

RELAZIONE TECNICA E GIUDIZIO DI STIMA

PREMESSE

Il sottoscritto Geometra Raccagni Enrico, con studio in Brescia in Via del Brolo n.9 ed iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia col n.3257, veniva incaricato dal **Dr. Gianluca Lorini, in qualità di Gestore della Crisi (O.C.C.)** nominato dal Tribunale di Brescia in data 17.07.2019, di accertare il più probabile valore di mercato di tutti gli immobili **di proprietà**

Ispezionati gli immobili da valutare, disposta ogni altra indagine, il sottoscritto ha redatto la seguente

RELAZIONE

Gli immobili oggetto della presente perizia valutativa consistono in appartamenti ed autorimesse ubicati nel Comune di Brescia.

Vista la consistenza del compendio da stimare, si è provveduto a suddividere gli immobili in lotti completamente autonomi in funzione anche delle quote di proprietà del

**** IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRESCIA ****

LOTTO A

- **APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA - VIA MILZIADE TIRANDI N. 16/18 - BRESCIA**

L'immobile oggetto della presente relazione consiste in un appartamento con cantina ed autorimessa.

Proprietà

proprietà 1/10

proprietà 9/10

Identificazione catastale

Le unità immobiliari sono identificate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

Fg. NCT/43 mapp.20 sub. 19-Via M.Tirandi n.16 - P.2-S1.-Z.2. Cat.A/2 cl.5 vani 7,5 mq.149 RC€. 1.162,03

Provenienza

Atto di compravendita rep. Notaio Maurizio Poli n. 113672 racc.21912 del 19/10/2006 reg. a Brescia il 26/10/2006 al n. 8586 serie 1T.

Stato di possesso

Attualmente occupato dai proprietari.

Conformità catastale

Si conferma la corrispondenza della situazione reale con le planimetrie depositate negli archivi dell'Agenzia Entrate.

Ubicazione

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano in una zona semicentrale nel quadrante nord della città di Brescia e più precisamente nel quartiere denominato "San Bartolomeo" in una zona con fabbricati e palazzi relativamente recenti perlopiù ad uso residenziale.

L'immobile, un edificio multipiano, è situato sulla Via Tirandi e precisamente al civico 16.

Il fabbricato risulta ubicato in prossimità della Via Guglielmo Oberdan rendendo l'area sul quale sorge l'immobile in valutazione facilmente accessibile e permettendo un agevole collegamento con la tangenziale, la rete autostradale ed il centro storico della città.

Nelle immediate vicinanze sono presenti tutti i principali servizi quali supermercati, banche, chiesa, scuole, asili, negozi e quant'altro.

Ottima dunque l'appetibilità commerciale.

Descrizione generale

La palazzina, è ubicata in uno splendido contesto ambientale con finiture signorili rendendo la residenza unica ed esclusiva.

– *Assetto distributivo del fabbricato*

E' composta da un unico fabbricato a destinazione esclusivamente residenziale.

Il piano terra è costituito da un ampio porticato, ove è situato l'ingresso al palazzo con vano scala ed ascensore per consentire l'accesso al piano interrato ed ai cinque piani superiori.

- Strutture generali del fabbricato

Tutto il complesso risponde alla normativa antisismica nazionale n. 3274 del 20 marzo 2003.

- Fabbricato

La struttura è a telaio in calcestruzzo armato con fondazioni continue armate e plinti isolati.

- Murature

Le murature perimetrali dei piani interrati sono in getto di calcestruzzo armato con idonee impermeabilizzazioni contro terra.

- Solai

I solai sono in laterizio armato opportunamente isolati dal punto di vista termico ed acustico, con sovraccarichi di legge, per le autorimesse ed i locali interrati sono in C.A tipo "Predalle"

- Tamponamenti

Le murature perimetrali sono realizzate in laterizio porizzato tipo "Poroton", finite esternamente mediante intonaco completo al civile e tinteggiate.

- Divisorie

Le divisorie tra le varie proprietà sono realizzate mediante due tavolati in laterizio con interposto isolante termoacustico, mentre le tramezze degli appartamenti sono in laterizio sp. cm. 8.

- Copertura

La copertura, opportunamente coibentata è dotata di lastre di rame di colore verde.

