


Arch. Paolo Pozzaglio
Via San Bernardino, 8
25032 - CHIARI (BS)
tel/fax 030.70.00.542
cell 335.52.36.906

STUDIO TECNICO, Architetto Paolo POZZAGLIO		Tipologia : PERIZIA DI STIMA						
Chiari (BS) 21 gennaio 2021								
RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA								
Richiedente								
[REDACTED]								
Il tecnico incaricato di redigere la perizia intrattiene rapporti di lavoro con la ditta intestata ovvero con soggetti ad essa riconducibili		SI	NO					
			X					
Il sottoscritto	POZZAGLIO PAOLO	architetto	ad evasione dell'incarico					
ricevuto in data	01/012021	da :	[REDACTED]					
dopo il sopralluogo effettuato il			esprime le seguenti considerazioni.					
Scopo:		VALUTAZIONE IMMOBILE						
Regime Giuridico :								
P.E.E.P. ex legge 167/62 (superficie)		Convenzione ex art. 7 e 8 L.10/77						
P.E.E.P. ex legge 167/62 (proprietà)		Nessuna convenzione						
		X						
Oggetto della stima:	Trattasi di valutazione di un immobile commerciale. Gli immobili oggetto della presente valutazione si trovano nel Comune di Brescia (BS) in Via Pietro Bulloni n° 45. Tipologia dell'immobile : Commerciale							
Situazione Catastale								
N°	Proprietario		Quota					
1	[REDACTED]		2/6					
2			1/6					
3			1/6					
4			1/6					
5			1/6					
Catasto Fabbricati del Comune di:		Brescia BS)						
Indirizzo:		Via Pietro Bulloni n° 45						
Partita catastale dell'immobile SEZIONE NCT								
Foglio	Particella	Subalterno	Zona Censuaria	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita Catastale
137	251	2	1	C/1	13	123 m ²	Totale 162 m ²	€ 7.178,23
ZONA								
Posizione	L'immobile risulta ubicato in una zona immediatamente a ridosso del centro storico di Brescia.							
Caratteristiche	Area caratterizzata dalla presenza di edifici commerciali/direzionali di recente edificazione.							
Viabilità	Viabilità in generale da considerarsi ottima in quanto l'immobile in esame risulta essere posizionato nelle immediate adiacenze delle principali vie di comunicazione.							
Accessi	L'accesso è sito nella zona sud del fabbricato direttamente su strada comunale.							
Attrezzature	La zona risulta essere provvista nelle immediate vicinanze delle principali attrezzature e servizi d'interesse comune necessari.							

DQVOTA
DEG ROTO
BANDOSI
GARA

DESCRIZIONE DEL CESPITE IMMOBILIARE							
L'immobile oggetto della presente valutazione è composto da un piano fuori terra e da un piano interrato. Al piano terra l'immobile si compone di un ingresso cinque uffici disimpegnati da un ampio salone, Al piano interrato è posizionato il locale tecnico, il bagno una ampia sala destinata ad archivio e due piccoli ripostigli.							
IMPIANTI							
Impianti tradizionali per la relativa destinazione d'uso.							
Stato di conservazione		buono					
Grado di finitura		buono					
Superfici							
Calcolo superficie commerciale							
Destinazione	Luogo	Superficie	coeff.	Superficie commerciale	Note		
Appartamento situato nel Comune di Rezzoagli in frazione Costafigara							
Uffici	Via P. Bulloni 45	102,00	1,00	102,00	Sup. Commerciale		
Cantina	Via P. Bulloni 45	87,00	0,50	43,50	Sup. Commerciale		
TOTALE		189,00		145,50			
L'indagine di mercato svolta nella zona ha rilevato una discreta offerta di immobili simili ai beni oggetto di stima. Si sono riscontrati tempi di collocamento sul lungo periodo.							
Fonti		<i>Min.</i>	<i>Max.</i>				
Direzione Centrale Osservatorio mercato Immobiliare (rif. 2020, 2° Semestre).		€ 2.200,00	€ 3.500,00				
Agenzia delle entrate (rif. 2020, 2° Semestre).		€ 1.750,00	€ 2.350,00				
Giudizio di commerciabilità							
Si ritiene di ipotizzare per il cespite oggetto della presente stima una sufficiente commerciabilità, con tempi di collocamento brevi, in relazione al tessuto urbano in cui è ubicato l'immobile, nonché per le generali caratteristiche intrinseche ed estrinseche di cui è dotato lo stesso. In generale il fabbricato risulta vendibile.							
Criterio di stima e valutazione							
Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili. Si procede ora alla determinazione del più probabile valore di mercato all'attualità, tenute presenti le caratteristiche estrinseche ed intrinseche già precedentemente descritte, viene stabilito il seguente valore unitario: Euro 2.800,00/mq e Euro 3.000,00/mq							
Valore di mercato							
<i>località dei beni</i>		Villa sita nel Comune di Brescia					
DESTINAZIONE D'USO		Num u.i.	Sup. Geom.	Sup. Comm.	Parametro	VALORE TOTALE	%
Descrizione			mq	mq	euro/mq		
commerciale		1	189,00	145,50	€ 2.800,00	€ 407.400,00	
TOTALE						€ 407.400,00	

per le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato si indica il valore dell'intero cespite in un range tra € 400.000,00 e 430.000,00