

**Proprietà
PATERLINI COSTRUZIONI s.r.l.
in liquidazione
via Stretta 181
25136 BRESCIA**

**PERIZIA DI STIMA
dei beni immobili
posseduti dalla società
(escluso il compendio di**

INCARICO

Il Geom. Cristoforo Paterlini, nella sua qualità di legale rappresentante della Paterlini Costruzioni Srl in liquidazione con sede in Brescia Via Stretta 181 C.F. e P.IVA 03050540172, ha affidato congiuntamente allo Studio d'Ingegneria Faroni (con sede a Brescia in via Foppa 3 - iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. STP 001) e al geom. Stefano Monteverti (con studio a Mazzano in via Paolo VI 14 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729), l'incarico di determinare il valore degli immobili posseduti dalla società, esclusi quelli riferiti al compendio immobiliare della nominata Società situato in via Stretta a Brescia in quanto oggetto di separata perizia.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi anche telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate degli immobili e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale.

Sono stati effettuati inoltre accessi agli immobili oggetto di perizia al fine di verificare la situazione dei luoghi ed assumere gli elementi valutativi.

Non si è provveduto all'accertamento della regolarità edilizia presso gli uffici comunali in quanto verifica non prevista nell'incarico ricevuto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio in proprietà alla società in epigrafe, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

n. ord.	Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
1						3	mq 18	51,13
2						5	mq 58	140,79
3						1	mq 2	18,28
						1	mq 2	18,28
						1	mq 2	18,28
						1	mq 2	18,28
						1	mq 2	18,28
4						5	vani 6,5	2.417,02
5						5	vani 10	3.718,49
6						9	mq 33	238,60

Catasto Terreni del Comune di Bre

	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
	8,86	9,49

Note

Gli immobili sopra indicati corrispondono a unità immobiliari con diverse funzioni e caratteristiche, tutti insistenti nel territorio comunale di Brescia.

In particolare:

- 1 - (stalle, scuderie, rimesse, autorimesse)
- ind (edificio in via Vivanti 3;
- 2 - (magazzini e locali di deposito) individua un locale adibito a cantina/deposito al piano interrato dell'edificio in via Vivanti 3;

- 3 - il mapp. 65 subb. 34, 35, 36, 37 e 38 del fg. 69 NCT (C/1 - negozi e botteghe) individua 5 vetrine nella galleria del centro commerciale Il Borgo in via Zadei 49;
- 4 - il mapp. 9834 sub. 58 del fg. 25 SNA (A/10 - uffici e studi privati), graffato con i mapp. 9834 subb. 56 e 57 e col mapp. 1430 sub. 7, individua uno studio professionale al piano terra dell'edificio in via Corsica 14;
- 5 - il mapp. 9834 sub. 37 del fg. 25 SNA (A/10 - uffici e studi privati), graffato con il mapp. 1430 sub. 11, individua uno studio professionale al piano terra dell'edificio in via Corsica 14;
- 6 - il mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA (C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) individua un'autorimessa al piano interrato dell'edificio in via Corsica 14;
- 7 - il mapp. 390 del fg. 124 individua un terreno in via Boifava.

Allegati di riferimento:
01 - *visura catastale*

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, al nominativo della persona giuridica PATERLINI COSTRUZIONI s.r.l., C.F. 03050540172, risultano essere registrate a partire dal 1/1/1980 (inizio del periodo informatizzato) fino al 2/12/2021 (data dell'ispezione) complessivamente 43 formalità.

Di queste, l'unica che si riferisce a formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima è la seguente:

iscrizione del 10/1/2022 - reg. part. 62/368 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 1300 in data 23/11/2021 è stata iscritta ipoteca giudiziale per [REDACTED] a favore di [REDACTED] derivante da un decreto ingiuntivo di [REDACTED].
L'ipoteca grava su tutti gli immobili sopra identificati.

NOTA PROCEDURALE

Il compendio immobiliare consiste, come detto, in diverse unità immobiliari, ognuna con caratteristiche e funzioni diverse e per questo motivo vengono descritte e valutate separatamente.

Gli immobili oggetto di stima sono quindi i seguenti:

- A -
- B -
- C -
- 35,
- D - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 7 del fg. 25 SNA);
- E - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 11 del fg. 25 SNA);
- F - Autorimessa in via Corsica 14 (mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA);
- G -

IMMOBILE A

Descrizione dell'immobile

.....

