

RELAZIONE TECNICA e PERIZIA DI STIMA

DELL' IMMOBILE SITO IN LONATO DEL GARDA (BS)

VIA MOLINI N° 16

PREMESSA

Il sottoscritto, Mazzocchi ing. Luigi, nato a Brescia il 28/09/1959 ed ivi residente a Brescia in via zara n° 7, iscritto all'albo degli ingegneri della Provincia di Brescia al n°2131, dopo aver svolto gli opportuni rilievi e lo studio del materiale fornito e ricercato, dopo aver esperito le opportune indagini di mercato, riassume il proprio lavoro nella seguente

RELAZIONE

che contiene le generalità, l'individuazione del bene, le caratteristiche tipologiche, la consistenza e lo stato dell'immobile, la determinazione della stima, i criteri di valutazione, il mercato immobiliare, le valutazioni e le conclusioni.

DESCRIZIONE GENERALE

In relazione all'espletamento dell'incarico lo scrivente ha effettuato sopralluogo all'immobile sito in Lonato del Garda Via dei Molini n° 16 nel quale sono state rilevate le caratteristiche del fabbricato e le rifiniture strutturali, nonché lo stato dei luoghi e la loro destinazione catastale, lo stato di conservazione e di manutenzione generale

A seguito di ciò esprime il motivato parere, sviluppato di seguito, facendo presente che per quanto riguarda il giudizio di stima verrà indicato il più probabile valore di mercato nello stato di fatto in cui l'immobile trovasi.

## DATI CATASTALI

L'immobile interessato è censito all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Brescia.

Foglio 20, mapp 29, Sub. 49 , Cat. C/6, R.C. 25.46 € consistenza mq 17

Foglio 20, mapp 29, Sub. 54 , Cat. C/6, R.C. 25.46 € consistenza mq 17

Località Comune di Lonato Via Molini n° 16 primo interrato

## CARATTERISTICHE GENERALI

La zona dove insiste l'immobile è ubicata sulla via di accesso principale al centro abitato in posizione semi periferica rispetto al centro del paese.

L'intero immobile è composto da un appezzamento di terreno che rappresenta un area urbana comune alle unità immobiliari e alle autorimesse , in particolare l'area destinata a verde è posizinata sulla copertura delle autorimesse oggetto di stime, detta area risulta completamente recintato da muro in cls e sovrastante recinzione in orso-gril di altezza complessiva pari a circa un metro, l'accesso al piano interrato avviene attraverso un cancello carraio ed uno pedonale posti sul fondo di una strada a fondo chiuso.

## DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE.

Il complesso immobiliare è costituito da un edificio su due piani fuori terra più interrato l'immobile appare di buona fattura e di recente ristrutturazione e le manutenzioni e il decoro generale sono da considerarsi adeguate contrariamente a quanto appare per l'immobile, i locali interrati risultano in uno stato di manutenzione disastroso , come risulta dalle allegate fotografie si possono notare le importanti infiltrazioni provenienti dal giardino sovrastante , il corsello risulta occupato impropriamente da numerose masserizie evidentemente abbandonate da tempo, lo stesso dicasi per i due locali oggetto di stima , gli stessi risultano pieni di oggetti e per quanto riguarda gli impianti elettrici sono sicuramente da rivedere così come le porte basculanti che risultano notevolmente lesionate e prive di chiusura, le stesse sono chiuse con catena e lucchetto sicuramente improprio per la funzione richiesta.

Durante i due sopralluoghi effettuati si è sempre trovato il cancello elettrico aperto e si presuppone non sia funzionante.



## CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

Sub 49 mq 17

Sub 54 mq 17

### PROCEDIMENTI DI STIMA EDIFICATO

Avuta quindi una conoscenza tecnica approfondita del bene da stimare dopo attento esame, di seguito si riportano le due procedure di stima – Metodo Comparativo e Metodo del Reddito

- Il metodo "COMPARATIVO" presuppone la comparazione del bene da stimare con altre proprietà che siano state vendute o offerte sul mercato immobiliare in tempi piuttosto recenti e possibilmente abbiano, come già detto, caratteristiche simili.
- Il metodo del "REDDITO" determina il valore rappresentato dall'attualizzazione dei benefici futuri derivati dalla proprietà, che è quindi determinato dalla capitalizzazione del reddito netto.

### STIMA PER COMPARAZIONE

Considerazioni generali

In base alle indagini effettuate sulle recenti transazioni concretizzate per immobili di caratteristiche analoghe nella zona della provincia di Brescia, comune di Lonato si è potuto riscontrare una quotazione per immobili ad uso autorimessa variabile nell'ordine di € 17.000 cad che in considerazione di quanto sopra descritto viene ridotto a € 15.000 cad.

