

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Fallimento n. 163/2021

[REDACTED]

[REDACTED]

Anagrafica

[REDACTED]



Società in fallimento:

LINEA CASE S.R.L. (CF 02704960984)

Esperto incaricato

Arch. Dott. Lorenzo D'Adda
Via Studio in via G. Carducci n.111, 25014 Castenedolo (BS)
CF DDDLNZ78B28B157M
Tel. 0302075263
Cell. 3405638097
Mail architettodadda@yahoo.it
Pec lorenzo.dadda@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia
nr. 2514

Date

Nomina dell'esperto 28/02/2022

Data della consegna del rapporto di valutazione 22/08/2022

Identificazione del lotto

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica:

Garage sito al piano interrato di un complesso condominiale.

Ubicazione:

Brescia (Bs) via Vittorio Arici Piano S1 al civico n. 89.

Identificativi catastali:

Catasto fabbricati del Comune di Brescia (Bs):

Foglio 240, Catasto Fabbricati, Particella 516, Subalterno 16, Cat. C/6 garage.

Quota di proprietà:

1/1

Diritto di proprietà:

LINEA CASE S.R.L.

Più probabile valore in libero mercato

€ 15.300,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :

€ 14.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Ottimo investimento.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No

Conformità catastale ☒ Si ☐ No

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ Si ☐ No

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☐ Si ☒ No

Sommario

FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI	5
INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	5
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE	8
CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV).....	10
AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	13
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA.....	17
RISPONDENZA CATASTALE.....	18
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE	19
VERIFICA DELLA TITOLARITÀ	20
FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE.....	21
FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE	21
ANALISI ESTIMATIVA.....	22
RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA.....	26
DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	27
ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE.....	28

FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto	28/02/2022
Richiesta di Accesso Atti	18/03/2022
Sopralluogo.....	29/03/2022
Indagini catastali	30/03/2022
Ricevimento degli Atti dall' U.T.C. di Brescia.....	12/05/2022
Data della consegna del rapporto di valutazione	22/08/2022

INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

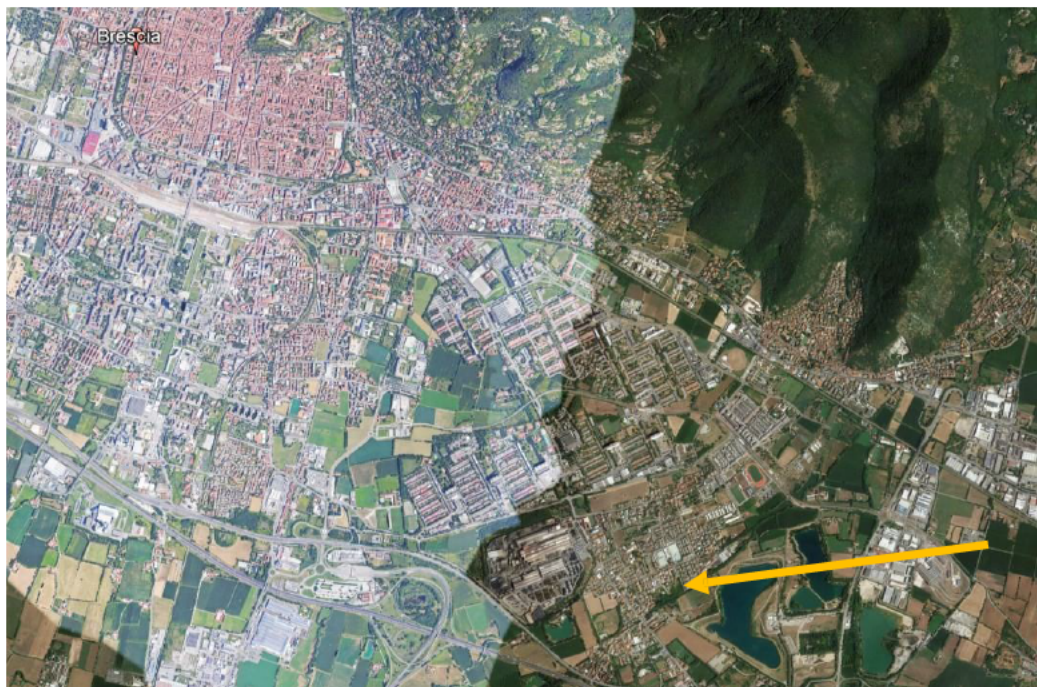
- ☐ Provincia BRESCIA
- ☐ Comune BRESCIA (BS)
- ☐ Via VITTORIO ARICI N. 89