Allegati di riferimento:

Stima dell'immobile

V
cc
cc
cc
bl
m

I
di
ri
B
cc
m
U
m
aj
se

R
di
m

IMMOBILE B

L

I
fi
r

L
C
I
C
I
S
L
A

L

Allegati di riferimento:

/
/
/

Stima dell'immobile

IMMOBILE D

Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 7 del fg. 25 SNA)

Descrizione dell'immobile

L'ufficio occupa una importante porzione a piano terra di un edificio disposto su cinque piani fuori terra e costituito complessivamente da 4 negozi, 13 uffici, 37 appartamenti, 49 autorimesse e 5 cantine/depositi.

L'accesso avviene dai percorsi esterni comuni a tutto l'edificio.

La disposizione interna dei locali prevede un ampio open space finestrato che corre attorno alla zona servizi.

Al piano interrato, al quale si accede da un vano scale comune dotato di ascensore, sono presenti alcuni locali pertinenziali adibiti ad archivio.

Le finiture sono quelle usuali per destinazioni di questo tipo, con pavimenti in marmo e serramenti esterni in metallo.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso e non paiono essere necessari particolari interventi manutentivi oltre a quelli ordinari.

Le superfici dei locali sono le seguenti e sono tra loro uniformate attraverso l'impiego di opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di determinare un unico elemento di consistenza:

- uffici a piano terra:

mq 283 x coeff. di ragg. 1 (destinazione principale) = mq 283,00

- locali al piano interrato:

mq 20 x coeff. di ragg. 0,40 (destinazione accessoria non comunicante direttamente)
= mq 8,00

La superficie ragguagliata dell'immobile è quindi di complessivi mq 291,00.



Allegati di riferimento:

D01 - estratto di mappa dal fg. 145 del Comune di Brescia

D02 - planimetria catastale del mapp. 1430 sub. 7

D03 - documentazione fotografica

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

Essendo però l'immobile locato, il valore risultante dal procedimento comparativo viene rapportato al valore risultante dalla capitalizzazione del canone locativo.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona via Corsica, per destinazioni di tipo terziario e per uffici in normale stato

di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.550 ed un massimo di 1.850 € al metro quadrato.

Valori riscontrati anche dai prezzi rilevati sul mercato immobiliare desunto dalle offerte di vendita proposte dalle le agenzie immobiliari della zona.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche sostanzialmente simili, scontando però il fatto che si tratta di un immobile che ha già una cinquantina d'anni di età, che ha una superficie abbastanza significativa, ma con una disposizione dei locali con diversi spazi poco utilizzabili e, soprattutto, con spese condominiali significativamente elevate.

L'intervento in corso di esecuzione presso l'intero edificio condominiale per la miglioria energetica (soggetto a bonus 110%) non si ritiene porti una valorizzazione aggiuntiva in quanto l'unità immobiliare non è direttamente coinvolta nei benefici attesi.

Per questo motivo si ritiene che il valore di 1.200 €/mq sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Applicando quindi questo valore unitario alla superficie lorda commerciale precedentemente calcolata si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 349.200.

Se si procedesse a una stima mediante il valore di capitalizzazione del canone locativo, applicando a questo importo l'usuale tasso del 5% si otterrebbe il valore di 384.000 €, valore di poco dissimile a quello precedente.

Ciò premesso, si ritiene che il valore dell'immobile oggetto di perizia possa essere quantificato mediando sommariamente i due valori quantificandolo in **€ 360.000 (euro trecentosessantamila).=**

IMMOBILE E

Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 11 del fg. 25 SNA)

Descrizione dell'immobile

L'ufficio si trova al piano terra di un edificio disposto su cinque piani fuori terra e costituito complessivamente da 4 negozi, 13 uffici, 37 appartamenti, 49 autorimesse e 5 cantine/depositi.

L'accesso avviene dal porticato comune a tutto l'edificio, ma il locale ha un affaccio finestrato anche sul fronte posteriore.

Al piano interrato, al quale si accede da un vano scale comune dotato di ascensore, è presente un locale pertinenziale adibito ad archivio.

Le finiture sono quelle usuali per destinazioni di questo tipo, con pavimenti in marmo e serramenti esterni in metallo, ma essendo vuoto e inutilizzato da tempo si presenta in condizioni d'uso non ottimali, anche a seguito di un intervento di riparazione di una condotta fognaria a soffitto il cui ripristino non è stato completato.

Sono quindi evidenti segni che indicano una necessità di un intervento manutentivo prima di poter essere ritenuti utilizzabili.

