

Perizia di Stima

Descrizione

*Perizia di stima Capannone in
Montichiari (BS) Via primo Levi 2c
catasto fabbricati sez. NCT Foglio 37
particella 302 sub. 20.*



Valutatore

*Geom. Giorgio Abaribbi
Viale Ugo Foscolo 5
25088 Toscolano Maderno (BS)
Tel. 339 5051037
email: studioabaribbi@gmail.com*

IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

COMUNE CATASTALE DESENZANO DEL GARDA (BS)

N°	Descrizione	Mappale	Sub.	Foglio	Comune	Prov.
1	Capannone/Magazzino	302	20	37	Montichiari	BS

MANDATO – ASSUNZIONI PRELIMINARI

Conferimento incarico ricevuto il 03/08/2023 da Cosital srl con sede a Montichiari (BS) Via Primo Levi 2c

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Proprietario	

CRITERI E PROCEDIMENTI

Nel presente rapporto di giudizio si applicheranno i seguenti criteri e relativi procedimenti:

Come è noto ad un bene economico è possibile attribuire valori diversi a seconda del criterio che interessa considerare.

Del caso in oggetto, confortati anche dal Codice Civile, il più probabile valore è quello del valore venale del bene.

Il valore venale è il valore che il bene assume nel mercato e, quindi, il compito è quello di ricercare i più probabili valori attribuiti al bene da compratori e venditori ordinari.

E' da escludere che possa applicarsi un metodo di stima analitico perché la situazione di mercato è tale che non c'è attualmente rispondenza ordinata tra il reddito di un bene ed il valore capitale corrispondente.

La stima quindi dell'immobile potrebbe esplicitarsi attraverso due fasi:

1. individuazione dei prezzi di compravendita di beni analoghi, rientranti nel medesimo segmento di mercato.
2. attribuzione del giusto prezzo al bene da stimare.

Sono stati esclusi i valori eccezionali, affinché il confronto fosse la reale espressione del mercato ordinario.

DESCRIZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI

COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

La struttura a destinazione Industriale/artigianale” si trova nel Comune di Montichiari via Primo Levi civ. n. 2c all'interno di un complesso artigianale ed è costituita da due piani fuori terra, piano terra e piano primo.

La realizzazione del fabbricato risale negli anni 1977 – 1978 Il sistema costruttivo è di tipo tradizionale, la struttura è in mattoni e c.a., le divisorie interne in laterizio intonacate.

La copertura esistente è costituita da lastre in amianto.

Il fabbricato, dal sopralluogo effettuato e dai documenti visionati, non rispecchia la rappresentazione grafica della planimetria catastale e pertanto non sussiste la conformità catastale.

Sono presenti diverse variazioni, modifiche, ampliamenti mai autorizzati con pratica edilizia e mai accatastati.

E' presente una servitù passiva di transito pedonale e carraio, esclusa la sosta, a carico del mapp. 302/23 ed a favore del mapp. 302/21 come indicato nell'elaborato planimetrico.

L'edificio è stato realizzato secondo le norme tecniche di attuazione del Comune di Montichiari **“ART. 27 - ZONA D2 - PRODUTTIVA REALIZZATA MEDIANTE P.U.A.”** dove è previsto che:

“Gli edifici o porzioni degli stessi realizzati per accogliere le destinazioni complementari ai sensi del presente articolo, compreso la residenza di custodia, non possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo, ai quali sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto, da presentare in sede di richiesta di agibilità; la costruzione di tali edifici potrà essere autorizzata contestualmente o dopo quella del relativo insediamento produttivo”.

