

## PERIZIA DI STIMA

*I sottoscritti:*

- Berardelli geom. Roberto, nato a Milano il 19/08/1964, residente in Travagliato Via G. D'Annunzio n. 13, con studio in Travagliato (BS) Piazza Degli Alpini n° 2, iscritto al Collegio dei geometri della Provincia di Brescia al n. 3935;
  - Loda geom. Chiara, residente e con studio in Pompiano (BS) Via O. Berlucci n° 10, iscritta al Collegio dei geometri della Provincia di Brescia al n. 5187;
- ad evasione dell'incarico ricevuto dalla Dott.ssa Veronica Bertoglio in qualità di liquidatore della società "xxxxxxxxxxxxx" con sede in xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, di procedere con la valutazione dell'unità immobiliare sita in Brescia Quartiere Mario Bettinzoli n° 6, dopo avere effettuato le opportune considerazioni, relaziona quanto segue:*



N.B. immagine NON in scala

## OGGETTO DI STIMA

Oggetto del presente valutazione è l'unità immobiliare sita in Brescia Quartiere Mario Bettinzoli n° 6; più precisamente trattasi di ampio locale commerciale sviluppato al piano terra attualmente destinato a ristorante-pizzeria, comprensivo di locali accessori interni ed esterni ed area esterna esclusiva e comune.

## INDIVIDUAZIONE SATELLITARE



N.B. immagine NON in scala

## DATI CATASTALI alla DATA ODIERNA:

L'unità in oggetto è denunciato all' U.T.E. di Brescia come segue:

**Pizzeria:** **Foglio SNA 11 Mappale 3460 Sub. 13** Cat. C/1 Classe 7 Consist 327 MQ, Sup. Catas 425 mq Rendita €. 7.481,45

### DITTA CATASTALE

**Proprietà 1/1**

“XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX” con sede  
in XXXXXXXXXXXXXXXX CF XXXXXXXXXXXXXXXX

## PROVENIENZA

L'unità immobiliare in oggetto è pervenuta alla proprietà in forza dell'atto di compravendita redatto in data 25/11/1991 dal Notaio Cristina Scutra n° 21337/1627, registrato a Gardone Vt il 13/12/1991 n° 715 serie 2v, trascritto a Brescia il 05/12/1991.

Si precisa che le unità oggetto di tale atto erano:

- Appartamento posto al piano primo (sub.7) non oggetto della presente valutazione;
- Appartamento posto al piano primo (sub. 8) non oggetto della presente valutazione;
- Appartamento posto al piano primo (sub. 9) non oggetto della presente valutazione;
- Appartamento posto al piano primo (sub. 10) non oggetto della presente valutazione;
- Negozi con servizio al piano terra (sub. 11) oggetto della presente valutazione;
- Appartamento posto al piano terra (sub. 12) oggetto della presente valutazione;

## SITUAZIONE EDILIZIA

Da quanto i sottoscritti hanno potuto riscontrate attraverso l'accesso agli atti effettuato in data 05-09-2022 presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia e da quanto riscontrabile dall'atto di provenienza sopra citato, gli immobili risultano oggetto dei seguenti titoli autorizzativi:

- Costruzione antecedente al 1 settembre 1967;
- Autorizzazione del 23/12/1986 n° 3244/86 PG 911/86 UT;
- Concessione edilizia per ridistribuzione interna n° 18349/89 del 03/01/1990;
- Concessione in sanatoria del 05/10/1990 n° 30736/86 PG;
- Permesso di Costruire in sanatoria del 07/12/2006 n° 51370/04 Pg per "realizzazione veranda ad uso ristorante/pizzeria";
- Scia del 25/11/2015 Pg 167348/15 per "demolizione/ricostruzione della copertura";

Nessun altro titolo autorizzativo riscontrato.

***Gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti ai sottoscritti sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica sia strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. I sottoscritti non si assumono alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla NON consegna di tale documentazione.***

## VERIFICA IPOTECARIA

Nessuna ricerca effettuata dal sottoscritto a tal proposito.