### STIMA PER REDDITO O CAPITALAZZAZIONE

Per stabilire il canone locativo dell'autorimessa si effettuerà una ricerca di mercato utilizzando le Tabelle riportate dalle riviste specializzate del settore e più precisamente

Agenzia del Territorio €/mq. mese 3,00 si calcola il tasso di fruttuosità del bene assumendo il valore unitario del canone mensile pari a € per mq. e per mese, e si ottiene un reddito lordo annuo di € 3,00 x 17 mq. x 12 = € 612

Detraendo le tasse ed imposte varie (30% circa del reddito annuo lordo) e le spese di manutenzione (2% circa del reddito lordo annuo) si ottiene un reddito netto annuo pari a € 612 x (1 - 0.32) = € 416 che capitalizzato al saggio del 3,00% dà un valore dell'immobile pari a € 14.000

Valore tale da far considerare soddisfacente la precedente valutazione di € 15.000 in quanto c'è da tenere presente l'entità di rivalutazione degli immobili, che sopravanza sempre di qualche punto l'indice dei prezzi al consumo e dell'indice del costo di costruzione.

#### CONCLUSIONI

Si deve segnalare che l'immobile necessita di interventi di manutenzione piuttosto importanti

Da quanto precedentemente esaminato si evince che il valore dell'immobile ricavato dalle due stime presentate è in pratica coincidente.

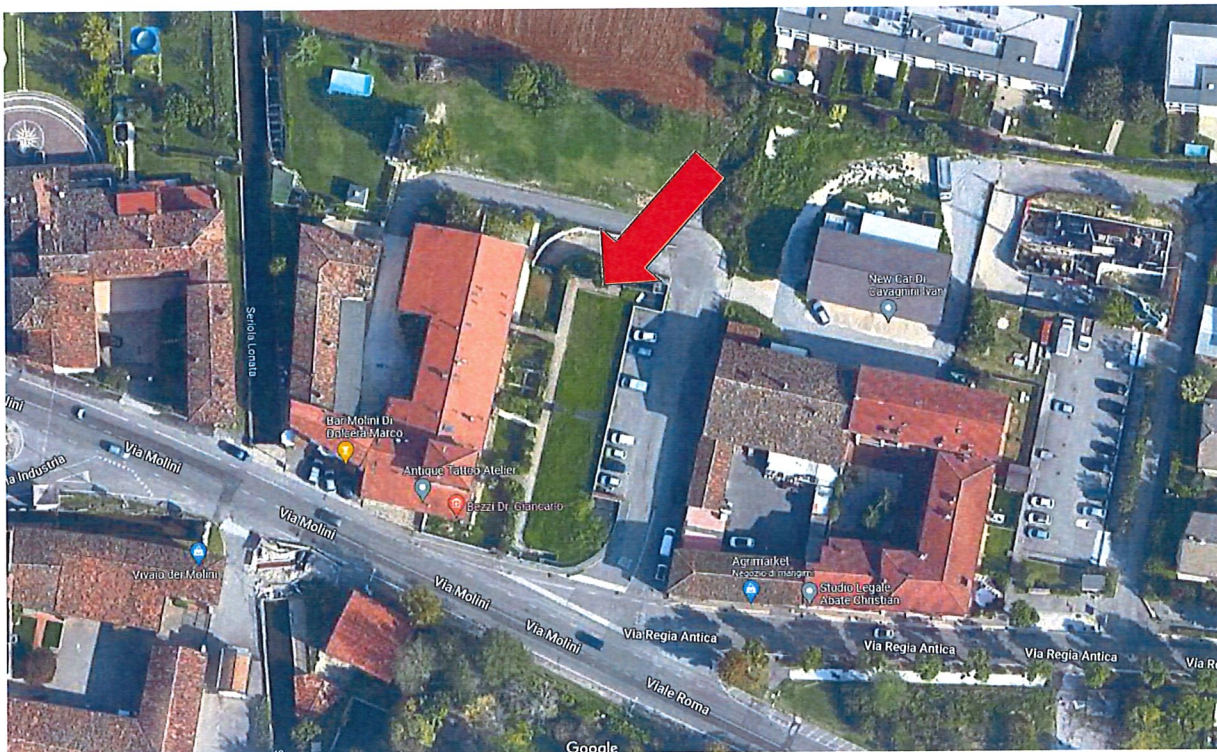
Si può pertanto stabilire che sulla base di quanto descritto e dei criteri di stima adottati, il più probabile valore di mercato attuale dei due subalterni in oggetto possa ragionevolmente esprimersi in cifra tonda pari a € 30.000/00 (Trentamilaeuro ).