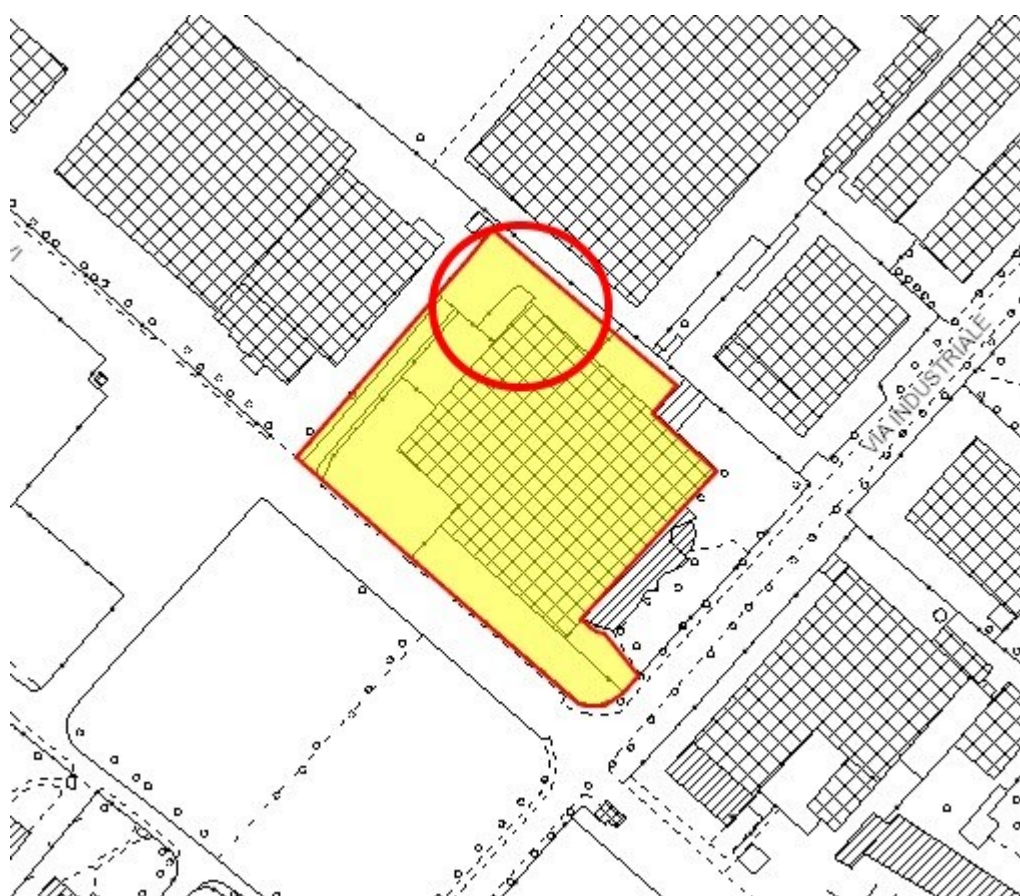
DATI CATASTALI

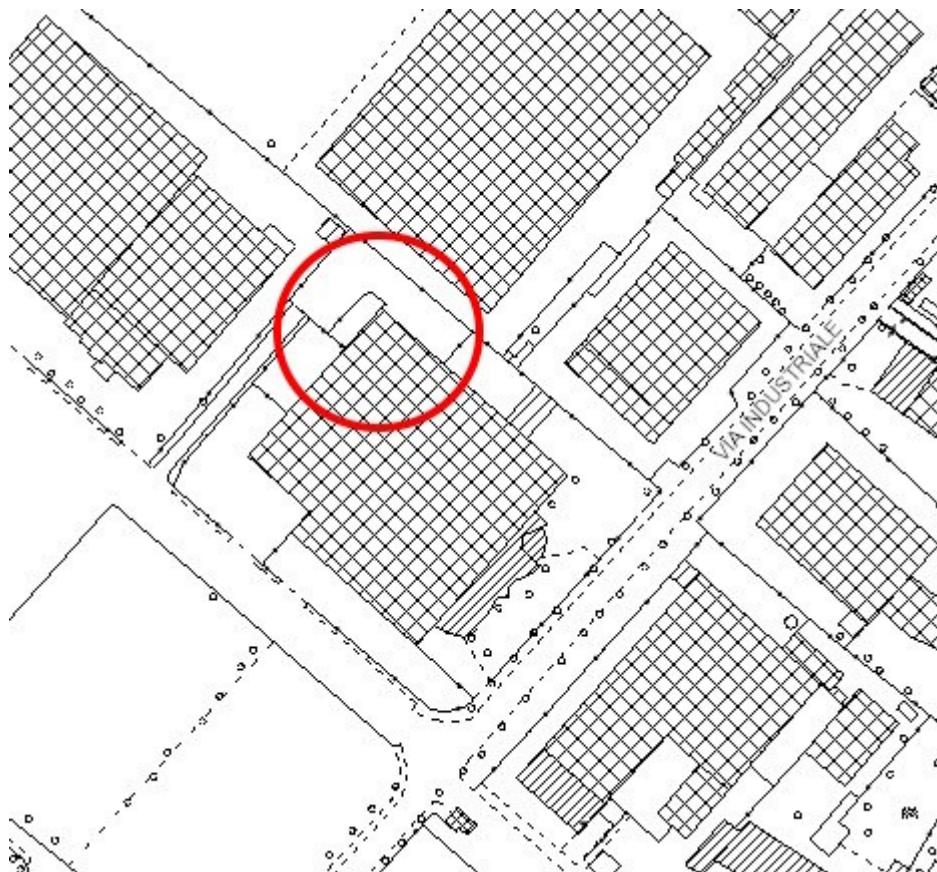
I dati identificativi sono i segue:

Comune di Montichiari (BS)

Via Primo Levi 2c

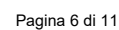
Mapp. 302 sub. 20 foglio 37





COMUNE DI MONTICHIARI (BS)

PIANO TERRA SUB. 20 MAPP. 302



CONSISTENZA CATASTALE

Dalle planimetrie catastali sono state dedotte le superfici lorde dell'unità immobiliare di tipo residenziale. Applicando gli indici correttivi alle consistenze computate si ricavano le superfici commerciali. Si espone la seguente tabella riepilogativa che riporta la superficie commerciale complessiva.

descrizione	superficie lorda m ²	coeff. Correttivo	superficie comm.le m ²
Foglio 37 particella 302 sub. 20 Comune di Montichiari (BS)			
Piano terra			
Rimessa	183,04	1,00	183,04
Uffici	136,09	1,00	136,09
Piano amezzo			
Sala e camera	66,75	1,00	66,75
Piano primo			
Magazzino/deposito	135,36	0,60	81,22
Foresteria	55,48	1,00	55,48
Piano sottotetto			
Magazzino/deposito	70,84	0,60	42,50
			565,08

VALUTAZIONE IMMOBILE

La stima dell'immobile sito in Comune di Montichiari (BS) Via Primo Levi civ. 2c, avviene mediante l'applicazione del criterio la cui formula risolutiva è:

- Valore = €/mq x mq

La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

QUADRO RIASSUNTIVO

Location map:

VIA PRIMO LEVI 2C MONTICHIARI (BS)



CONCLUSIONI

Il valore di libero mercato è il miglior prezzo, ottenibile alla data della stima della libera vendita di un bene immobiliare, assumendo che:

- Vi sia un proprietario effettivamente orientato alla vendita.
- Il bene sia stato oggetto di una adeguata commercializzazione prima della data della stima.
- Non si tenga conto della eventualità che un acquirente con interessi particolari possa formulare un'offerta.
- Entrambe le parti contraenti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato, vi sia più di un soggetto interessato all'acquisto.

Il valore di realizzo è la previsione della somma di denaro, al lordo delle spese di vendita, che può essere ragionevolmente prevista dalla libera vendita di un bene in una futura trattativa, al momento della valutazione, assumendo:

- Un venditore interessato alla vendita.
- Che la compravendita abbia luogo in data futura, tale da consentire un ragionevole lasso di tempo per una adeguata commercializzazione del bene.
- Che non sia nessuna offerta da parte di un compratore con interessi particolari.
- Che entrambe le parti agiscano liberamente, prudentemente e in modo informato.

Presa visione delle misure e consistenze, ubicazione e destinazione d'uso, vetustà e stato di conservazione delle proprietà.