Zona

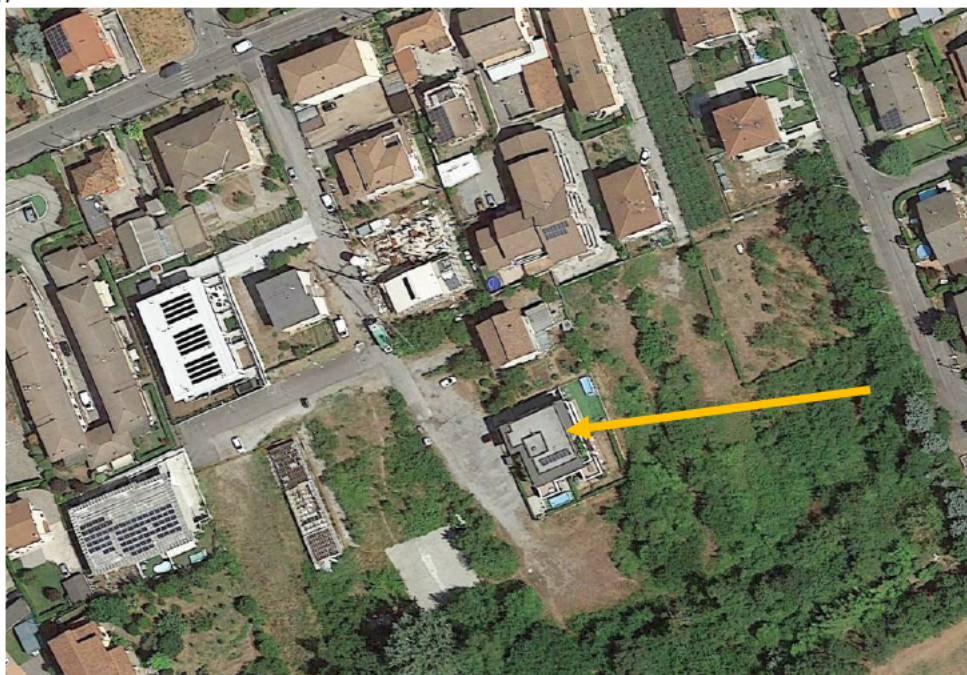
Il garage in oggetto si colloca nella Frazione di San Polo Vecchio ad est della città di Brescia.

Mappe geografiche macro/microscopica

GOOGLE EARTH



GOOGLE EARTH



Destinazione urbanistica dell'immobile

Il garage è all'interno del fabbricato residenziale appartenente al tessuto a prevalente destinazione residenziale.

Caratteristiche generali dell'immobile

Garage al piano interrato realizzato con struttura mista in cls armato, in opera e prefabbricata.

Consistenza

Il bene immobile sviluppa mq 17,00 di superficie utile di vendita.

Caratteri domanda e offerta

Possibili acquirenti: privato o società.

Lato venditore: Fallimento 163/2021

Possibili motivi di acquisto: investimento, ulteriore box auto.

Forma di mercato

Concorrenza monopolistica.

Fase del mercato immobiliare

A seguito della grave crisi finanziaria che ha colpito il settore immobiliare con consistente diminuzione dei prezzi e delle compravendite (recessione), si è in una fase di stabilità con segnali di ripresa.

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile

Il garage oggetto di stima è accessibile dalla rampa carrabile affacciante la via Vittorio Arici, percorsa la quale si giunge al corsello degli interrati che in parte è a cielo aperto. Il Box auto è per una singola autovettura ed è dotato di serranda zincata con apertura a basculante. All'interno vi è la dotazione dell'impianto elettrico con una presa e punto luce, sul fondo del box vi si trova una finestra in bocca di lupo che garantisce l'aerazione ed l'illuminazione.

