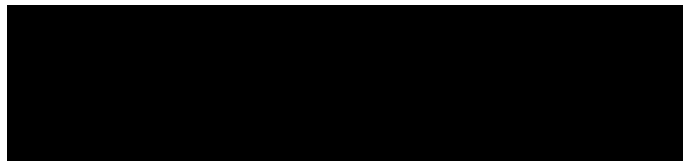
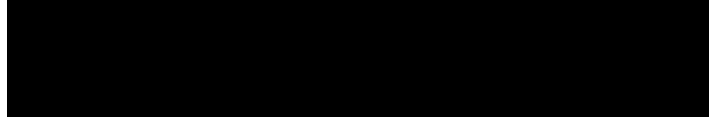


Perizia di Stima – Beni IMMOBILI



Perizia di Stima – Beni IMMOBILI



* * * * *

Il sottoscritto ing. Ignazio Biserni, con studio in Brescia, via Brentana n. 2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 5677 ed all'elenco dei CTU del tribunale di Brescia al n. 795, incaricato di effettuare una stima 



 di effettuare una stima dei beni immobili in Comune di Erbusco (BS) di seguito elencati:

foglio 7 NCT part 312 sub 7 (alloggio)

foglio 7 NCT part 312 sub 24 (autorimessa)

Espone quanto segue:

1. Sommario

1.	Sommario	3
1.	Identificazione e dati catastali	3
2.	Descrizione	4
2.1	Abitazione foglio 7 mappale 312 sub 7 e autorimessa sub 24	4
3.	Stato di possesso	5
4.	Formalità, vincoli e oneri non cancellabili	6
5.	Formalità, vincoli e oneri cancellabili	6
6.	Regolarità edilizia e urbanistica.....	6
7.	Valutazione	7

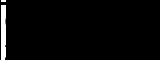
I beni immobili oggetto della presente relazione costituiscono una villetta a schiera in Erbusco, provincia di Brescia, in via Carducci n. 9

1. Identificazione e dati catastali

La villetta è costituita da due unità, la residenza e l'autorimessa, come di seguito elencate in tabella, in cui sono riassunti i dati catastali.

Le informazioni di seguito descritte sono sintetizzate nella tabella riassuntiva allegata (All. 1).

Dalle visure catastali (All. 2) sono identificati al catasto fabbricati gli immobili indicati nella tabella a seguire.

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	Consistenza	superfici e Catastale	Rendita/Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale
Erbusco	NCT/7	312	7	A/2	3	7,5 vani	170/156	522,91	via Giosuè Carducci n. 9	residenza	 1/2 P.P. 1/2 P.P.
Erbusco	NCT/7	312	24	C/6	5	31 mq	34	68,84	via Giosuè Carducci n. 9	autorimessa	 1/2 P.P. 1/2 P.P.

2. Descrizione

2.1 Abitazione foglio 7 mappale 312 sub 7 e autorimessa sub 24

L'immobile in oggetto è una villetta a schiera (costituita insieme alle adiacenti in condominio) a Erbusco, via Carducci n. 9 a circa 850 metri dal centro del Comune. Si sviluppa su vari livelli. A piano seminterrato sono presenti l'autorimessa e la lavanderia. Rispetto a quanto rappresentato catastalmente è stata constatata la presenza di una parete aggiuntiva e di un bagno. A piano terra oltre a due corti esclusive fronte casa e retro, si trovano la cucina ed il soggiorno, oltre a servizi ed un piccolo portico. Al primo piano si trovano tre camere da letto oltre ad un ripostiglio e servizi. Il sottotetto è un unico ambiente indiviso.

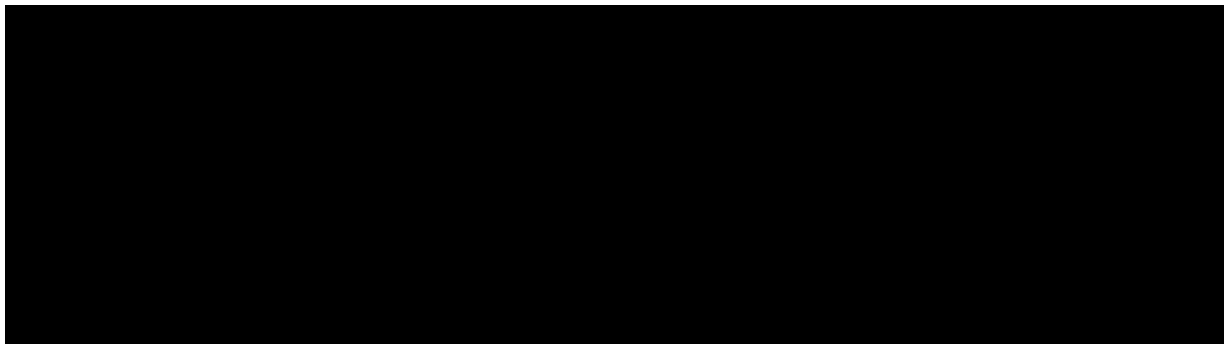
I pavimenti sono in piastrelle ceramiche a piano terra, parquet al primo piano, il riscaldamento è a pavimento con caldaia a metano a condensazione deputata anche alla produzione di acqua calda sanitaria, gli infissi sono in legno con vetrocamera. Sono presenti alcuni segni di infiltrazioni dal tetto, visibili nel sottotetto.

