

## GIUDIZIO DI STIMA BENI IMMOBILI della società BARCORE S.R.L.

Il sottoscritto arch. Sbalzer Mario, nato a Brescia il 29.04.1965, con studio professionale in via Cellini n°26 Roncadelle, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1399 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n.379, ricevuto l'incarico di redigere un giudizio di stima della proprietà del soggetto in epigrafe procede nella valutazione.

### PREMESSA

La valutazione viene redatta in forma "desktop" non viene effettuata alcuna visita e/o sopralluogo, ma il valutatore effettua una verifica indiretta della documentazione catastale reperita presso l'Agenzia delle Entrate utilizzando, a titolo di esempio, i siti internet di mappe per l'ubicazione e i portali e i database immobiliari tra cui l'OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate e, ove presenti, i Listini Immobiliari delle Borse Immobiliari per effettuare l'analisi di mercato. Si precisa che, come da incarico professionale, la valutazione degli immobili è stata redatta a prescindere da eventuali pesi ipotecari, gravami, servitù e considerando la sua edificazione nel rispetto delle Leggi e Regolamenti edilizi, in particolare eseguita mediante il rilascio di regolari permessi edificatori.

### VALUTAZIONE - ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - 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"**.

### INDAGINE DI MERCATO

Premesso che si tratta di una valutazione indicativa la stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e Listini Immobiliari;
2. "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi "a corpo" e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalla visura e dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, comprensiva delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

Ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione:

Immobile in Rodengo Saiano, via Castegnato n°6/d				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Capannone h.9,70 m	760,00	1,00	700,00	532.000,00
Soppalco	175,00	0,50	700,00	61.250,00
Capannone h.5,70 m	715,00	0,90	700,00	450.450,00
Uffici P.T.	220,00	1,00	1.300,00	286.000,00
Uffici P.1	248,00	1,00	1.300,00	322.400,00
Corte esclusiva	2.900,00	0,05	1.300,00	188.500,00
		0,05	Totale	<b>1.840.600,00</b>

*La valutazione è parametrata alle misure desunte dalla visura e dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, comprensiva delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.*

**Il più probabile valore di libero mercato  
 risulta pari ad euro 1.840.000 (unmilioneottocentoquarantamila)**

**3. Immobile:** via delle Guardie, Paderno Franciacorta, (BS)

#### 1) IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEL BENE

Unità immobiliare oggetto della presente valutazione, proprietà per 1/1 della società BARCORE S.R.L., sita nel Comune di Paderno Franciacorta (BS) in via delle Guardie censita al Catasto Fabbricati:

Paderno Franciacorta (BS) via delle Guardie						
catasto fabbricati						
Foglio	Mappali	Sub	Categoria	proprietà	Vani - sup.	Rendita
6	910		D/1	1/1		6.115,40

Oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art.1117 del Codice Civile.

## 2) VALUTAZIONE

### PREMESSA

Il bene in oggetto è costituito da una area inserita in un contesto a cava nella quale si esercita una attività di trattamento di rifiuti speciali, come desunto dalla documentazione ricevuta dalla committenza.

La ricerca del più probabile valore riguarda esclusivamente il bene immobile sopra identificato ed esclude il valore dell'attività esercitata e il suo avviamento commerciale, ed ogni altro bene mobile presente. In ogni caso è stata tenuta in considerazione la vocazione dell'area derivante dalla destinazione d'uso desunta dalla zonizzazione del PGT del Comune che inserisce l'area nella zona omogenea "ambiti estrattivi dismessi".

### INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

La valutazione unitaria dell'area è stata ricavata da un'indagine eseguita presso operatori del settore in quanto non esiste un mercato attivo di aree simili e/o di comparabili compravenduti.

Ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla seguente valutazione:

Immobile in Paderno Franciacorta				
	mq	coeff.	€/mq	TOTALE
Area	20.120	1,00	23	462.760,00
Totale				462.760,00

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalla visura e dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, comprensiva delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile.

**Il più probabile valore di libero mercato**  
**risulta arrotondato pari ad euro 460.000 (quattrocentosessantamila)**

*omissis*

Brescia 25/11/2024

mario arch. sbalzer



MARIO SBALZER

ARCHITETTO

Via Sofia Testi n°47 -25127- Brescia (BS)

[sbalzer.architetto@libero.it](mailto:sbalzer.architetto@libero.it)

cell. 3355230340

ISCRIZIONE ALBO PROV. DI BRESCIA n°1399

ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI DEL TRIBUNALE DI BRESCIA n°379

3. Immobile: via delle Guardie, Paderno Franciacorta, (BS)

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>PADERNO FRANCIACORTA</b> (Codice:G217)
<b>Catasto Fabbricati</b>	Provincia di <b>BRESCIA</b> Sez. Urb.: <b>NCT Foglio: 6 Particella: 910</b>

**INTESTATO**

I <input type="checkbox"/> BARCORE S R L. sede in RODENGO SAIANO (BS)	03445070174*	(1) Proprietà: 1/1
---	--------------	--------------------

**Unità immobiliare dal 08/04/2020**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>	<b>NCT</b>	<b>6</b>	<b>910</b>				<b>D/1</b>			<b>Euro 6.115,40</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/04/2020 Pratica n BS0053641 in atti dal 08/04/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n 14855 1/2020)
Indirizzo: VIA DELLE GUARDIE n. SN Piano T											
Notifica											
Annotazioni: -classamento e rendita validati											
					Partita				Mod.58		

**Mappali Terreni Correlati**

Codice Comune G217 - Foglio 6 - Particella 910

**Situazione dell'unità immobiliare dal 15/07/2019**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza		Superficie Catastale	Rendita
<b>1</b>	<b>NCT</b>	<b>6</b>	<b>910</b>				<b>D/1</b>			<b>Euro 6.115,40</b>	COSTITUZIONE del 13/07/2019 Pratica n. BS0116227 in atti dal 15/07/2019 COSTITUZIONE (n 1311 1/2019)
Indirizzo: VIA DELLE GUARDIE n. SN Piano T											
Notifica											
					Partita				Mod.58		

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 23/11/2024

-classamento e rendita proposti (d m 701 94)												
Situazione dell'unità immobiliare dal 10/07/2019												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
	Sezione Uffiana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens	Micro Zona	Categoria	Classe Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	NCT	6	910				F/6				COSTITUZIONE del 10/07/2019 Pratica n BS0114752 in atti dal 10/07/2019 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO BS0114751 DEL 10/07/2019 (n 114751 1/2019)	
Notifica						Partita		Mod.58				
Annotazioni												
di studio comprende il fig. 6 n. 67												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 18/12/2019

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	BARCORE S R L. sede in RODENGO SALANO (BS)	03445070174*	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 18/12/2019 Pubblico ufficiale F AMBROSINI Sede BRESCIA (BS) Repertorio n 8769 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione n 33901 registrato in data 27/12/2019 - CESSIONE DI IMMOBILE. Voltura n. 8052 1/2020 - Pratica n BS0085510 in atti dal 17/07/2020			

#### Situazione degli intestati dal 10/07/2019

N	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ROSSI Ugo nato a NAVÉ (BS) il 01/08/1935	RSSGUO35M01F85ID*	DIRITTI E ONERI REALI
DATI DERIVANTI DA			
COSTITUZIONE del 10/07/2019 Pratica n BS0114752 in atti dal 10/07/2019 - ASSOCIATO AL TIPO MAPPALE CON PROTOCOLLO BS0114751 DEL 10/07/2019 (n 114751 1/2019)			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



N=5047400

E=1584000

I Particella: 910