Confini catastali

Come da estratto mappa:

Il garage è all'interno del fabbricato di cui al Foglio 240 mappale 516 che confina:

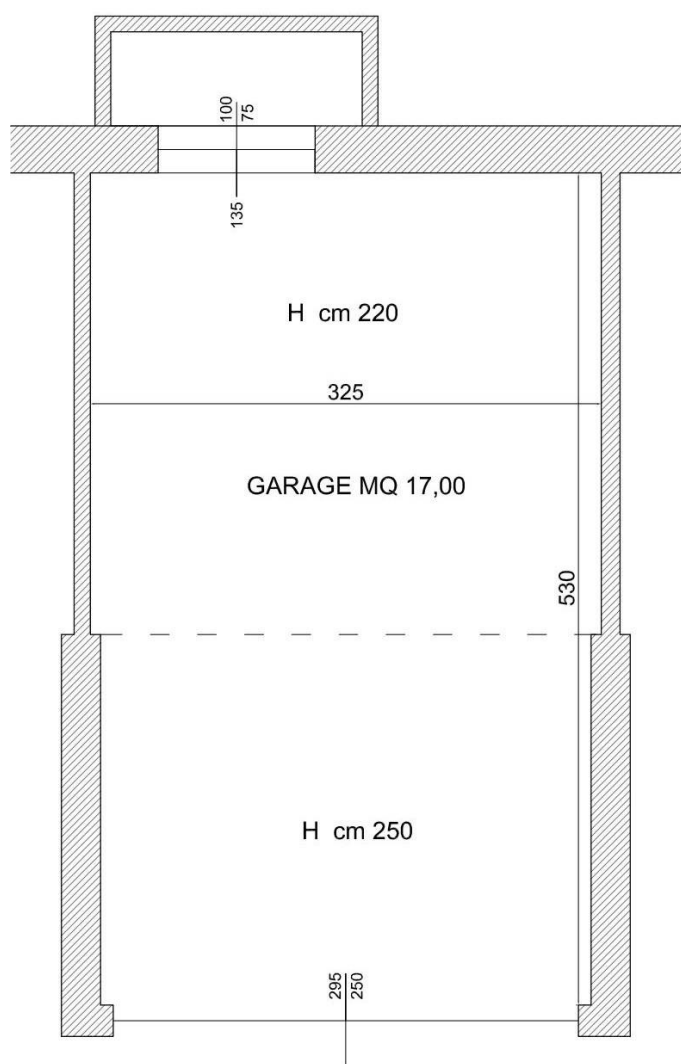
- Nord mappale 162
- Est mappale 501-502
- Sud mappale 161-61
- Ovst strada al mappale 161

Consistenza

Sulla base di quanto potuto verificare in luogo, dai documenti catastali ed edilizi, il CTU ha realizzato in loco un rilievo metrico e determinato la seguente consistenza del bene al piano interrato:

GARAGE MQ 17,00

RILIEVO METRICO



CORSELLO GARAGE

CRITERI PER IL CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE (SCV)

Per Superficie Commerciale Vendibile (SCV) deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. A seguito la valutazioni delle superfici di vendita dedotte dal rilievo operato in luogo.

COEFFICIENTI DI PONDERAZIONE

Documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo la Norma UNI 10750:2005 (Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)

Superfici principali		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Superficie utile netta calpestabile	100%	
Muri perimetrali	100%	calcolare fino allo spessore max di 50 cm
Muri perimetrali in comunione	50%	calcolare fino allo spessore max di 25 cm
Mansarde	75%	altezza media minima mt 2,40
Sottotetti non abitabili (mansarda)	35%	altezza media minima inferiore a mt 2,40 ed altezza minima di mt 1,50
Soppalchi abitabili (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	altezza media minima mt 2,40
Soppalchi non abitabili	15%	
Verande (con finiture analoghe ai vani principali)	80%	
Verande (senza finiture analoghe ai vani principali)	60%	
Taverne e Locali seminterrati abitabili(collegati ai vani principali)	60%	altezza media minima mt 2,40
Precisazioni Per il calcolo della superficie commerciale non potendo provvedere ad uno specifico rilievo, con molta approssimazione e limitatamente alle abitazioni, si potranno quindi considerare le murature (interne/esterne/comuni) uguali ad una maggiorazione della superficie utile netta pari al 10%.		