Situazione edilizia

Il fabbricato è stato costruito in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Brescia e precisamente:

- Immobile originario antecedente al primo settembre 1967

- Autorizzazione Edilizia per demolizione totale rilasciata dal Comune di Brescia in data 23/12/1998 n. 026730/98 P.G.
- Complesso edilizio edificato in forza del Permesso di Costruire Oneroso n. 58/04 Stat. - 023624/03 P.G. - n. 023624/03 Boll. rilasciato dalla competente autorità comunale in data 22/01/2004.
- D.I.A. per varianti presentata al Comune di Brescia in data 11/10/2005 prot. N. 041243

Classificazione urbanistica

La destinazione urbanistica nel P.R.G. vigente è – Tessuto a prevalente destinazione residenziale.

Certificazione energetica

Certificazione positiva in classe energetica C come da dichiarazione registrata in data 28/03/2012 prot. 17029-003483/12 a firma del Geom.Raccagni Enrico e valida fino al 28/03/2022.

Descrizione unità immobiliare

L'appartamento presenta caratteristiche di livello qualitativo ottimo.

E' situato al civico 16 di Via Tirandi, nel "Condominio Luciana", al piano secondo; confina con il vano scale interno ed è servito da n. 1 ascensore condominiale; il pentalocale è composto da: ingresso, protetto da portoncino blindato, sala con vetrata, luminosa cucina abitabile con terrazza di mq. 25, quattro camere, altra terrazza, doppi servizi, cabina armadio e disimpegni ed è dotato di climatizzatori (n.6) in ogni ambiente.

Il riscaldamento autonomo è diviso in due distinti settori; ottimi, a norma ed in buono stato tutti gli impianti tecnologici con impianto elettrico sottotraccia, impianto inaffiamento fioriere, videocitofono e predisposizione impianto di allarme.

I pavimenti sono in parquet in tutti gli ambienti, il rivestimento dei bagni è in marmo e ceramica, gli infissi sono in legno con vetrocamera e dotati di tapparelle motorizzate.

Completano la consistenza una autorimessa doppia, interamente piastrellata e dotata di basculante motorizzata, con retrostante cantina nonché altra cantina separata ubicate tutte al piano interrato.

Calcolo superficie commerciale

La metratura commerciale dell'appartamento con dipendenze è:

- appartamento mq. 145 x 1,00 = mq. 145,00
- terrazze mq. 40,20 X 0,35 = mq. 14,07
- cantina mq. 9,00 x 0,35 = mq. 3,15
- autorimessa mq. 43,44 x 0,40 = mq. 17,38

Consistenza commerciale Totale mq. 179,60

Oneri condominiali

A seguito di richiesta formulata dall'amministratore condominiale risultano, alla data odierna, nei confronti del " Condominio Luciana" pendenze per €. 8.476,78.

Trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni

In base alle visure ipotecarie aggiornate alla data 27/02/2020 risulta che l'immobile in oggetto è presente nelle seguenti formalità:

- **Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo** di €. 600.000 atto Notaio Poli

Maurizio del 26/10/2006 Rep. 113696/21932 a favore di _____ iscritto il
7/11/2006 Reg. Part. 13871 Reg. Gen. 59556, quota capitale €. 300.000;

- **Ipoteca Esecutiva Amministrativa/Riscossione** di €. 85.668,96 atto Procuratore Dr.

Cavaliere Laura Prot. 3438/2218 del 05/09/2018 a favore di _____

iscritta il 07/09/2019 Reg. Part. 6714 Reg. Gen. 39619 del 07/09/2018

**** IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRESCIA ****

LOTTO B

- **APPARTAMENTO - VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 10-BRESCIA**

Proprietà

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è identificata al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

Fg. NCT/67 {mapp. 80 sub. 4 -Via G.Randaccio, 10-P.1 -Z.2. Cat.A/3 cl.4 vani 5.mq.107 RC€. 490,63

{mapp. 83 sub. 3

Provenienza

Atto di compravendita rep. Notaio Giuseppe Annarumma n. 68249 racc.12588 del 23/12/1996 reg. a

Brescia il 6/03/1996 al n.2294.

Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente libero.

Conformità catastale

Si precisa che attualmente il vano scala ed il cortile risultano in comune con altra unità immobiliare

e che, prima della vendita, verrà effettuato atto di regolarizzazione catastale per attribuire in via

esclusiva il vano scala all'appartamento in oggetto ed, in contropartita, una porzione della corte in

forma esclusiva all'altra unità immobiliare del fabbricato poiché , **con l'attuale conformazione,**

l'unità immobiliare in oggetto risulta difficilmente vendibile.

