

STIMA IMMOMILIARE

PREMESSA

La presente perizia di stima, viene redatta in modo sintetico e schematico, dal sottoscritto tecnico incaricato, allo scopo di fornire indicazioni di riferimento circa il valore economico degli immobili di seguito riportati, rapportati alle quote di proprietà.

Pertanto secondo quanto espressamente richiesto, si è volutamente tralasciato la descrizione dettagliata degli immobili e le relative informazioni e considerazioni di dettaglio, limitandoci ad una sintetica descrizione delle caratteristiche e delle consistenze.

Limiti della presente relazione

La presente relazione di stima è stata effettuata sulla base delle conoscenze dirette del sottoscritto perito, delle visite compiute sugli immobili e secondo le istruzioni ricevute ed in base alla documentazione messa a disposizione dagli attuali proprietari, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è nostro preciso dovere segnalare, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati appieno dal presente rapporto ed in particolare:

- Nessuna ricerca è stata effettuata riguardo a titoli di proprietà, vincoli, ipoteche od altro.
- Non sono state effettuate verifiche sullo stato attuale della struttura e degli impianti e dotazioni di servizio, oltre a quanto visivamente rilevabile.
- Non è stata accertata la conformità urbanistica e catastale, rimandando tale verifica ad un approfondimento successivo.
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine.
- Per la definizione dei confini, degli accessi e delle servitù, si rimanda a quanto riportato nell'atto di proprietà senza in questa sede compiere alcun approfondimento.
- I dati relativi alle consistenze sono stati calcolati sulla base di rilievi e misure eseguite sull'immobile, raffrontati con le informazioni reperibili sulle planimetrie catastali e di progetto.
- Considerata la finalità della presente perizia di stima si è ritenuto adeguato semplificare la descrizione delle caratteristiche degli immobili in quanto ben note ai Richiedenti.

STIMA E VALUTAZIONE

METODO DI STIMA UTILIZZATO: La valutazione dei fabbricati è stata effettuata con il metodo del valore attuale di mercato, basandosi sulla consistenza dei beni, immobili esistenti alla data del presente documento, a prescindere da difformità edilizie o catastali o funzionali all'utilizzo.

La valutazione di impianti ed accessori complementari e funzionali all'uso è stata considerata nel valore unitario attribuito.

CRITERI DI VALUTAZIONE: Ai fini della determinazione del valore, il primo parametro di riferimento è quello relativo al “valore attuale di mercato” del fabbricato, al netto del valore dell’area su cui insiste, deprezzato in ragione dell’invecchiamento fisico e dell’obsolescenza funzionale ed economica.

I successivi parametri che intervengono nella valutazione sono di carattere puntuale, in considerazione dei seguenti fattori che caratterizzano ogni immobile:

- Vetustà, ovvero il periodo restante di vita utile, in rapporto al normale periodo di vita nominale di edifici della tipologia in esame che è fissato in 50 anni.
- Stato di conservazione ed eventuali interventi manutentivi eseguiti
- Caratteristiche e tipologia costruttive che lo rendono più o meno funzionale all’utilizzo.

Ognuno di fattori sopra menzionati interviene nel processo di stima mediante adozione di coefficienti che ne caratterizzano la situazione valorizzando o penalizzando il valore iniziale. Il valore sarà quindi “parametrizzato”.

CLASSI E COEFFICIENTI DI PARAMETRIZZAZIONE

A) VETUSTÀ		B) STATO DI CONSERVAZIONE		
Età oltre i 55 anni	0,70	Scadente	0,65	Necessita di interventi pesanti di recupero
Età da 41 a 55 anni	0,80	Discreto	0,85	Fabbricato che necessita di interventi di manutenzione diffusi
Età da 21 a 40 anni	0,90	Accettabile	0,95	Fabbricato che necessita di normali interventi di manutenzione
Età da 10 a 20 anni	0,95	Buono	1,00	Non necessita di interventi particolari
Età da 0 a 9 anni	1,00	Interventi eseguiti in periodo recente	1,0-1,20	Sono stati eseguiti interventi di ammodernamento

C) COEFFICIENTI DI RAGGUAGLIO (per diverse tipologie edilizie e costruttive)

Con riferimento ai soli fabbricati, i coefficienti di seguito riportati si applicheranno al fine di equiparare in termini di superficie equivalenti la superficie lorda di pavimento di ogni locale.