Superfici di ornamento		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Balconi e Lastrici solari	25%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Terrazzi di attici (a tasca)	40%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Giardini e aree di pertinenza di "appartamento"	15%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 5%
Giardini e aree di pertinenza di "ville e villini"	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Superfici vani accessori e parcheggi		
Descrizione	Incidenza	Annotazioni
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai dei vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Locali accessori (collegati ai dei vani principali)	35%	altezza minima 2,40
Locali tecnici	15%	altezza minima di mt 1,50
Box (in autorimessa collettiva)	45%	dimensioni tipo di posto auto mt 2,50 x 5,00 = 12,50 mq
Box (non collegato ai vani principali)	50%	
Box (collegato ai vani principali)	60%	
Posti auto coperti (in autorimessa collettiva)	35%	
Posti auto scoperti	20%	

Calcolo delle superfici di proprietà**Sintesi delle superfici commerciali vendibili (scv)**

Per quanto descritto, valutate al fine della determinazione della consistenza le superfici del bene, l'immobile insistente il Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia (Bs) al Foglio 240, Particella 516, Subalterno 16, sviluppa le seguenti superfici commerciali:

PIANO INTERRATO

destinazione	Coeff.	Sup. lorda mq	Sup. Commerciale mq
GARAGE	1,00	17,00	17,00
Totale superficie piano interrato		17,00	17,00

Totale superficie commerciale di vendita (scv) mq 17,00

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

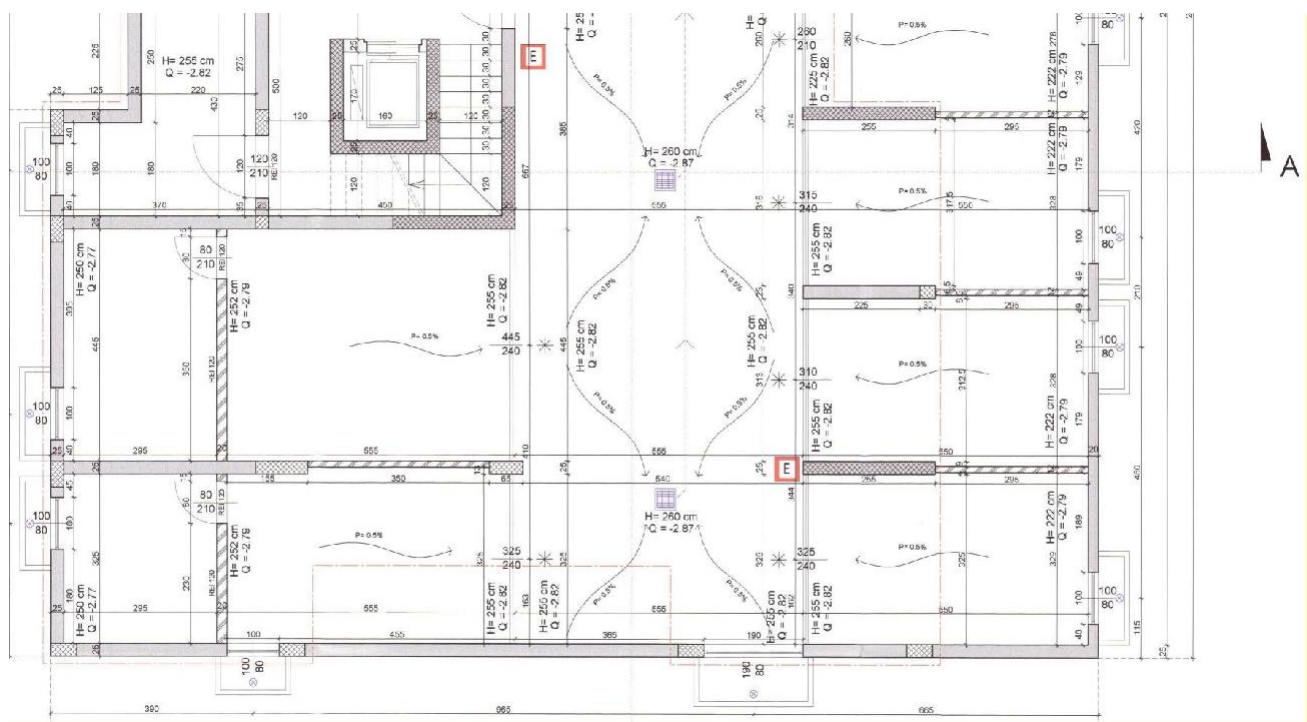
Il giorno 18/03/2022 Il Tecnico Esperto ha richiesto un accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia per visionare e prendere copia dei documenti autorizzati delle pratiche edilizie inerenti il bene in oggetto.