Ubicazione

Il fabbricato in oggetto si trova in una zona semicentrale nel quadrante nord della città di Brescia nel quartiere "Via Veneto" in un contesto tipicamente residenziale.

Più precisamente l'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta ubicata in prossimità

dell'incrocio tra la Via Randaccio e la Via Cantore rendendo l'area, sul quale sorge l'immobile,

facilmente accessibile e permettendo un agevole collegamento con il centro storico cittadino con la

tangenziale e la rete autostradale; ottimi i servizi di trasporti urbani con la fermata a poche decine di

metri.

Nelle vicinanze si trovano supermercato, chiesa ed oratorio, banche, scuole e tutti i servizi principali.

Situazione edilizia

Il fabbricato, costruito anteriormente al 1967 , è stato completamente ristrutturato nel dopoguerra in base ai seguenti provvedimenti autorizzativi rilasciati dal Comune di Brescia e precisamente:

- Provvedimento Edilizio rilasciato dal Comune di Brescia in data 5/10/1954 n. 7645/53 P.G.-
208 Prot.Div.
- Autorizzazione Edilizia rilasciata dal Comune di Brescia in data 27/12/1954
Prot.44470/7304/1954
- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Brescia in data 26/06/1981 n. 7509/81 P.G. -
1718/81 U.T.
- Comunicazione ex Art 26 per opere interne prot. 884 del 23/03/1992

Certificazione energetica

Attualmente l'immobile è sprovvisto di certificato di classificazione energetica A.P.E.

Descrizione

L'immobile, un piccolo edificio a due piani, è situato sulla Via Randaccio con ingresso al civico 10; è costituito da struttura in muratura parzialmente armata, solai in laterocemento e legno con tamponature in muratura ed a falde inclinate con coppi.

L'accesso avviene dal piccolo cortile comune con ingresso privato** dal quale si accede all'atrio ed al vano scala che porta al piano primo dove si sviluppa l'appartamento così composto:

atrio, cucina abitabile , soggiorno, due camere da letto, stanza-veranda e bagno, nonché un'ampia terrazza esclusiva di circa 75 metri quadrati.

Le finiture sono civili, con pavimenti in ceramica in tutte le stanze ed il bagno risulta piastrellato fino ad una altezza di 2 metri; le finestre sono fornite di ante in legno e la veranda ha infisso in ferro.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia e caloriferi in tutti gli ambienti; gli impianti sono in discrete condizioni ed abbisognano di manutenzione e revisione.

Calcolo superficie commerciale

La superficie commerciale dell'immobile è stata calcolata in base ai criteri univoci adottati dalle associazioni degli Agenti Immobiliari (ANAMA, FIAIP, FIMAA,) e comunemente in uso nella zona di Brescia.

Come stabilito dalla "Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Brescia" vengono applicati dei coefficienti alle varie tipologie di ambienti onde ricavare la superficie commerciale della unità immobiliare.

Consistenza commerciale

appartamento al p.1°	mq. 77,00 x 1,00 =	mq 77,00
ingresso esclusivo al p.t.	mq. 15,00 x 1,00 =	mq. 15,00
terrazza	mq. 75,00 x 0,20 =	mq. 15,00
corte comune	mq. 60,00 x 0,05 =	<u>mq. 3,00</u>
Totale mq. commerciali		mq. 110,00

Trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni

In base alle visure ipotecarie aggiornate alla data 27/02/2020 risulta che l'immobile in oggetto è presente nelle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria - concessione a garanzia di mutuo di €. 170.000 atto Notaio Annarumma Giuseppe del 30/10/2009 Rep. 89817/23375 a favore di

iscritto il 09/11/2009 Reg. Part. 10726 Reg. Gen. 46976, quota capitale €. 100.000;

- Ipoteca Esecutiva Amministrativa/Riscossione di €. 85.668,96 atto Procuratore Dr.

Cavaliere Laura Prot. 3438/2218 del 05/09/2018 a favore di

iscritta il 07/09/2019 Reg. Part. 6714 Reg. Gen. 39619 del 07/09/2018

Precisazioni

Attualmente tutta la corte della bifamigliare è in comune così come il vano scala; prima dell'eventuale vendita si regolarizzerà la situazione con il frazionamento della corte e solamente una porzione di cortile d'accesso, di circa 60 mq., rimarrà in comune alle tre u.i. (due appartamenti ed una autorimessa) mentre l'ingresso al piano terra ** diventerà esclusivo dell'appartamento del primo piano oggetto di vendita poiché nella attuale conformazione l'unità immobiliare risulta difficilmente vendibile.