## CONTRATTO DI LOCAZIONE

Da quanto di mio possibile riscontro visionando la documentazione fornitami dal liquidatore, l'unità risulta oggetto del contratto di locazione di immobile ad uso commerciale redatto tra la proprietà ed il Sig xxxxxxxxxxxxxxxx (vedi contratto di locazione allegato e relativa registrazione) regolarmente registrato presso l'Agenzia delle Entrate con durata locazione dal 01/07/2017 al 30/06/2023.

Si precisa che:

- Nessuna ulteriore ricerca a tal proposito è stata effettuata dal sottoscritto;
- I locali risultavano alla data del mio sopralluogo, non occupati da alcuna attività commerciale (inutilizzati);

## DUE DILIGENCE

*Definizione: Tra le poche definizioni reperibili in letteratura per il processo di due diligence si riporta come riferimento una delle più recenti: “Metodo per una valutazione complessiva di un insediamento o di un patrimonio immobiliare (o, in generale, di un’azienda) considerando le sue specifiche caratteristiche peculiari e l’ambiente di collocazione come base per una transazione”.*

Obiettivi: Il processo di due diligence prevede l’analisi delle condizioni di un bene – normalmente un immobile o un patrimonio immobiliare – oggetto di una potenziale transazione prima che il relativo passaggio di proprietà, o il trasferimento di diritti o obbligazioni legati al bene, vengano formalizzati in un contratto e resi esecutivi.

Lo scopo delle analisi svolte durante la due diligence è principalmente quello di individuare i potenziali rischi legati alla transazione al fine di poterli gestire con efficacia tramite un’adeguata stesura del contratto e delle relative clausole di garanzia o limitazioni di responsabilità.

In linea di massima si può affermare che la principale finalità della due diligence è quella di accertare attraverso una raccolta mirata ed analitica di informazioni se vi siano le effettive condizioni di fattibilità dell’operazione programmata ovvero se sussistano elementi e profili di criticità che possano comprometterne il buon esito di una compravendita immobiliare, costruendo al contempo una solida base per l’eventuale negoziazione delle condizioni contrattuali dell’operazione.

Le attività di due diligence sono finalizzate a porre in essere un processo conoscitivo sullo stato documentale, consistenziale, manutentivo e reddituale di un compendio immobiliare.

L’obiettivo alla base di tale operazione è trasferire a terzi la proprietà del bene, in blocco o frazionatamente, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova o previa regolarizzazione di non conformità catastali, tecniche, urbanistiche, amministrative e contrattuali.

- Data e tipo di verifica: 27/02/2023 - Edilizia

Analisi della conformità: Confronto tra gli elaborati grafici di progetto allegati ai provvedimenti autorizzativi e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia.

*Esito della conformità: NEGATIVA-IMPORTANTE DIFFORMITA’:*

*Da quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato e da nostra possibile verifica, lo stato dei luoghi soprattutto per quanto riguarda la destinazione d’uso dei locali alla data odierna (commerciale), NON CORRISPONDE con quanto autorizzato-denunciato presso il SUE del Comune di Brescia. Si riscontrano inoltre difformità interne nello sviluppo dei locali (modeste pareti e divisorie) e la presenza di un volume tecnico esterno (forno).*

*Si precisa altresì che nell’area esterna (corte esclusiva) lato nord risulta collocato un blocco prefabbricato (antibagno e bagno) che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzabile.*

*A tal proposito si veda il successivo capitolo “quantificazione costi di sanatoria per la regolarizzazione edilizia”.*

- Data e tipo di verifica: 23/02/2023 - Urbanistica

Analisi della conformità: Confronto tra l’attuale destinazione urbanistica dell’immobile ed il vigente strumento urbanistico.

*Esito della conformità: POSITIVO*

- Data e tipo di verifica: 23/02/2023 - Catastale

Analisi della conformità: Confronto tra la planimetria catastale e lo stato di fatto dei luoghi oggetto di perizia.

