



PERIZIA DI STIMA

Relativa alle quote di immobili di proprietà
comune di Filattiera (MS)

PREMESSA

Il giorno **04 dicembre 2023** il

dava l'incarico al sottoscritto ing. Davide Ghelfi (C.F. GHLDVD91A19D284I) residente in Calvisano (BS), Via Einaudi, 6 con studio professionale in comune di Calvisano in via A. Moro, 23 ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 6267, **di valutare il valore più probabile di mercato per l'alienazione della propria quota di immobili di proprietà ubicati nel comune di Filattiera (Ms).**

Il sottoscritto **ing. Davide Ghelfi**, accettato l'incarico ed esperiti tutti i necessari sopralluoghi e rilievi ed indagini di mercato pertinenti, riportava i seguenti dati nella presente

RELAZIONE

IDENTIFICAZIONE E PROVENIENZA

Gli immobili oggetto della presente sezione, che verranno trattati successivamente, sono odiernamente intestati come di seguito.

Dalle visure catastali eseguite in data odierna risultano i seguenti immobili:

Catasto	Foglio	Foglio	Map.	Sub.	Classamento	Classe	Consistenza	Rendita
F	FILATTIERA(MS) VIA GIGLIANA Piano S1-T - 1	43	99	2	Cat.A/4	02	3,5 vani	Euro: 101,23
T	FILATTIERA(MS)	43	176		PRATO	03	90	R.D. Euro: 0,14 R.A. Euro: 0,12



Davide Ghelfi

Gli immobili sono situati nel comune di Filatteria (Ms) e si tratta di un'appartamentino con il relativo orto.



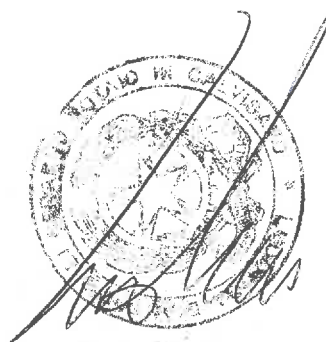
Provenienza

Gli immobili in oggetto sono pervenuti alla proprietà attuale a seguito della Dichiarazione di successione della del 02/04/2017 registrata all'UU sede di Montichiari (Bs) Volume 9990 n. 111 il 01/03/2018.

All'attualità entrambi gli immobili risultano presentare la seguente proprietà:

Intestazione	Codice Fiscale	Diritto	Quota
<input type="text"/>	<input type="text"/>	Proprieta'	10/24
		Proprieta'	5/24
		Proprieta'	5/24
		Proprieta'	4/24

David Ghelf



IMMOBILI DI PROPRIETA' IN COMUNE DI FILATTIERA

1) ABITAZIONE VIA GIGLIANA

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati,

Foglio 43 – Particella 99 – Sub. 2

Categoria A/4; Classe 2; Consistenza 3,5 vani; Rendita € 101,23 (centouno/23)

Confini:

Nord – foglio 43, particella 99 sub. 3

Sud – foglio 43, particella 110 e 111

Est – foglio 43, particella 100

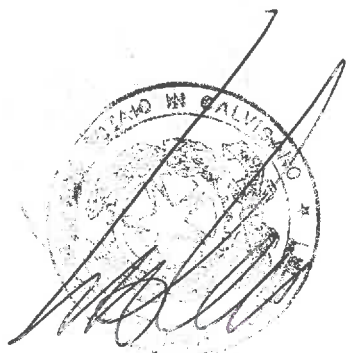
Ovest – foglio 43, particella 99 sub. 3

Descrizione dell'immobile

L'unità in oggetto è un piccolo appartamento all'interno del centro edificato di Gigliana, frazione di Filattiera (Ms), sviluppatasi su tre piani.

L'accesso all'appartamento avviene dal piano intermedio tramite uno stretto vicolo ad uso pubblico. L'ingresso, dal lato nord, è costituito dalla cucina/soggiorno di pianta pseudo-quadrata, con due lati in aderenza ai fabbricati confinanti ed il lato sud con due finestrelle verso la valle sottostante.

L'altezza interna di questo locale è di 2,30 m. All'interno di questa stanza è presente una stretta e ripida scala in legno che conduce al piano primo, dove si trova la prima camera da letto, avente lo stesso ingombro della zona giorno sottostante. Dalla porta presente sulla parete nord, passando attraverso un terrazzo ad uso comune è possibile raggiungere una seconda cameretta da letto. L'abitazione si compone infine di un bagno situato al piano inferiore rispetto alla cucina/soggiorno, a cui è possibile accedere dall'esterno, tramite un passaggio ad uso pubblico.



