

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

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

**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 1024 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 14/01/2025, un sopralluogo per verificare lo stato dei luoghi, delle consistenze e delle corrispondenze catastali degli immobili oggetto della presente perizia.

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 mezzera 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 D2 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 2/2108, 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 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

Edificio residenziale, posto al primo piano di un immobile a destinazione residenziale, con locali accessori ed autorimesse

### Inquadramento catastale

Catasto fabbricati comune di Villa Carcina

- |            |               |        |          |          |                  |
|------------|---------------|--------|----------|----------|------------------|
| • Foglio 7 | Particella 41 | Sub 25 | Cat. A/2 | Classe 5 | Rendita € 312,46 |
| • Foglio 7 | Particella 41 | Sub 30 | Cat. C/6 | Classe 3 | Rendita € 56,19  |
| • Foglio 7 | Particella 41 | Sub 40 | Cat. C/6 | Classe 3 | Rendita € 23,14  |
| • Foglio 7 | Particella 41 | Sub 44 | Cat. F/1 | Classe - | Rendita € -      |

### Conformità catastale

Le planimetrie catastali sono conformi allo stato dei luoghi.

**Legittimità edilizia**

Lievi differenze tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato con permesso di costruire n. 6/2005 Prot. 8320. Necessaria la presentazione di una sanatoria per lievi difformità sulle partiture degli spazi interni.

**Provenienza**

Compravendita PUBBLICO Ufficiale Bossoni Franco. Sede Brescia. Repertorio n. 74737. Compravendita nota presentata con modello Unico n. 23750.1/2007 Reparto PI di Brescia in dal 16/07/2007.

**Stato del possesso del bene**

Al momento della perizia l'immobile è occupato dai proprietari signora Regina Moretti e Giancarlo Lupezzi.

**Iscrizioni/Trascrizioni**

1. Trascrizione del 13/07/2007- Registro Particolare 23750 Registro Generale 40211 Pubblico Ufficiale BOSSONI FRANCO Repertorio 74737/17603 del 28/06/2007 ATTO TRA VIVI- COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del 13/07/2007 – Registro Particolare 10433 registro Generale 40212 pubblico Ufficiale BOSSONI FRANCO Repertorio 74738/17604 del 28/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
3. Annotazione del 17/09/2007 – Registro Particolare 7316 Registro Generale 49997 Pubblico Ufficiale BOSSONI FRANCO Repertorio 74713/17583 del 19/06/2007 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – RESTRIZIONE DI BENI  
Formalità di riferimento Iscrizione n. 4483 del 2006



**Ubicazione**

L'immobile oggetto della perizia, ubicato nella periferia Sud del comune di Castegnato, Provincia di Brescia.

**Descrizione**

L'edificio, posto al piano primo ed ultimo di una palazzina a destinazione residenziale composta da undici unità immobiliari, occupa la posizione di testa con orientamento nord/est ed è composto da una cucina abitabile, un soggiorno due camere da letto un bagno e un ampio ripostiglio/lavanderia. Edificato nel 2007, si presenta in buono stato conservativo con finiture medio/basse. Una scala di proprietà mette in comunicazione il giardino posto al piano terra e l'appartamento posto al primo piano. Una seconda rampa di scale consente di raggiungere una generosa autorimessa al piano interrato e una piccola lavanderia. Un secondo garage, più piccolo, completa la proprietà. Il riscaldamento è autonomo, in pannelli radianti a pavimento con caldaia a gas.

**Consistenza analitica**

destinazione	superficie	coefficiente	Valore unitario	Valore complessivo
Residenziale	Mq 85	1	1.250,00	106.250,00
giardino	Mq 95	0.1	1.250,00	11.875
Autorimessa 1	corpo	-	15.000,00	15.000,00
Autorimessa 2	corpo	-	10.000,00	10.000,00

VALORE IMMOBILE

€ 143.125,00

VALORE IMMOBILE ARROTONDATO

€ 140.000,00

Brescia 20 gennaio 2025

Il tecnico incaricato  
Geometra Carlo Maffinelli