*Esito della conformità: NEGATIVA*

*Da quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato e da nostra possibile verifica, la planimetria catastale in mio possesso, NON CORRISPONDE con lo stato di fatto dei luoghi.*

*Più precisamente si riscontrano leggere difformità nello sviluppo interno dei locali (modeste pareti e divisorie) e la presenza di un volume tecnico esterno (forno).*

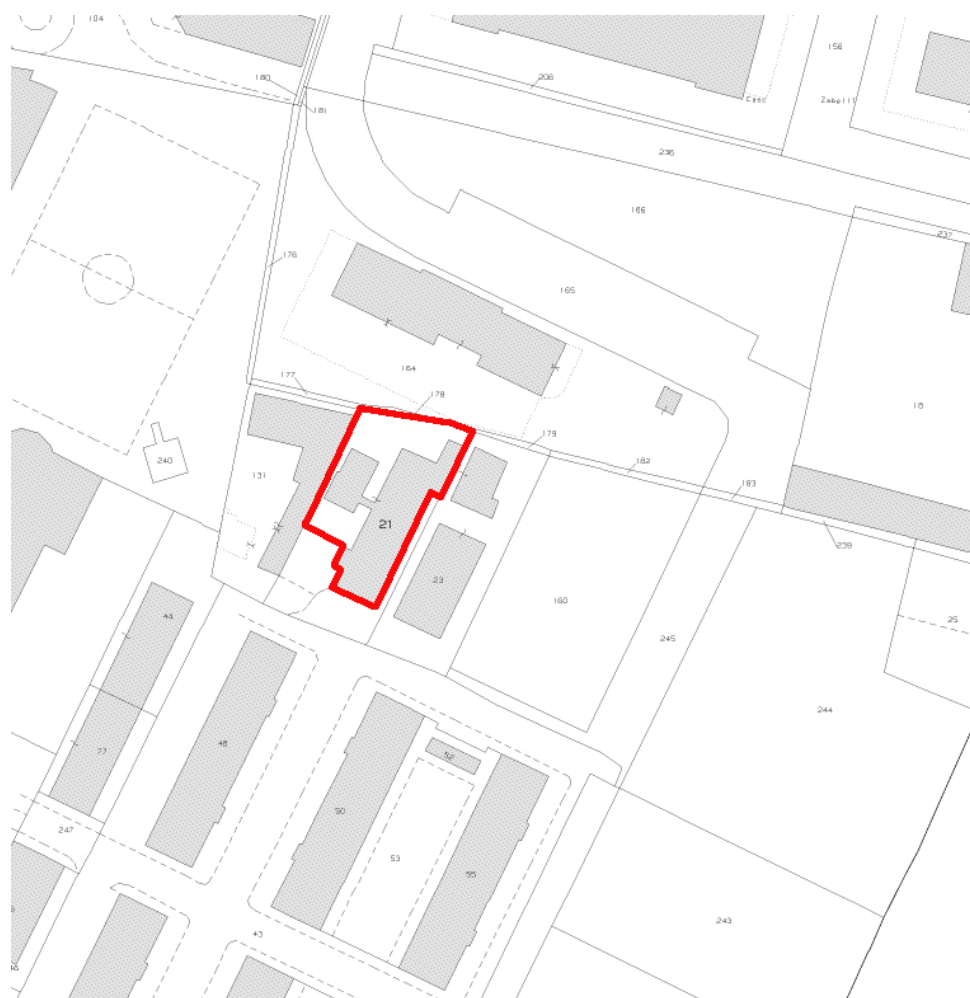
*Si precisa altresì che nell'area esterna (corte esclusiva) lato nord risulta collocato un blocco prefabbricato (antibagno e bagno) che dovrà essere rimosso e che alla data odierna non risulta graficamente indicato né in mappa né in planimetria catastale.*

*A tal proposito si veda il successivo capitolo "quantificazione costi di sanatoria per la regolarizzazione catastale".*

### **ESTRATTO MAPPA ed ESTRATTO cartografico desunto dal Sistema Informativo Territoriale Provinciale**

A migliore individuazione di quanto qui analizzato si veda sia l'estratto mappa allegato sia quanto individuabile attraverso l'interrogazione effettuata sul "Geoportale della Provincia di Brescia- SIT Sistema Informativo Territoriale".

#### **ESTRATTO MAPPA**



N.B. immagine NON in scala

S.I.T.