Coeff. 1 = fabbricati che per caratteristiche corrispondono al valore di stima unitario attribuito

Coeff. 0.5-0.9= coefficiente riduttivo applicato ai fabbricati e locali accessori che per caratteristiche esecutive, dimensionali ed impiantistiche possiedono requisiti qualitativamente inferiori rispetto al fabbricato principale

Coeff. 0.1-0.5= coefficiente riduttivo applicato ai fabbricati e locali accessori caratterizzati da elementi realizzativi di semplice costituzione (tettoie, vani deposito, ecc)

Coeff. 1.1-4= coefficiente amplificativo applicato ai locali di maggior pregio dotati di miglior livello di finitura e da attribuzione di specifiche funzionalità.

Coeff. 0 = attribuito ad immobili il cui valore può ritenersi trascurabile rispetto al complesso totale

UBICAZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI

Quadro identificativo degli immobili e riferimenti catastali

La seguente tabella riporta schematicamente l'elenco degli immobili e la loro codifica ai fini della presente relazione di stima:

	categoria	classe	consistenza	Dati superficie	rendita catastale
immobile n. 1 Fg. 22 part. 378 sub 6	C6	4	18 mq	22 mq	28,82 €
Ubicazione	Strada Palazzina n. 21 – Pontevico – piano Terra				
Trattasi di locali ad uso rimessa/autorimessa posti al piano terra con accessi indipendenti					
immobile n. 2 Fg. 22 part. 378 sub 7	C6	4	19 mq	23 mq	30,42 €
Ubicazione	Strada Palazzina n. 21 – Pontevico – piano Terra				
Trattasi di locali ad uso rimessa/autorimessa posti al piano terra con accessi indipendenti					
immobile n. 3 Fg. 22 part. 378 sub 5	C3	2	115 mq	126 mq	184,12 €
Ubicazione	Strada Palazzina n. 21 – Pontevico – piano Terra e Piano primo				
Trattasi di locali ex uso laboratorio per arti e mestieri ad oggi non più adeguati per tale destinazione d'uso					
immobile n. 4 Fg. 22 part. 378 sub 4	A2	3	8.5 vani	192 mq	377,53 €
Ubicazione	Strada Palazzina n. 21 – Pontevico – piano Terra e Piano primo e sec.				
Abitazione					
immobile n. 5 Fg. 22 part. 362	C2	5	320 mq	365 mq	512,33 €
Ubicazione	Strada Palazzina n. 21 – Pontevico – piano Terra				
Magazzino e locale di deposito					
immobile n. 6 Fg. 22 part. 376 sub 13	C6	4	147 mq	120 mq	235,35 €
Ubicazione	Strada Palazzina n. 21 – Pontevico – piano Terra e Piano primo				
Trattasi di locali ad uso rimessa fienile e portico posti al piano terra e primo					

Proprietà

Le particelle di cui sopra risultano così intestate:

- in quota pari a 2/9
- in quota pari a 2/9
- in quota pari a 2/9
- in quota pari a 1/3

Gli immobili n. 4-5-6 riportano diritto di abitazione per 1/1 a favore

Ubicazione

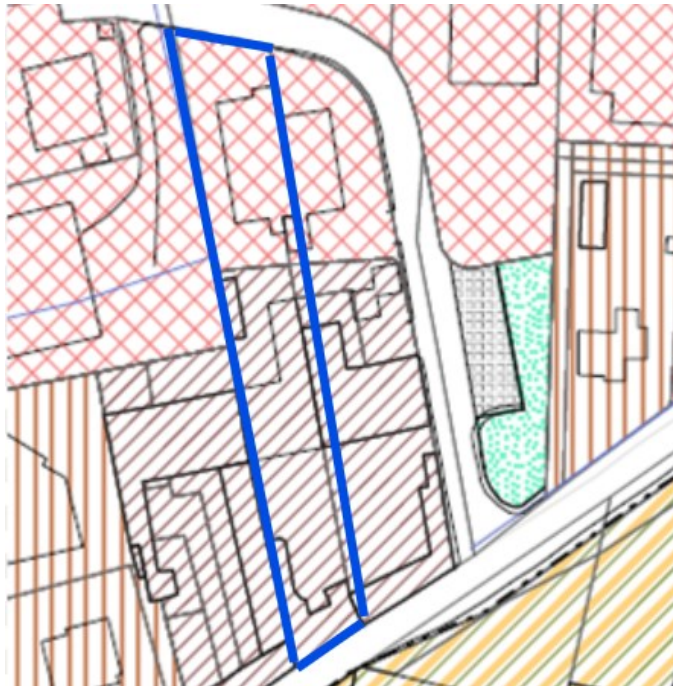
Gli immobili sono situati in area semiperiferica del territorio comunale di Pontevico, in via Palazzina n. 21, da cui si accede mediante accesso diretto pedonale e carroio.