**** IMMOBILI SITI IN COMUNE DI BRESCIA ****

LOTTO C

- **AUTORIMESSA** - VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 10-BRESCIA

Proprietà

proprietà 500/1000

proprietà 500/1000

Identificazione catastale

L'unità immobiliare è individuate al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia come segue:

- Fg. NCT/67 mapp. 83 sub. 1 -Via G.Randaccio, 10-P.T -Z.2. Cat.C/6 cl.5 mq.19 RC€. 73,60

Provenienza

Atto di compravendita rep. Notaio Giuseppe Annarumma n. 68249 racc.12588 del 23/012/1996 reg. a Brescia il 6/03/1996 al n.2294.

Stato di possesso

L'immobile risulta attualmente occupato dalla Sig.ra Bellavia Silvana.

Conformità catastale

Si conferma la corrispondenza della planimetria catastale dell'unità immobiliare con lo stato di fatto.

Ubicazione

Vedi descrizione Lotto B.

Situazione edilizia

Vedi descrizione Lotto B.

Certificazione energetica

Non previsto il certificato di classificazione energetica A.P.E.

Descrizione

L'unità immobiliare è costituita da autorimessa con annesso piccolo ripostiglio; risulta piastrellata e dotata di solo impianto elettrico.

Calcolo superficie commerciale

Come stabilito dalla "Borsa immobiliare della Camera di Commercio di Brescia" vengono applicati dei coefficienti alle varie tipologie di ambienti onde ricavare la superficie commerciale della unità immobiliare.

Consistenza commerciale

Autorimessa: mq. 19,00 x 0,50 = **mq. 9,50**

Trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni

In base alle visure ipotecarie aggiornate alla data 27/02/2020 risulta che l'immobile in oggetto è presente nelle seguenti formalità:

-Ipoteca Esecutiva Amministrativa/Riscossione di €. 85.668,96 atto Procuratore Dr. Cavaliere

Laura Prot. 3438/2218 del 05/09/2018 a favore di

iscritta il

07/09/2019 Reg. Part. 6714 Reg. Gen. 39619 del 07/09/2018

Precisazioni

Attualmente tutta la corte della bifamigliare è in comune; prima dell'eventuale vendita si regolarizzerà la situazione con il frazionamento della corte e solamente una porzione di cortile d'accesso, di circa 60 mq. rimarrà in comune alle tre u.i. (due appartamenti ed una autorimessa).

ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Da ormai quasi un decennio, per gli immobili ubicati nel Comune di Brescia si registra un trend negativo del mercato immobiliare e l'andamento ribassista dei prezzi coinvolge anche il "comparto" degli immobili residenziali.

Si rileva, sempre nel medesimo periodo, un peggioramento dei volumi di scambio;

gli analisti del settore osservano comunque negli ultimi due anni una buona ripresa delle valutazioni di mercato e del numero di contrattazioni.

ASPETTO ECONOMICO

L'aspetto economico utilizzato è il più probabile valore di mercato.

PROCEDIMENTO DI STIMA

Viene applicato il metodo di stima per confronto diretto-comparativo in relazione ad immobili con le affinità necessarie alla comparazione tenendo conto dei valori espressi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate, dal listino della Borsa Immobiliare dalla Camera di Commercio di Brescia nonché dalle indagini in loco presso Agenzie Immobiliari professionali che esprimono valori che comunque contemplano già l'attuale andamento critico del mercato.

- "O.M.I." Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate

Le quotazioni immobiliari semestrali individuano per ogni delimitata zona territoriale omogenea (zona OMI) di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo per unità di superficie in Euro al mq.

Tale valore minimo e massimo differisce, a seconda delle località e delle tipologie abitative.

Lotto A

Nel caso specifico della città di Brescia nella microzona n. 4 "semicentrale via Veneto - per le abitazioni civili in ottimo stato vengono attribuiti valori da € 2.300 ad € 2.800 al mq.