Dante Sestini

Il fabbricato risulta essere stato ristrutturato in tempi recenti, presentando pavimenti in ceramica, intonaci civili e serramenti vecchi in legno con vetro singolo.

Il riscaldamento avviene tramite un camino a legna di recente ristrutturazione posizionato nella zona giorno. La produzione di acqua calda sanitaria è invece affidata ad un boiler elettrico posto nel bagno al piano seminterrato.



Accesso dalla via pubblica;



Terrazzo ad uso comune;



Soggiorno/ cucina;



Bagno;

Daide Ghuff

[Circular stamp and signature]

Consistenza analitica

Il calcolo della consistenza è stato effettuato considerando le superfici lorde dei vari piani:

Foglio	Particella	sub.	Descrizione	Superficie	Coeff.	Sup. commerciale
43	99	2	Abitazione PT	21	1	21
			Abitazione PP	34	1	34
			Bagno P. Int	10	1	10
				Tot.		65

2) TERRENO

Attualmente censito come segue al Catasto Fabbricati,

Foglio 43 – Particella 176

Classamento: Prato – Consistenza 90 mq – R.D. 0,14 € - R.A. 0,12 €

Confini:

Nord – foglio 43, particella 175

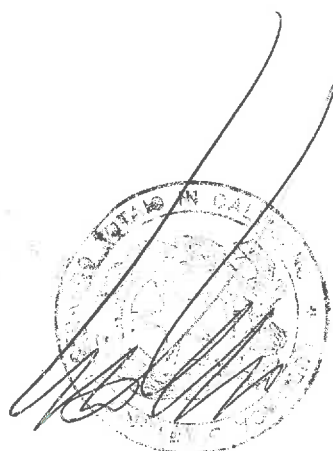
Est – foglio 43, particella 177

Sud – foglio 43, particella 329

Ovest – foglio 43, particella 171

Descrizione dell'immobile

L'immobile in oggetto è una porzione di bosco avente superficie catastale di 90 mq posta sul versante sud della collina su cui sorge la frazione di Gigliana.



Dante Ghelfi

GIUDIZIO DI STIMA

Sulla base delle ricerche di mercato effettuate, visti i valori unitari pubblicati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, considerando il grado di vetustà e di finitura degli immobili, la posizione e l'appetibilità di immobili simili nella stessa area, è possibile identificare i seguenti valori:

Appartamento – Superficie Lorda Commerciale mq. 65 x 375 €/mq = € 24.375,00

Terreno – Superficie catastale mq. 90 x 6€/mq = € 540,00

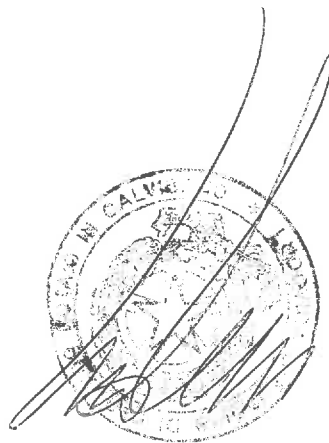
Considerato che l'oggetto della stima è esclusivamente la quota di proprietà del pari a 5/24 dei beni sopradescritti è possibile affermare che il più probabile valore di mercato di quanto in oggetto è pari a € 5190,63 arrotondata a **€ 5.000,00 (Euro cinquemila/00)**

Calvisano (BS), 28/02/2024

In fede

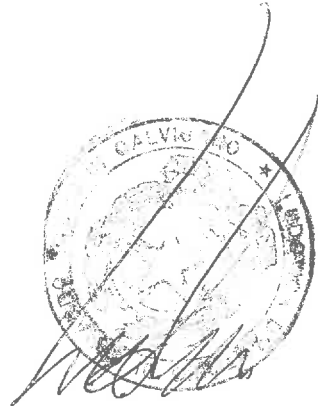
IL PERITO

Ing. Davide Ghelfi



Si allega alla presente perizia di stima estratto mappa catastale, planimetria catastale dell'abitazione.

