ = 555.009,70€ → 555.000,00€

(dicionsi Euro cinquecentocinquantacinquemila/00)



Allegati:

Computo Metrico Estimativo

Ispezioni ipotecaria

Brescia Gennaio 202025



(Geom. Begotti Giacomo.)



ASTE
GIUDIZIARIE®



RAPPORTO FOTOGRAFICO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 7 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 8 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 9 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 10 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 11 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Pagina 12 di 15

ASTE
GIUDIZIARIE®

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