Stalcio da estratto mappa fg. n. 22 particelle n. 376-378-362

Inquadramento urbanistico

Si riporta un estratto del PGT comunale vigente, da cui si rileva come l'immobile n. 5 ricada in area omogenea "D1" – tessuto a destinazione artigianale e della media distribuzione prevalente, mentre tutti gli altri immobili ricadono in area omogenea "A2" - tessuto storico da ricomporre nei valori architettonici e morfologici.



SISTEMA INSEDIATIVO

Tessuto storico

-  A1 - Tessuto storico di valore architettonico e morfologico
-  A2 - Tessuto storico da ricomporre nei valori architettonici e morfologici
-  Perimetro del tessuto storico

Tessuto consolidato

-  B1 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a media densità
-  B2 - Tessuto a destinazione residenziale prevalente ed a bassa densità
-  D1 - Tessuto a destinazione artigianale e della media distribuzione prevalente

Potenzialità edificatorie

In considerazione delle caratteristiche delle aree omogenee in cui gli immobili sono inseriti, e del costruito, non risultano ulteriori margini edificatori.

Fruibilità dei beni

Allo stato di fatto tutti gli immobili risultano essere utilizzati, in particolare l'immobile n. 5 è concesso in locazione.

STIMA DEL BENE:

Dalle osservazioni e dalle informazioni reperite tramite la consultazione di operatori e tecnici operanti nel settore immobiliare confrontate con le tabelle estimative indicate dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si evince che per immobili di simile consistenza, considerato lo stato di fatto, la posizione, la definizione dei confini e le caratteristiche delle finiture, l'occupazione e la locazione; il prezzo unitario di mercato ritenuto congruo e assunto a riferimento della stima saranno i seguenti:

- per immobili ad uso residenziale **600,00 €/mq**
- per gli immobili accessori e utilizzabili per arti e mestieri **400,00 €/mq.**

Da cui derivano per le unità immobiliari di cui sopra le seguenti tabelle:

TABELLA -A-	IMMOBILI COSTITUENTI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA N.						378
VALORE UNITARIO ATTRIBUITO	€/mq	€	400,00				
	Superficie lorda mq	Coeff "C"	Superficie equivalente mq	Vetustà "A"	stato conservazi one "B"	valore unitario €/mq	Valore attribuito
Consistenze edilizie							
Immobile n. 1 Sub. 6 accessori piano terra	22	0,5	11	0,9	0,95	€ 171,00	€ 3.762,00
Immobile n. 2 Sub. 7 accessori piano terra	19	0,5	9,5	0,9	0,95	€ 171,00	€ 3.249,00
Immobile n. 3 Sub. 5 accessori piano terra e primo	126	0,5	63	0,9	0,95	€ 171,00	€ 21.546,00
VALORE DI STIMA FABBRICATI						€	28.557,00
VALORE TOTALE DI STIMA RAPPORTATO ALLA QUOTA DI ALIENAZIONE (2/9)						€	6.346,00

TABELLA -B-		IMMOBILI COSTITUENTI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA N.					378
VALORE UNITARIO ATTRIBUITO		€/mq	€	600,00			
	Superficie lorda mq	Coeff. "C"	Superficie equivalente mq	Vetustà "A"	stato conservazione "B"	valore unitario €/mq	Valore attribuito
Consistenze edilizie							
Immobile n. 4 Sub. 4							
abitazione							
ingresso/soggiorno	21,00	1	21,00	0,9	0,95	€ 513,00	€ 10.773,00
cucina	15,99	1	15,99	0,9	0,95	€ 513,00	€ 8.202,87
vano scala	4,74	1	4,74	0,9	0,95	€ 513,00	€ 2.429,31
corridoio P.P.	5,76	1	5,76	0,9	0,95	€ 513,00	€ 2.954,88
camera letto	16,00	1	16,00	0,9	0,95	€ 513,00	€ 8.206,72
camera letto	15,41	1	15,41	0,9	0,95	€ 513,00	€ 7.902,77
camera letto	19,04	1	19,04	0,9	0,95	€ 513,00	€ 9.768,80
bagno	10,70	1	10,70	1	1	€ 600,00	€ 6.421,50
Sottotetto	72,38	0,5	36,19	0,9	0,8	€ 216,00	€ 15.634,94
terrazzo	10,00	0,2	2,00	0,9	0,95	€ 102,60	€ 1.026,00
VALORE DI STIMA FABBRICATO ABITATIVO							€ 73.320,79
RIDUZIONE APPLICATA PER EFFETTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'							
Quota parte gravata dal diritto abitazione				=	6/9		€ 48.880,53
Percentuale di riduzione funzione eta del beneficiario					15%		€ 7.332,08
VALORE DI STIMA RIDOTTO							€ 65.988,71
VALORE TOTALE DI STIMA RAPPORTATO ALLA QUOTA DI ALIENAZIONE (2/9)							€ 14.664,16