N.B. immagine NON in scala

## INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) è lo strumento di programmazione territoriale.

La legge regionale n. 12 del 2005 "Legge per il governo del territorio" ha rinnovato in maniera sostanziale la disciplina urbanistica e realizzato una sorta di "testo unico" regionale mediante l'unificazione di discipline di settore attinenti all'assetto del territorio (urbanistica, edilizia, tutela idrogeologica e antisismica, ecc.).

La pianificazione comunale si attua attraverso il Piano di Governo del Territorio.

Il P.G.T. è articolato dal Documento di piano, Piano dei servizi e Piano delle regole

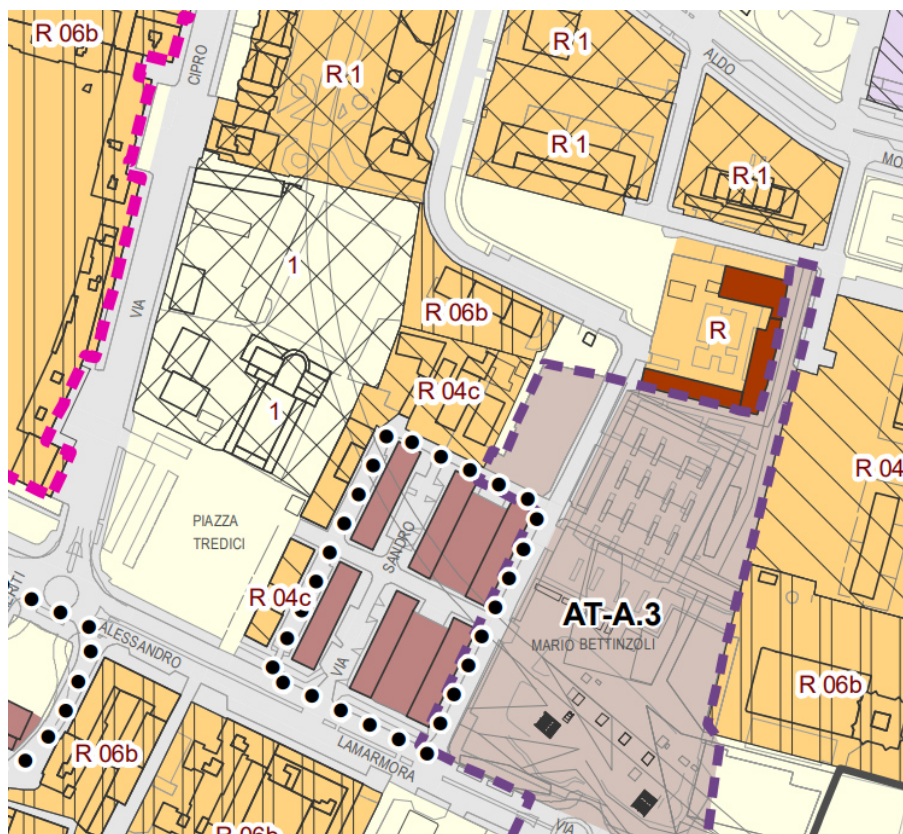
- Documento di Piano: Il Documento di Piano definisce il quadro generale della programmazione urbanistica anche in base a proposte pervenute da cittadini o da associazioni di cittadini. Questo significa che i cittadini sono chiamati a partecipare già nelle prime fasi del processo di elaborazione del PGT. Il Documento di piano deve anche prevedere un lavoro di analisi del territorio comunale da tutti i punti di vista, inclusi quello geologico, ambientale, paesaggistico, urbanistico, viabilistico, infrastrutturale, economico, sociale e culturale. Questo documento deve anche evidenziare eventuali beni storici o ambientali di particolare interesse. Ha anche lo scopo di definire e pianificare lo sviluppo della popolazione residente nel comune; tipicamente è il primo atto nella stesura del PGT.
- Piano dei servizi: Il Piano dei Servizi definisce le strutture pubbliche o di interesse pubblico di cui il comune necessita. Il piano dei servizi deve tenere conto della popolazione residente nel comune o che gravita in esso e di quella prevista in futuro dal documento di piano. Il Piano dei Servizi tiene conto dei costi operativi delle strutture pubbliche esistenti e dei costi di realizzazione di quelle previste, si preoccupa della loro fattibilità e definisce la modalità di realizzazione dei servizi. Le indicazioni contenute nel piano dei servizi circa le aree identificate come di interesse pubblico sono prescrittive e vincolanti per 5 anni dall'entrata in vigore del PGT e decadono qualora il servizio non sia inserito entro questo termine nel programma triennale delle opere pubbliche. La Legge regionale lombarda n.12 dell'11 marzo 2005 prevede che, per comuni inferiori a 20.000 abitanti, sia possibile redigere un piano dei servizi intercomunale.
- Piano delle regole: Il Piano delle regole definisce la destinazione delle aree del territorio comunale individuando le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse paesaggistico, storico o ambientale e le aree che saranno soggette a trasformazione urbanistica. Definisce inoltre le modalità degli interventi urbanistici sia sugli edifici esistenti che di quelli di nuova realizzazione. Questo significa che viene stabilito quanto costruire, come costruire e quali sono le destinazioni non ammissibili.