Le superfici dei locali sono le seguenti e sono tra loro uniformate attraverso l'impiego di opportuni coefficienti di ragguglio al fine di determinare un unico elemento di consistenza:

- uffici a piano terra:

mq 140 x coeff. di ragg. 1 (destinazione principale) = mq 140,00

- locali al piano interrato:

mq 8 x coeff. di ragg. 0,40 (destinazione accessoria non comunicante direttamente) = mq 3,20

La superficie raggugliata dell'immobile è quindi di complessivi mq 143,20.

Allegati di riferimento:

E01 - estratto di mappa dal fg. 145 del Comune di Brescia

E02 - planimetria catastale del mapp. 1430 sub. 11

E03 - documentazione fotografica

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona via Corsica, per destinazioni di tipo terziario e per uffici in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.550 ed un massimo di 1.850 € al metro quadrato.

Valori riscontrati anche dai prezzi rilevati sul mercato immobiliare desunto dalle offerte di vendita proposte dalle le agenzie immobiliari della zona.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche sostanzialmente simili, scontando però il fatto che si tratta di un immobile che ha già una cinquantina d'anni di età.

Per le medesime considerazioni esaminate per l'unità immobiliare di cui al paragrafo precedente, si ritiene che il valore di €/mq 1.200 sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Detto valore si riferisce però ad un immobile correttamente usufruibile, mentre quello in questione necessita, come detto, di un intervento manutentivo di ripristino dopo alcuni anni di inutilizzo, intervento che si ritiene possa avere un costo di circa 100 €/mq.

Per questo motivo si ritiene che il valore unitario corretto dell'unità immobiliare oggetto di stima sia quantificato in €/mq 1.100.

Applicando quindi questo valore alla superficie lorda commerciale precedentemente calcolata (mq 143,20) si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 157.520, arrotondato a complessivi **€ 160.000 (euro centosessantamila)=.**

IMMOBILE F

Autorimessa in via Corsica 14 (mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA)

Descrizione dell'immobile

L'autorimessa è situata al piano interrato di un edificio disposto su cinque piani fuori terra e costituito complessivamente da 4 negozi, 13 uffici, 37 appartamenti, 49 autorimesse e 5 cantine/depositi.

L'accesso avviene da una rampa esterna che immette in un corsello coperto sul quale si affacciano le aperture delle autorimesse. I corselli sono poi collegati ai piani soprastanti da diversi vani scale comuni.

L'autorimessa in questione ha una porta basculante in lamiera di modesta larghezza (2,50 m). Le dimensioni interne sono di circa 3x10 m che consentono il parcheggio di due autovetture in linea.

Il pavimento dell'intero piano interrato è in cemento staggiato, mentre le murature sono semplicemente intonacate al semicivile e tinteggiate.

L'autorimessa è dotata di un punto luce alimentato dall'impianto elettrico comune.

La superficie lorda commerciale è di mq 32.

Allegati di riferimento:

F01 - estratto di mappa dal fg. 145 del Comune di Brescia

F02 - planimetria catastale del mapp. 9834 sub. 4

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona via Corsica, per destinazioni di tipo residenziale e per box in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.150 ed un massimo di 1.350 € al metro quadrato.

Una ricerca compiuta presso le agenzie immobiliari ha consentito di verificare che sul mercato, nella zona specifica e per collocazioni similari, i valori commercialmente applicati sono inferiori e vanno da un minimo di 800 a un massimo di 1.000 €/mq a seconda della maggiore o minore vetustà.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche inferiori dovute soprattutto al grado di finitura e allo stato di conservazione (risale in pratica al momento della sua costruzione negli anni '70 e mai da allora oggetto di intervento).

Per questo motivo si ritiene che il valore inferiore tra quelli rilevati dal mercato reale (€/mq 800) sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Applicando quindi detto valore unitario alla superficie lorda commerciale precedentemente calcolata (mq 32) si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 25.600, arrotondato a complessivi **€ 25.000 (euro venticinquemila)=.**

IMMOBILE G

RIEPILOGO

Immobile	valore €
D - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 7 del fg. 25 SNA); E - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 11 del fg. 25 SNA); F - Autorimessa in via Corsica 14 (mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA);	360,000 160,000 25,000
complessivamente	

Tutto ciò premesso, il valore dell'intero compendio immobiliare come sopra descritto può essere valutato in complessivi €

Brescia, Mazzano, 25 febbraio 2022

In fede

STUDIO D'INGEGNERIA
FARONI
S.S.T.P.
25122 BRESCIA
Via Foppa, 3 - Tel. 030.43142 - 295682
Codice Fiscale e Partita IVA: 03579470984