Analizzati i prezzi medi di vendita applicati per fabbricati simili, consultando vari bollettini della borsa di mercato fabbricati di Brescia e provincia.

COMPARABILI MONTICHIARI (BS)



Capannone Industriale a Montichiari via Ghedi, 39

320.000 € | 740 m²

Cosa sapere dell'immobile Proponiamo in **vendita** capannone artigianale con superficie coperta di 740 metri quadrati dotato di servizi e area esterna di 1000 metri quadrati. Descrizione e particolarita' Costruzione dell'anno 1984, il fabbricato di c...



Capannone Industriale a Montichiari via per calvisano, 1

980.000 € | 2.260 m²

Cosa sapere dell'immobile Proponiamo in **vendita** azienda agricola per allevamento bovini, che si sviluppa su un'area agricola di circa 14.000 metri quadrati con presenza di fabbricati ad uso agricolo e una cascina composta da due unità abitative. D...



Capannone Industriale a Montichiari via Ghedi, 39

320.000 € | 770 m² | 2 locali

Montichiari - Capannone artigianale uso produttivo, laboratorio, magazzino, altro... Superficie coperta di circa 750 mq. L'immobile è stato oggetto di recente intervento di ristrutturazione, presenta pavimentazione al quarzo nuova interna ed este...

Viene assunto il valore unitario/mq. di stima considerato che il bene sia in piena proprietà, agibile e liberamente commerciale pari a euro 360,00/mq

descrizione	superficie lorda m ²	coeff. Correttivo	superficie comm.le m ²	prezzo unitario €/m ²	importo €	importo arrotondato €
Foglio 37 particella 302 sub. 20 Comune di Montichiari (BS)						
Piano terra						
Rimessa	183,04	1,00	183,04			
Uffici	136,09	1,00	136,09			
Piano amezzo						
Sala e camera	66,75	1,00	66,75			
Piano primo						
Magazzino/deposito	135,36	0,60	81,22			
Foresteria	55,48	1,00	55,48			
Piano sottotetto						
Magazzino/deposito	70,84	0,60	42,50			
			565,08	360,00	203.428,80	203.000,00
PIU' PROBABLE VALORE DI MERCATO DEI BENI OGGETTO DI STIMA						203.000,00

GIUDIZIO DI STIMA

Alla luce di quanto sopra esposto il sottoscritto tecnico considerando l'attuale momento di stagnazione del mercato immobiliare ed ad una certa prudenza ed attenzione espressa nelle compravendite e considerando che sul prezzo di stima bisogna dedurre i costi per le opere di demolizione per le superfici non sanabili pari a euro **8.000,00**, i costi per lo smaltimento dell'amianto della copertura pari a euro **25.000,00**, gli oneri per la regolarizzazione catastale pari ad euro **2.500,00**, gli oneri per la pratica Anti-incendio pari a euro **4.500,00**, i costi per gli oneri della Pratica edilizia in sanatoria pari a euro **6.000,00**, i costi per l'idoneità statica del fabbricato pari a euro **2.500,00**, i costi per la pratica edilizia atta ad ottenere il certificato di agibilità pari a euro **1.500,00**, e un deprezzamento pari al 15% del valore lordo di mercato pari a euro **30.450,00** assegna un **valore commerciale** complessivo dell'immobile in oggetto pari a **Euro 122.550,00 arrotondato a 122.000,00 (centoventiduecinquecentocinquanta/00)**.

Si fa presente che le norme tecniche di attuazione del Comune di Montichiari non prevedono la vendita della porzione singolarmente così come riportato dall'estratto delle N.T.A.

“Gli edifici o porzioni degli stessi realizzati per accogliere le destinazioni complementari ai sensi del presente articolo, compreso la residenza di custodia, non possono essere ceduti separatamente dall'edificio produttivo, ai quali sono legati da vincolo pertinenziale registrato e trascritto, da presentare in sede di richiesta di agibilità; la costruzione di tali edifici potrà essere autorizzata contestualmente o dopo quella del relativo insediamento produttivo”.

Toscolano Maderno 25/09/2023

Il tecnico