Il giorno 12/05/2022 l'U.T.C. di Brescia inviava in formato digitale i documenti edilizi relativo:

- PERMESSO DI COSTRUIRE ONEROSO N. 61924/2011 DEL 19/10/2012
- DENUNCIA CEMENTI ARMATI 14/01/2013
- SCIA VARIANTE 81076/2014 DEL 10/07/2014
- SCIA VARIANTE 135205/2014 DEL 15/11/2014
- FINE LAVORI E RICHIESTA AGIBILITA' 137660/2014 DEL 21/11/2014

STRALCIO DELLA TAVOLA DEL PIANO INTERRATO P.D.C. N. 61924/2011 DEL 19/10/2012

PLANIMETRIA AUTORIZZATA





Situazione urbanistica e limitazioni

Strumento urbanistico Piano del Governo del Territorio del Comune Brescia (BS)

Il bene oggetto di stima sito in via Vittorio Arici n. 89 in Brescia (BS) appartiene all'ambito del tessuto a prevalente destinazione residenziale che è regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'art. 81 delle Norme Tecniche Di Attuazione e rappresentato nella Tavola del Piano delle Regole VPRO2Q6.

PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - STARLCIO TAV. VPRO2Q6



 Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)

Dalla visione della Tavola PR03SUD il bene immobile è soggetto alla classe di sensibilità media.

PIANO GOVERNO DEL TERRITORIO - STARLCIO TAV. PR03SUD



Classe di sensibilità paesaggistica 3 - Media

Dalle Tavole PR06, PR11, PR12 risulta che il bene immobile non sia soggetto a vincoli sia amministrativi che di tutela.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Dal confronto fra i titoli edilizi autorizzati e il rilievo dello stato dei luoghi del bene sono state rilevate lievi difformità nell'ordine comunque inferiore al 2% di tolleranza, può quindi Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione di quanto accertato, con la presente

DICHIARARE

LA REGOLARITÀ URBANISTICA DEL BENE OGGETTO DI STIMA

RISPONDEZZA CATASTALE

Catasto fabbricati del Comune di Brescia (Bs):

- al Foglio 240 Catasto Fabbricati Particella 516 Subalterno 16 (Cat. C/6)

Elenco documentazione visionata:

- Visure catastali.
- Estratto mappa.
- Planimetria catastale

Data verifica catastale Bs 30/03/2022

Presa in esame e comparata la rappresentazione grafica planimetriche catastale con quanto rilevato in loco presso l'immobile (Rilievo Planimetria di pag. 9), si da atto che non vi siano difformità.

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

PIANO INTERRATO
Hm=2.40



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Lorenzo D'Adda, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 2514, in qualità di esperto valutatore incaricato, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

LA CONFORMITÀ CATASTALE RISPETTO ALLA STATO ATTUALE DEL BENE STIMATO

VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

A seguito delle verifiche condotte, letti gli atti pubblici, dalla visura catastale per immobile questa la titolarità del bene oggetto di stima:

Titolo di provenienza

Con identificativo catastale

Catasto fabbricati del Comune di Brescia (Bs):

- al Foglio 240, Catasto Fabbricati, Particella 516, Subalterno 16, Cat. C/6 garage;

Proprietà : LINEA CASE S.R.L. (CF 02704960984)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Il bene alla data del sopralluogo è libero da beni e persone ed è in custodia giudiziaria.

FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

L'immobile oggetto di stima non risulta essere vincolato o sottoposto a tutela urbanistica.

Dal Prospetto di Riparto Preventivo delle spese condominiali reso disponibile dalla società "IL PALAZZO Amministrazioni Immobiliari Srl" risulta che le spese pregresse non corrisposte e in preventivo dell'esercizio ordinario 2021/2022 periodo 01/10/2021-30/09/2022 ammontano ad euro 1.759,35.

FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

In riferimento all'immobile esistono le seguenti formalità:

con riferimento catastale del Comune di Brescia BS, Foglio 240, mapp. 516, subalterno 16:

- | | | |
|---|--------------------------|--|
| 1 | ☐ | ANNOTAZIONE del 17/12/2014 - Registro Particolare 6377 Registro Generale 40485
Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 19969/10858 del 24/11/2014
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 9140 del 2011 |
| 2 | ☐ | TRASCRIZIONE del 10/02/2022 - Registro Particolare 3544 Registro Generale 5290
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 165/2021 del 18/11/2021
ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO
Nota disponibile in formato elettronico |

Sull'immobile identificato al Foglio 240, mapp. 516, subalterno 16 (ottenuto dalla soppressione dei subalterni 1-2-3), grava anche l'ipoteca volontaria a seguire, formalizzata sui sub. 1-2-3:

- | | | |
|----|-------------------------------------|---|
| 34 | ☒ | ISCRIZIONE CONTRO del 13/10/2011 - Registro Particolare 9140 Registro Generale 42114
Pubblico ufficiale CUOCO ALFONSO Repertorio 15183/7309 del 10/10/2011
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in BRESCIA (BS)
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1 - Annotazione n. 7238 del 02/11/2011 (EROGAZIONE PARZIALE)
2 - Annotazione n. 3335 del 12/07/2013 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
3 - Annotazione n. 6375 del 17/12/2014 (RIDUZIONE DI SOMMA)
4 - Annotazione n. 6376 del 17/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
5 - Annotazione n. 6377 del 17/12/2014 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
6 - Annotazione n. 6576 del 23/12/2014 (RESTRIZIONE DI BENI)
7 - Annotazione n. 3143 del 28/05/2015 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
8 - Annotazione n. 5228 del 18/08/2015 (RESTRIZIONE DI BENI)
9 - Annotazione n. 2840 del 26/03/2018 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
10 - Annotazione n. 1804 del 03/03/2021 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
11 - Annotazione n. 1805 del 03/03/2021 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
12 - Annotazione n. 4634 del 25/07/2022 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
13 - Annotazione n. 4635 del 25/07/2022 (SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO ART.120 QUATER DEL D.LGS.385/1993)
14 - Comunicazione n. 6197 del 03/11/2020 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 19/10/2020. Cancellazione parziale eseguita in data 20/11/2020 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) |
|----|-------------------------------------|---|

ANALISI ESTIMATIVA

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle procedure fallimentari.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura fallimentare.

Basi del valore

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L’importo stimato al quale l’immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un’operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un’adeguata promozione commerciale, nell’ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di vendita forzata secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

“Il valore di vendita forzata è l’importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato.”

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato è stato applicato il criterio di valutazione del metodo di confronto comparativo diretto.

L’espletamento delle operazioni di stima è stato condotto al fine di raccogliere tutti i dati inerenti l’individuazione dell’immobile, l’ubicazione all’interno del Comune di Brescia (Bs), la sua consistenza e lo stato di conservazione.

Lo scrivente Tecnico procede nella valutazione del bene oggetto di stima attraverso la propria conoscenza professionale, la documentazione in suo possesso, la ricerca del valore unitario di immobili analoghi ed oggetto di compravendita.