La licenza edilizia del fabbricato è del 2003, la costruzione è stata finita nel 2005 e l'unità è stata acquistata dall'attuale proprietà nel 2007,

In allegato sono visibili immagini prese in occasione del sopralluogo (All. xxx), planimetrie catastali (All. xxx), estratto mappa proiettato (All. xxx).

3. Stato di possesso

Lo scrivente è stato esonerato dall'effettuare visura presso l'ufficio di pubblicità immobiliare per ragioni di tempo, tuttavia è stata richiesta e ricevuta copia dell'atto di provenienza, per cui gli attuali proprietari risultano essere:



- Atto di ASSEGNAZIONE DI ALLOGGIO IN PROPRIETA' A SOCI DI COOPERATIVA registrato all'agenzia delle entrate di Brescia l 12/3/2007 al n. 1737 serie 1T e trascritto a Brescia il 13/3/2007 ai n.ri 14734/8675

I proprietari segnalano che il ½ P.P del sig. [REDACTED] è stato assegnato con sentenza di separazione alla ex moglie [REDACTED], che utilizza le unità come abitazione principale insieme al figlio minore [REDACTED].

I prprioetari segnalano inoltre che sull'immobile grava un mutuo con 8 anni di rate a scadere.

4. Formalità, vincoli e oneri non cancellabili

Lo scrivente è stato esonerato dall'effettuare visura presso l'ufficio di pubblicità immobiliare per ragioni di tempo, tuttavia sulla base dell'atto di provenienza risulta che le unità oggetto di relazione sono oggetto di servitù attive e passive, infatti l'atto espone che:” in forza di *"destinazione del padre di famiglia"* a norma dell'art.1062 c.c., esistono reciproche servitù per le linee, condutture e tubature in genere di impianti e servizi per i diversi alloggi che siano collocate sopra e sotto il piano di campagna delle aree di pertinenza di proprietà comune e/o esclusiva, con conseguente diritto di accesso alle diverse proprietà per le necessità di manutenzione, riparazione e/o ispezione, le attività saranno comunque consentite, con il solo con il ripristino dello stato dei luoghi”.

Inoltre risultano dei vincoli derivanti dalla convenzione di cessione dell'area da parte del comune di Erbusco con l'atto sin data 27 Febbraio 2003 n. 1134 rep. Segretario pro tempore del Comune.

5. Formalità, vincoli e oneri cancellabili

Lo scrivente è stato esonerato dall'effettuare visura presso l'ufficio di pubblicità immobiliare per ragioni di tempo.

6. Regolarità edilizia e urbanistica

Lo scrivente è stato esonerato dall'effettuare visura presso l'ufficio di pubblicità immobiliare per ragioni di tempo, tuttavia stando all'atto di provenienza risulta che il complesso di cui le unità oggetto di relazione fanno parte è stato edificato in forza delle seguenti formalità autorizzative:

- 11 dicembre 2003 permesso di costruire n.232/2003 prot. n.7851
- DIA 26 febbraio 2004 protocollata al n . 1739
- DIA 5 agosto 2004 protocollata al n.7302
- DIA 15 ottobre 2004 protocollata al n.9774
- DIA 24 novembre 2004 protocollata al n.11273
- DIA 14 gennaio 2005 protocollata al n.496
- DIA 20 aprile 2005 protocollata al n.4982
- DIA 18 novembre 2005 protocollata al n.15965 .

7. Valutazione

La valutazione tiene conto di quanto sopra esposto circa natura e consistenza delle unità immobiliari, della tipologia edilizia, della qualità di finiture e impianti, dello stato di conservazione, della posizione rispetto al paese e del contesto, oltre che delle informazioni ricevute da operatori del settore, previo confronto anche con i valori ed i parametri delle pubblicazioni ufficiali.

Va inoltre tenuto conto della situazione del mercato immobiliare in perdurante stasi, attualmente aggravata anche dagli avvenuti incrementi della tassazione, e che la vendita degli immobili dovrà avvenire mediante procedura competitiva.

Si è tenuto inoltre conto, per quegli immobili la cui proprietà risulta frazionaria, della minore appetibilità di detti immobili. I valori ricavati sono esposti nella tabella nella pagina a seguire:

Comune	foglio	map	sub	Categoria/Qualità	Qualità/Classe	superficie Catastale	Rendita/Reddito dominicale	indirizzo	Descrizione/note	Proprietà catastale	Superficie commerciale	valore al metro quadro €/mq	Valore dell'intero in piena proprietà	valore di competenza della procedura	Lotti
Erbusco	NCT/7	312	7	A/2	3	170/156	522,91	via Giosuè Carducci n. 9	residenza (sottotetto al 50% cantina al 30%)	1/2 P.P. [redacted] 1/2 P.P. [redacted]	171,52	1.150,00	197.248,00	98.624,00	1
Erbusco	NCT/7	312	24	C/6	5	34	68,84	via Giosuè Carducci n. 9	autorimessa (al 30%)	1/2 P.P. [redacted] 1/2 P.P. [redacted]					

Si rimanda a tabella allegata per i valori associati ai dati di dettaglio dei singoli immobili (All. 1).

Ritenendo di aver risposto a quanto richiesto, il sottoscritto rimane a disposizione per i chiarimenti eventualmente necessari.

Il perito

Brescia 3/12/2024



Dott. Ing. Ignazio Biserni

Elenco allegati:

- 1) Tabella riassuntiva immobili e valutazioni
- 2) Planimetrie catastali
- 3) Estratti di mappa ed Immagini aeree
- 4) Immagini fotografiche
- 5) Atto di provenienza