David Ghelfi



Comune (MS) FILATTIERA
Foglio 43
Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 534,000 x 378,000 metriProtcollo pratica T305635/2024
17-Gen-2024 16:40:0



E=1:576000

I Particella: 99

REGOLAMENTO



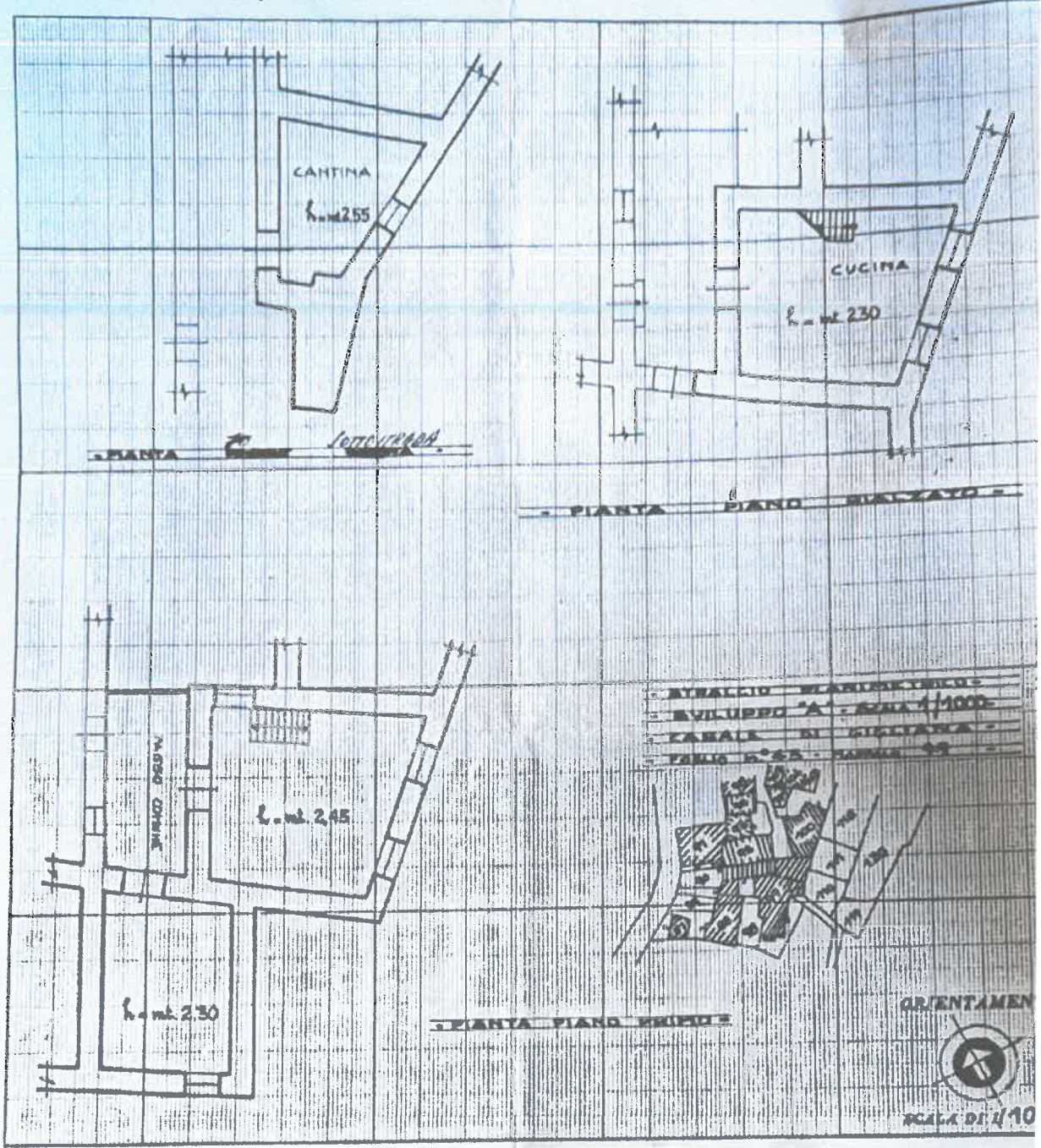
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Lire 50

(A. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1968 N. 54)

Planimetrie dell'immobile situato nel Comune di **FILATTERIA** Via **CASALE DI GIGLIANA**
P.zza **240** PROP. **1/2-**

Allegava alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **MASSA**



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA **4 APR. 1984**
 PROT. N° **240**

Completata dal **P. T. M. M. M.**
 (Tecnico Abilitato e Esperto del Catasto)
Piero Tullio Mammolani
 Iscritto all'Albo degli Ingegneri
 della Provincia di **Massa**
 DATA **20/3/84**
 Firma: **[Signature]**

Davide Ghelli

