

RELAZIONE DI STIMA RELATIVA ALL'IMMOBILE

SITO IN VIA GAZZOLO N. 6 A SERLE (BS)

Premessa:

Viene determinato il più probabile valore di mercato di un immobile, ubicato in Via Gazzolo n. 6 a Serle (BS), utilizzando la superficie commerciale ricavata dalle misure rilevate in sito e confrontate con le planimetrie di progetto e catastali.

VALUTAZIONE

Per determinare il più probabile valore di mercato si potrà procedere con stima sintetica.

STIMA SINTETICA DELL'IMMOBILE IN VIA GAZZOLO N. 6_SERLE (BS)**1. Analisi del più probabile valore di mercato dell'immobile in oggetto:**

si sono assunte le informazioni necessarie, cioè i prezzi recentemente pagati nella zona per immobili simili come condizioni intrinseche ed estrinseche, confrontandoli con quelli del Listino Immobiliare 2022 ottenuto dalla BORSA IMMOBILIARE DI BRESCIA, PROBRIXIA (azienda speciale della Camera di Commercio Brescia) e dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate, riportati nel seguito.

LISTINO IMMOBILIARE 2022

SERLE	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE		
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	
Ab. 3.043											
Residenziale	1.950	1.780	1.625	1.300	975	650	585	520	455	390	
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 2,83%				MAX 3,67%						
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 130			MIN-MQ 100			
Produttivo	800	700	600	505	405	305	280	260	230	180	
RENDIMENTO LOCATIVO	MIN 3,8%				MAX 4,64%						
AREA URBANIZZATA					MAX-MQ 110			MIN-MQ 90			



Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2020) a 5 (min 2015) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nella struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2010) a 20 (min 2000) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1990) a 40 (min 1980) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1970) a 60 (min 1960) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1950) a 80 anni (min 1940) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

Quotazioni Immobiliari : Valori di Mercato - Semestre 2022/1 - elaborazione del 05-DIC-22

Comune_amm	Comune_descrizione	Zona	Descr_Tipologia	Stato	Compr_min	Compr_max	Sup_NL_compr	Loc_min	Loc_max	Sup_NL_loc
I631	SERLE	B1	Abitazioni civili	NORMALE	920	1200	L	3	3,9	N
I631	SERLE	B1	Abitazioni civili	OTTIMO	1100	1450	L	3,5	4,6	N

2. Calcolo del più probabile valore di mercato degli immobili oggetto di stima:

Il valore economico preso in considerazione per la stima dell'immobile è di 930,00 €/m², valore ritenuto congruo per immobili con circa vent'anni, con normale dotazione impiantistica, in considerazione delle caratteristiche estrinseche e di quelle intrinseche che si sono potute valutare, dello stato manutentivo, dei servizi, ecc.

Il valore al nuovo per la stessa zona può essere invece considerato pari a € 1.650 €/m².

LOTTO 1/1

Particella 204 sub 1: dai dati ottenuti attraverso il rilievo in loco si è ottenuta la superficie principale di 93,50 m² e per la cantina/lavanderia 31,00 m²; inoltre vi è un balcone di superficie 4,54 m². La superficie commerciale comprende anche i muri perimetrali fino allo spessore di cm 50, i muri interni ed il 50% di quelli a confine con altre proprietà.

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	TIPO SUP.	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m ²	%	m ²	€/ m ²	€
Abitazione	93,50	100,00	93,50	930,00	86.955,00
Cantina	31,00	35,00	10,85	930,00	10.090,50
Balcone	4,54	25,00	1,14	930,00	1.055,55

2 di 4

Dott. Ing. Carlo Arrighi

Via Santo Stefano n. 13_25080 Prevalle (BS) - tel. e fax 030/603705 - e-mail ing.arrighi@tiscali.it - pec carlo.arrighi@ingpec.eu



TOTALE			105,49		98.101,05
---------------	--	--	--------	--	------------------

Il valore di stima risulta pertanto:

$$Vr1 = m^2 105,49 \times \text{€} / m^2 930,00 = \text{€ } 98.101,05$$

Per confronto della stima effettuata sono stati presi in considerazione anche i coefficienti di merito che tengono conto della vetustà, del piano e della zona, ecc. applicati al valore al nuovo, al fine di avere una maggiore precisione nel risultato finale.