Al fine di ottenere un più probabile equo valore di mercato del bene si è consultato il listino dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare), il listino del "Borsino Immobiliare e le quotazioni PROBRIXIA Camera del Commercio di Brescia.

Considerando che:

- I valori medi di vendita al metro quadro delle autorimesse attestati dall'OMI per l'anno 2021 sono pari ad un valore minimo di euro 760,00 mq ed massimo di euro 970,00 mq.

QUOTAZIONI OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

- Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2
- Provincia: BRESCIA
- Comune: BRESCIA
- Fascia/zona: Periferica/SAN POLO, VOLTA, FORO BOARIO, DUCA DEGLI ABRUZZI, BUFFALORA
- Codice di zona: D3
- Microzona catastale n.: 14
- Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico
- Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Ottimo	1900	2200	L	5,8	6,6	N
Abitazioni civili	NORMALE	1550	1950	L	4,8	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1250	1550	L	4,4	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	760	970	L	2,9	3,6	N
Box	NORMALE	830	1050	L	3,1	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	590	750	L	2,2	2,5	N
Posti auto scoperti	NORMALE	415	540	L	1,4	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1600	2000	L	5,1	6,7	N

- I valori medi di vendita al metro quadro degli immobili a San Polo attestati dalla PROBRIXIA per l'anno 2021 sono pari ad un valore minimo di euro 1.925,00 mq ed un massimo di euro 2.080,00 mq, applicando ai box auto un coefficiente di diminuzione pari al 50% si ottiene un valore medio di euro 1.000,00 al mq.

VISURA PROBRIXIA

Tutte

	Massimo	Minimo
Nuovo	2.080 €/Mq.	1.925 €/Mq.
Recente	1.770 €/Mq.	1.462 €/Mq.
Agibile 1:	1.154 €/Mq.	845 €/Mq.
Agibile 2:	785 €/Mq.	720 €/Mq.
Da ristrutturare:	660 €/Mq.	600 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,57 %	2,75 %

- I valori medi di vendita al metro quadro delle autorimesse in zona San Polo attestati dal Borsino Immobiliare per l'anno 2022 sono pari ad un valore minimo di euro 769,00 mq ed massimo di euro 924,00 mq.

 Box auto & Autorimesse Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi		
Valore minimo	Valore medio	Valore massimo
Euro 769	Euro 846	Euro 924

- Il futuro acquirente dovrà sostenere gli oneri delle spese condominiali pregresse.

Si ritiene prudenzialmente, per quanto tutto esposto nella presente relazione di stima, che il valore della Superficie Lorda Commerciale di Vendita del bene in oggetto sia oggi stimato in euro 900,00 al mq.

Ne si deduce che il più probabile valore in mercato libero sia di euro 15.300,00 (euro 900,00 x mq SVC 17,00 mq).

Il bene è oggetto di vendita forzata e quindi suscettibile della svalutazione del prezzo di mercato, tutto ciò premesso si ritiene prudenzialmente che il valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia di euro 14.500,00 ovvero con un deprezzamento di circa il 5% del valore in libero mercato.

RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Catasto fabbricati del Comune di Brescia(Bs):

- al Foglio 240 Catasto Fabbricati Particella 516 Subalterno 16 (Cat. C/6 garage);

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 15.300,00**

(Euro quindicimilatrecento/00).

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 14.500,00** (Euro quattordicimilacinquencento/00).

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto esperto incaricato: Dott. Arch. Lorenzo D'Adda

Iscritto all'Ordine/Albo degli Architetti della Provincia di Brescia: N. 2514

DICHIARA

- ☐ Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- ☐ Di non aver agito in conflitto di interesse.
- ☐ Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- ☐ Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- ☐ Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- ☐ La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- ☐ Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- ☐ Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- ☐ Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- ☐ E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- ☐ Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- ☐ Ha ispezionato di persona la proprietà.
- ☐ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Lorenzo D'Adda

Data rapporto valutazione: BS 22/08/2022

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

1. ESTRATTO MAPPA
2. VISURA CATASTALE
3. PLANIMETRIA CATASTALE
4. ELABORATO SUBALTERNI
5. RILIEVO FOTOGRAFICO
6. DOCUMENTI DELLE PRATCHE EDILIZIE