

RELAZIONE ESTIMATIVA

Al solo scopo della determinazione del piu' probabile valore di mercato

Non e' richiesta ne 'prevista verifica urbanistica

Il Sottoscritto Geom. Ungari Guido, con studio in Brescia, Via S. Bartolomeo n. 23/d iscritto al collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4432, ha eseguito il sopralluogo in data 21/09/2022 presso l'appartamento sito nel Comune di Brandico, provincia di Brescia, Via Roma n, 21/C per verificarne la consistenza e determinare il più probabile valore di mercato.

A seguito delle indagini espletate, si può procedere alla descrizione dell'immobile oggetto della stima come segue:



ESTERNI



RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente valutazione è un'abitazione indipendente disposta su due piani fuori terra corredata da area esterna esclusiva e box auto a piano terra.

L'unità abitativa si compone nel seguente modo: a piano terra soggiorno/cucina, disimpegno, bagno e giardino esclusivo; a piano primo sono ubicati disimpegno, due stanze, balcone, camera e terrazzo

A completamento della proprietà box auto a piano terra adiacente l'unità abitativa.

La casa necessita di vari interventi di manutenzione .

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

L'unità immobiliare oggetto della perizia è identificabile presso il catasto fabbricati del Comune di Brandico (BS) come segue:

- Sez NCT Fg. 7 mapp. 208 sub. 2 - Via Roma snc piano T/1 cat A/2 cl. 4 vani 4 r.c. 206,58
- Sez NCT Fg. 7 mapp. 208 sub. 4 - Via Roma snc piano T cat C/6 cl. 3 cons. mq. 12 r.c. 16,73
- Sez NCT Fg. 7 mapp. 208 sub. 6 - Via Roma snc piano T cat BCNC

Planimetrie catastali conformi allo stato dei luoghi.



PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di perizia sono pervenuti al Sig. \_\_\_\_\_ a seguito del  
seguinte atto: Atto di compravendita Notaio Cristaldi Giuseppe di Soncino (BS) del  
08/07/2008 n. repertorio 43466.

URBANISTICA

Titoli edilizi non forniti e non desumibili dai documenti forniti



INTERNI



I comparativi di mercato

DESTINAZIONE E D'USO	LOCALIZZAZIONE	SUPERFICIE mq	PREZZO DI VENDITA €	STATO D'USO	€/MQ
Residenziale	Brandico	97	95.000,00	Buono	979,38
Residenziale	Brandico	67	59.000,00	Buono	880,60
Residenziale	Brandico	44	32.000,00	Buono	727,27

Prezzo di vendita € 862,42 - 10% sconto trattativa = € 776,18

COMI AGGIORNATO



Archivio dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato Interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Municipio: BRANDICO

Provincia/zona: Centrale/CAPOLUOGO E FRAZIONE DI CASTELGONELLE

Indice zona: B1

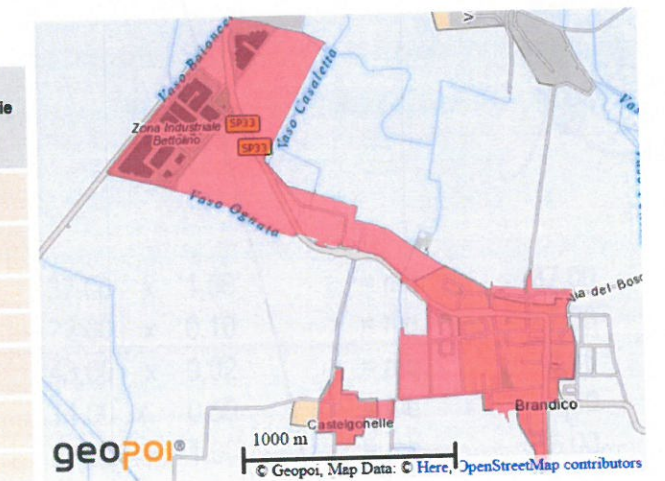
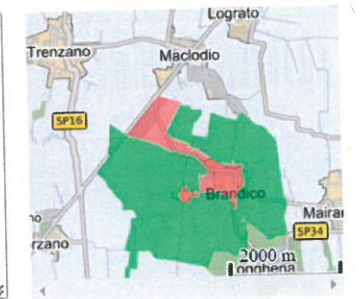
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	790	1100	L	2,5	3,6	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1400	L	3	4,3	N
Autorimesse	Normale	485	590	L	1,9	2,2	N
Box	Normale	530	670	L	2	2,3	N
Posti auto coperti	Normale	380	465	L	1,3	1,6	N
Posti auto scoperti	Normale	270	335	L	0,9	1,2	N
Ville e Villini	Normale	880	1100	L	2,8	3,7	N