U.I.U	PIANO	SUP. COMM	STATO LOCATIVO	PIANO	STATO CONSERV.	LUMINOSITA'	ESPOS. E VISTA	ETA'	COEFF. UBICAZIONE	PRODOTTO DEI PARAMETRI
		m ²	LIBERO		20	MEDIA	INTERNA	20	SEMICENTR.	
Abitazione	1	93,50	1,00	0,90	0,75	0,95	0,95	1,00	0,80	45,57
Cantina	T	10,85	1,00	0,90	0,75	0,95	0,95	1,00	0,80	5,29
Balcone	1	1,14	1,00	0,90	0,75	0,95	0,95	1,00	0,80	0,55
TOTALE		105,49								51,41

$$Vr2 = \frac{(105,49 m^2 \times 1.650,00 \text{ €})}{105,49 m^2} \times 51,41 = \text{€ } 84.823,39$$

Mediando i valori ottenuti con le due modalità, risulta:

$$Vr = (Vr1 + Vr2) / 2 = \text{€ } (98.101,05 + 84.823,39) / 2 = \text{€ } 91.462,22$$

Particella 205 sub 12: dalla scheda catastale si è ricavata la superficie di 29,00 m².

Il coefficiente mercantile per l'area urbana è pari al 5%. Ne risulta:

DESCRIZIONE	SUP. LORDA	TIPO SUP.	SUP. COMM.	VALORE UNITARIO	VALORE TOTALE
	m ²	%	m ²	€/ m ²	€
Area urbana	29,00	5,00	1,45	930,00	1.348,50
TOTALE			1,45		1.348,50

Il valore di stima risulta pertanto:

$$Vr1 = m^2 1,45 \times \text{€} / m^2 930,00 = \text{€ } 1.348,50$$

Per confronto della stima effettuata sono stati presi in considerazione anche i coefficienti di merito che tengono conto della vetustà, del piano e della zona, ecc. applicati al valore al nuovo, al fine di avere una maggiore precisione nel risultato finale.

U.I.U	PIANO	SUP. COMM	STATO LOCATIVO	PIANO	STATO CONSERV.	COEFF. UBICAZIONE	PRODOTTO DEI PARAMETRI
		m ²	LIBERO		20	SEMICENTR.	
Area urbana	T	1,45	1,00	0,90	0,70	0,80	0,73
TOTALE		1,45					0,73



$$Vr2 = \frac{(1,45 \text{ m}^2 \times 1.650,00 \text{ €})}{1,45 \text{ m}^2} \times 0,73 = \text{€ } 1.205,82$$

Mediando i valori ottenuti con le due modalità, risulta:

$$Vr = (Vr1 + Vr2) / 2 = \text{€ } (1.348,50 + 1.205,82) / 2 = \text{€ } 1.277,16$$

3. Conclusioni

Con la procedura adottata, ritengo di aver ben operato con criterio ed obiettività nella scelta dei dati tecnico-economici per rispondere al quesito con procedimento sintetico.

Il valore economico degli immobili è pertanto di:

LOTTO 1/1 € 91.462,22 € per la part. 204 sub 1 e **€ 1.277,16** per la part. 205 sub 12, da considerarsi equo ed ordinario.

Prevalle, 05/12/2022

Ing. Carlo Arrighi



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICO-EDILIZIA

Il sottoscritto Arrighi Ing. Carlo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2200, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, con riguardo alla eventuale documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **NON REGOLARITÀ** urbanistico-edilizia della costruzione e la **NON CONFORMITÀ** della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.



Timbro e firma

Data dichiarazione: 10/12/2022



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arrighi Ing. Carlo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2200, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, 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 **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile



Timbro e firma

Data dichiarazione: 10/12/2022

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Arrighi Ing. Carlo, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 2200 e all'Albo dei C.T.U. e dei Periti del Tribunale di Brescia al n. 262, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

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;
- è 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.



Timbro e firma

Data dichiarazione: 10/12/2022