MARIA ALBORGHETTI architetto

Brescia – via Redipuglia 7 cell.339 4453056

e-mail: archmaria@libero.it

Brescia 24 novembre 2020

Tribunale di Brescia

Procedura di liquidazione del patrimonio n.33/2029 Chirico Giovanni e Raccagni Donatella

giudice delegato dott. Gianluigi Canali liquidatore dott. Pietro Filardo

OGGETTO: STIMA di massima del più probabile valore di mercato Alloggio in via San Zenone n. 10 – Dello (Bs)

lo sottoscritta Arch. Maria Alborghetti , con studio in Brescia , via Redipuglia 7, iscritta all' Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 800, iscritta all' albo dei periti del Tribunale di Brescia al n. 351 come da incarico conferitomi dal dott. Pietro Filardo, liquidatore del patrimonio del sig. Chirico Giovanni, al fine di redigere la stima del più probabile valore di mercato dell' alloggio in via san Zenone n. 10, frazione Boldeniga a Dello(Bs) eseguito sopralluogo in data 20 novembre 2020, eseguito accesso agli atti presso il comune di Dello - ufficio tecnico- in data

eseguito accertamento catastale redigo la relazione di stima come segue.

Premessa:

Redigo la seguente relazione sulla base dei dati e misurazioni assunte in sede di sopralluogo e desunti dalla documentazione edilizia e catastale in mio possesso.

DESCRIZIONE

Trattasi di un alloggio trilocale posto al piano primo con annessa autorimessa al piano interrato. La palazzina in cui è inserito è su due piani fuori terra ed un piano interrato posta in zona periferica nella frazione Boldeniga, comune di Dello (Bs).

Dal vano scala, sub.12, che da piano terra al primo piano serve unicamente l' alloggio in oggetto, si accede ad un soggiorno di mq 30,23 con angolo cottura e balcone di mg 9,24.

Un atrio notte di mq 2,7 distribuisce due camere da letto di mq 15,03 e mq 10,05 ed un bagno di mq 5,78. (superfici nette).

Al piano interrato vi è un' autorimessa con angolo lavanderia di mg 27,33. Al piano interrati vi si accede sia dal vano scala, sub. 12, che dal corsello comune di manovra posto sul retro della palazzina. La pavimentazione è in ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

È dotato di impianto di riscaldamento con caloriferi e caldaia posta in nicchia sul balcone, impianto idro – sanitario, elettrico a norma, televisione, citofono, aria condizionata.

La struttura è in CA con tamponamento in muratura, solai in laterocemento, finestre in legno con ante oscuranti e doppi vetri. Copertura piana; porte interne in legno, pavimento in ceramica. Pareti intonacate e tinteggiate a tempera. L'altezza netta dell'alloggio è di mt. 2,70, dell'autorimessa di mt 2,30.

L' immobile si trova in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture buone, sia all' interno dell' alloggio che relativamente all' intera palazzina, come da fotografie che seguono.





DATI CATASTALI

L' alloggio e relativa autorimessa oggetto di stima sono identificati al Catasto dei Fabbricati , Comune di Dello sezione urbana NCT , come di seguito elencato:

Foglio 4 mapp.le 171 sub. 13 cat A/2 , cl.5 , vani 4 RC. € 237,57

Foglio 4 mapp.le 171 sub. 9 cat C/6 , cl.3 , mq 27 RC. € 37,65

CONFORMITA' EDILIZIA

L' immobile è stato edificato nel 2005 con regolare DIA depositata presso il Comune di Dello, n. 11387 in data 1-10-2005 e DIA 1-8-2006 in variante ed è dotato di certificato di agibilità n. 13984 in data 14-11-2006.

Eseguito l'accesso agli atti e le ispezioni catastali, verificato che l'alloggio e l' autorimessa sono conformi a quanto autorizzato ed accatastato, si allegano alla presente il certificato di agibilità e le planimetrie catastali.

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE

abitazione	Mq 75,44
Terrazza mq 9,24 x 30%	Mq 2,77
Autorimesse mq 29,28 x 50%	Mq 14,64
Superficie lorda commerciale	Mq 92,85

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

Nell' attuale fase del mercato immobiliare, dopo un importante ribasso dei prezzi avvenuto negli anni precedenti, si assiste ad un assestamento dei prezzi medi.

Il grado di commerciabilità è buono in quanto l'alloggio è posto in zona tranquilla residenziale e dotato di buone finiture; inoltre il taglio dell'alloggio, trilocale, ha una buona commerciabilità. I servizi primari sono nelle immediate vicinanze e facilmente raggiungibili. Infatti pur essendo in zona periferica è inserita in un piccolo paese dove le distanze tra centro e periferia sono minime.

È inoltre in buono stato di manutenzione e conservazione e non necessita di manutenzione o ristrutturazione di alcun tipo salvo eventuali migliorie delle prestazioni energetiche.

Considerati:

- La posizione dell' alloggio, in vicinanza dei servizi primari e vicino alla viabilità principale, in zona residenziale tranquilla;
- La funzionalità generale e la buona esposizione solare ;
- La possibilità di parcheggio e la presenza di una ampia autorimessa oltre ad una terrazza
- Lo stato di conservazione dell' intero immobile da considerarsi buono:
- Considerato l'attuale andamento del mercato immobiliare:
- Visto il listino dei prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Brescia:
- Visti i valori della banca dati quotazioni immobiliari dell' agenzia del territorio, indici OMI;

- Fatti i debiti e prudenziali raffronti con immobili similari posti in zona;
- Considerata la regolarità edilizia
- Considerata l'attuale fase del mercato immobiliare ;

lo sottoscritta ritengo equo valutare l'alloggio con autorimessa in oggetto in € /mq 870,00

Pertanto:

mq 92,85 $x \in /mq$ 870,00 = € 80.779,50 arrotondati per difetto

Per complessivi € . 80.000,00

Considerato che l'alloggio è diviso per quote in ben quattro proprietari e che pertanto la quota di liquidazione del patrimonio è di difficoltosa realizzazione considero equa una svalutazione dell' immobile pari al 20% del valore di mercato come di seguito:

€ . 80.000,00 x 20% = € . 16.000,00

€ . 80.000,00 - € . 16.000,00 = € . 64.000,00

Pertanto il più probabile valore di mercato dell' alloggio con autorimessa in via San Zenone n. 10 Dello (Bs), catastalmente contraddistinti come sopra specificato, è pari ad € .64.000,00 (diconsi euro sessantaguattromila/00).

Proprietà

sig. Chirico Giovanni in quota parte pari a 2/18 = € .7.111,11:

sig.ra Chirico Angela in quota parte pari a 2/18 = € .7.111,11:

sig. Chirico Simona in quota parte pari a 2/18 = € .7.111,11:

sig. Chirico Pasquale in quota parte pari a 1/6 = € . 10.666,66:

sig. Chirico pasquale in quota parte pari a 1/2 = € .32.000,00 in comunione con dei beni con Di Stasio Teresa.

Ho qui descritto le caratteristiche degli immobili indicatomi e determinato il più probabile valore di mercato, confidando di aver risposto esaurientemente, con professionalità e chiarezza al quesito postomi.

IL TECNICO

Arch. Maria Alborghetti