TABELLA -C-		IMMOBILI COSTITUENTI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA N.					362
VALORE UNITARIO ATTRIBUITO		€/mq	€	400,00			
	Superficie lorda mq	Coeff. "C"	Superficie equivalente mq	Vetustà "A"	stato conservazione "B"	valore unitario €/mq	Valore attribuito
Immobile n. 5 Sub. 4							
Consistenze edilizie							
laboratorio	312	1	312	0,9	0,95	€ 342,00	€ 106.704,00
accessorio	11,7	0,5	5,85	0,9	0,95	€ 171,00	€ 2.000,70
area esterna pavimentata	495,00	0,1	49,50	0,9	0,95	€ 34,20	€ 16.929,00
VALORE DI STIMA FABBRICATI E PERTINENZE ESTERNE							€ 125.633,70
RIDUZIONE APPLICATA PER EFFETTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'							
Quota parte gravata dal diritto abitazione				=	6/9		€ 83.755,80
Percentuale di riduzione funzione eta del beneficiario					15%		€ 12.563,37
VALORE DI STIMA RIDOTTO							€ 113.070,33
VALORE TOTALE DI STIMA RAPPORTATO ALLA QUOTA DI ALIENAZIONE (2/9)							€ 25.126,74

TABELLA -D-		IMMOBILI COSTITUENTI SUBALTERNI DELLA PARTICELLA N°					376
VALORE UNITARIO ATTRIBUITO		€/mq	€	400,00			
	Superficie lorda	Coeff. "C"	Superficie equivalente	Vetustà "A"	stato conservazione "B"	valore unitario	Valore attribuito
	mq		mq			€/mq	
Consistenze edilizie							
Immobile n. 6 Sub. 13							
	deposito piano terra	52	0,5	26	0,9	0,95 €	171,00 € 8.892,00
	fienile aperto fronte cortile	52	0,3	15,6	0,7	0,85 €	71,40 € 3.712,80
	tettoia a sbalzo	26	0,3	7,8	0,7	0,85 €	71,40 € 1.856,40
	area esterna pertinenza	150	0,1	15	0,9	0,95 €	34,20 € 5.130,00
VALORE DI STIMA FABBRICATI E PERTINENZE ESTERNE							€ 19.591,20
RIDUZIONE APPLICATA PER EFFETTO DEL DIRITTO DI PROPRIETA'							
Quota parte gravata dal diritto abitazione Roda Teresa Giuseppa				=	6/9	€	13.060,80
Percentuale di riduzione funzione eta del beneficiario					15%	€	1.959,12
VALORE DI STIMA RIDOTTO							€ 17.632,08
VALORE TOTALE DI STIMA RAPPORTATO ALLA QUOTA DI ALIENAZIONE (2/9)							€ 3.918,24

TOTALE VALORE STIMA IMMOBILIARE TabA+TabB+TabC+Tab.D=		€	225.248,12
VALORE TOTALE DI STIMA RAPPORTATO ALLA QUOTA DI ALIENAZIONE (2/9)		€	50.055,14

CONCLUSIONI

Nell'assunto che non esistano restrizioni o limitazioni, possiamo indicare il **prezzo medio** totale del compendio immobiliare alla data del 15 luglio 2026 in:

€ 225.248,12

Dicasi **EURO DUECENTOVENTICINQUEMILADUECENTOQUARANTOTTO/12**
e quota relativa ai 2/9 (due noni)

€ 50.055,14

Dicasi **EURO CINQUANTAMILACINQUANTACINQUE/14**

Tanto giudica il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto

Ponteveco, li 15 luglio 2026

ING. ANTONIO CELLA
Ord. Ing. Provincia di BRESCIA
N° 2735

Il Tecnico incaricato
Ing. Antonio CELLA

Allegati:
Visure catastali