Spazio disponibile per annotazioni





INTERNI

**DIMENSIONI GENERALI**

Trattasi di abitazione con accessori

**Piano terra**

- Abitazione mq. 37,00
- Corte esclusiva mq. 115,00
- Box auto mq. 14,00

**Piano primo**

- Abitazione mq. 35,00
- terrazza mq. 12,00
- balcone mq. 3,00

**SUPERFICIE COMMERCIALE**

Abitazione piano terra	mq.	37,00	x	1,00	=	mq.	37,00			
Corte esclusiva piano terra	mq.	72,00	x	0,10	=	mq.	7,20			
Corte esclusiva piano terra	mq.	43,00	x	0,02	=	mq.	0,86			
Box auto piano terra	mq.	14,00	x	0,50	=	mq.	7,00			
Abitazione piano primo	mq.	35,00	x	1,00	=	mq.	35,00			
Balcone piano primo	mq.	3,00	x	0,30	=	mq.	0,90			
Terrazza piano primo	mq.	12,00	x	0,30	=	mq.	3,60			
							Totale	=	mq.	91,56
							Arrotondato	=	mq.	92,00



CALCOLO VALORE COMMERCIALE

Per il calcolo del valore di mercato si utilizza il metodo comparativo: una volta esaminato il bene da stimare lo si confronta con altri beni simili nella stessa zona e con quelle operazioni di compravendita già effettuate (dati storici) da me rilevate

ABITAZIONE INDIPENDENTE

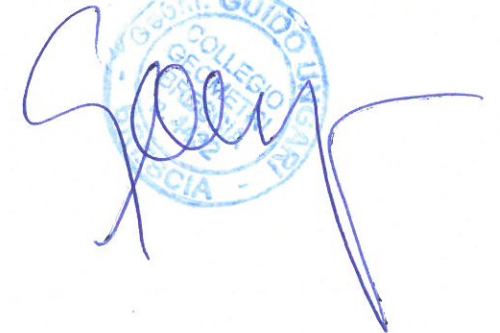
Superficie commerciale mq 92,00 x €/mq. 800,00= €.73.600,00  
**€. 75.000,00**

Diconsi settantacinquemila/00

Brescia, 22 Settembre 2022

in fede

Ungari Geom. Guido





UFFICIO del GIUDICE di PACE di CHIARI (BS)

Rep. Asseverazioni  
n° 3820/2022  
4 NOV 2022

Verbale di asseverazione di PERIZIA

L'anno 2022 addì 4 (quattro) del mese di NOVEMBRE  
presso questo Ufficio, avanti al sottoscritto Funzionario è personalmente  
comparso GOIDO UNGARI  
nato a BRESCIA il 27.03.60 residente a  
BRESCIA VIA TOSIO 30  
Identificato mediante il documento AU 3435007  
rilasciato da SINDACO di Brescia il 07/02/2014  
il quale chiede di asseverare con giuramento la su estesa perizia  
stragiudiziale.

Il comparso viene ammonito ai sensi di legge circa l'importanza del  
giuramento che deve prestare e pronuncia la seguente formula:

“Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'espletamento dell'incarico  
affidatomi al solo scopo di far conoscere la verità”.

Letto, confermato e sottoscritto.

Il Perito


Il Funzionario Giudiziario  
Dott.ssa Patrizia Tamanza