Brescia 24/12/2021

il tecnico

Mazzocchi ing Luigi





LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE



Ingresso da Via dei Molini



ACCESSO PEDONALE

*Luigi*



Interno Sub 49

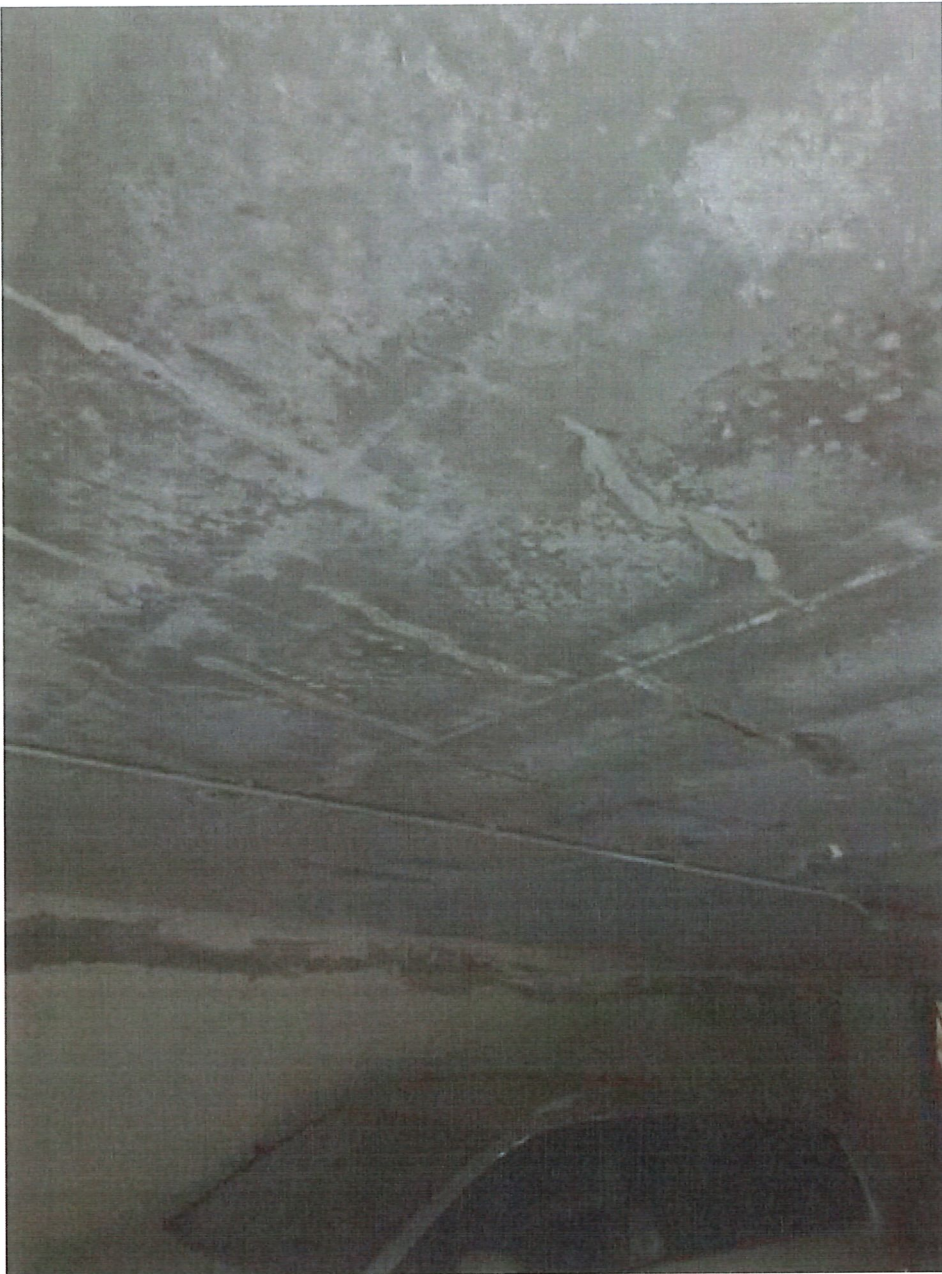
*(Handwritten signature)*



Interno sub 54

*Mazzocchi*





Infiltrazioni sul corsello

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Mazzocchi'.



Interno Sub 54

*Mazzocchi*



Infiltrazioni nel corsello ( a 10 giorni dall'ultima pioggia )

*(Signature)*



Accesso pedonale

*Mazzocchi*



Coresello e accesso pedonale

*Mazzocchi*