Lotto B e C

Nel caso specifico della città di Brescia nella microzona 4 “ semicentrale via Veneto ” per le abitazioni economiche in normale stato vengono attribuiti valori da €. 1.300 ad €. 1.700 al mq.

- **“Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e provincia” rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia a cura della Camera di Commercio di Brescia.**

Il Listino esprime valori minimi e massimi degli immobili in base alla media indicativa dei prezzi praticati nei vari comuni, all’epoca di riferimento.

I valori delle costruzioni sono inoltre suddivisi in diverse classi qualitative (nuovo/ristrutturato, recente, agibile, da ristrutturare).

Lotto A

Per quanto riguarda la zona di “ San Bartolomeo - Via Tirandi ” nel quale si trova l’immobile in oggetto, il valore minimo e massimo degli immobili “recenti” (vetustà da dieci a venti anni) è pari rispettivamente ad €. 1.790 ed €. 2.200.

Lotto B e C

Per quanto riguarda la zona di “ Via Veneto ” nel quale si trova l’immobile in oggetto, il valore minimo e massimo degli immobili “agibili” è pari rispettivamente ad €. 1.200 ed €. 1.630.

Attribuzione valutazione al metro quadrato commerciale

Lotto A

Considerato la tipologia di fabbricato dalle ottime ed esclusive caratteristiche si ritiene congruo ed equo attribuire, all’unità immobiliare in oggetto, il valore di €/mq. 2.200.

Lotto B e C

Si ritiene dunque prudentiale, congruo e più che equo attribuire, all’unità immobiliare in oggetto, il valore di €/mq.1.500.

GIUDIZIO DI STIMA

In considerazione di quanto sopra esposto, esaminati gli immobili suddescritti, analizzate le loro caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto del loro grado di produttività, disposte le necessarie indagini di mercato e tenuto presente ogni altro fattore influente sul giudizio di stima si ritiene di poter attribuire agli immobili estimandi nello stato di fatto e di diritto nel quale essi si trovano i sotto riportati valori (arrotondati)

- **LOTTO A**

BRESCIA - VIA MILZIADE TIRANDI N. 16 – APPARTAMENTO CON AUTORIMESSA

valore dell'intero di Euro 395.120,00 pari a 2.200 €/mq.

Vista la necessità di alienare il bene e considerando la quota parziale di proprietà

di 1/10 si ritiene equo e concettualmente corretto deprezzare il sopra citato valore di una percentuale pari al 20%.

Il valore finale corretto, della quota di 1/10 di proprietà del _____ è pari dunque ad
(€ 395.120,00 - 20%) x 1/10 = **€ 31.600,00 (trentunomilaseicento) pari a circa 1.760,00 €/mq.**

- **LOTTO B**

BRESCIA - VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 10 – APPARTAMENTO

- appartamento Euro 165.000,00 pari a circa 1.500 €/mq.

Vista la necessità di alienare il bene si ritiene equo e concettualmente corretto deprezzare il sopra citato valore di una percentuale pari al 15%, come attualmente in uso nelle procedure immobiliari coatte.

Il valore finale corretto dell'appartamento è pari dunque ad **€ 140.250,00**

(centoquarantamiladuecentocinquanta) pari ad 1.275,00 €/mq.

- **LOTTO C**

BRESCIA - VIA GIOVANNI RANDACCIO N. 10 – AUTORIMESSA

- autorimessa Euro 14.250,00 x quota prop. di ½ pari ad Euro 7.125,00

Per quanto riguarda l'autorimessa, considerando l'estrema difficoltà di alienazione della sola quota di $\frac{1}{2}$ e lo stato di attuale occupazione da parte del comproprietario, si ritiene equo applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 60% per un valore plausibile finale di realizzo a corpo di **€. 2.850,00 (duemilaottocentocinquanta)**.

RIEPILOGO FINALE VALUTAZIONI

- LOTTO A **€. 31.600,00** (trentunomilaseicento)
- LOTTO B **€ 140.250,00** (centoquarantamiladuecentocinquanta)
- LOTTO C **€. 2.850,00** (duemilaottocentocinquanta)

Brescia, 7 Aprile 2020

Allegati:

1. 1 visura catastale
2. planimetrie catastali
3. A.P.E. attestato certificazione energetica per Lotto A
4. Atti provenienza
5. Ispezioni ipotecarie
6. O.M.I. prospetto microzone
7. O.M.I. tabelle valutative
8. Listino immobiliare Camera di Commercio di Brescia