*La Terza variante al PGT – Variante particolare al Piano delle Regole e alle NTA, ai sensi dell'art 13 della L.R 12/05 e s.m.i., avviata con deliberazione di G.C. n 673 del 6.11.2016, è stata adottata con deliberazione di C.C. n. 2 del 15.01.2018, approvata, con controdeduzioni alle osservazioni presentate, con deliberazione di C.C n . 35 del 16.4.2018.*

*L'avviso di definitiva approvazione è stato pubblicato sul BURL, serie Avvisi e concorsi, n. 24 del 13 giugno 2018. Da tale data cessa il periodo di salvaguardia ai sensi dell'art 13, c 12, della LR 12/05 e la variante ha definitiva efficacia.*

*Il PGT vigente è stato, altresì, rettificato per alcuni errori materiali con del CC n 30 del 16.04.2018 esecutiva con pubblicazione sul medesimo BURL serie Avvisi e concorsi n 24 del 13 giugno 2018.*

**L'intero complesso dove l'unità in oggetto è collocata, risulta individuata nel VIGENTE P.G.T. come R: "Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art. 81)"; 04c "IUF: 0,40 mq/mq RC 40% di Sf, Sper 45 % di Sf"**



R Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)



R 04c IUF: 0,40 mq/mq Rc: 40% di Sf SPer: 45% di Sf

## COLLOCAZIONE E DESCRIZIONE COLLOCAZIONE IMMOBILI

### **COLLOCAZIONE:**

Brescia è un comune italiano di circa 200.000 abitanti, capoluogo dell'omonima provincia in Lombardia. È il secondo comune della regione per popolazione, dopo Milano.

Brescia sorge nell'alta Pianura Padana allo sbocco della val Trompia, ai piedi del monte Maddalena e del colle Cidneo.

Il territorio – delimitato a nord dalle Prealpi Bresciane, ad est dalle Prealpi Gardesane e a ovest dai territori della Franciacorta – è in maggior parte pianeggiante; tuttavia tutto il versante sud del Monte Maddalena ricade nel territorio comunale.

L'economia provinciale e cittadina si divide tra industria, commercio, artigianato, servizi, agricoltura e turismo; come gran parte dell'economia del nord Italia, il complesso bresciano è costituito soprattutto da piccole-medie imprese, con la presenza di grandi industrie, che vanno dal settore alimentare a quello metalmeccanico.



La città di Brescia è suddivisa amministrativamente in 33 quartieri in ognuno dei quali si eleggono degli organismi di rappresentanza, a carattere consultivo e propositivo, denominati consigli di quartiere.

L'unità in oggetto è posto in una zona semicentrale sud di Brescia, all'interno del quartiere Lamarmora, denominata Brescia-2.

Oggetto del presente valutazione è l'unità immobiliare sita in Brescia Quartiere Mario Bettinzoli n° 6; più precisamente trattasi di ampio locale commerciale sviluppato al piano terra destinato a ristorante-pizzeria, comprensivo di locali accessori interni ed esterni ed area esterna esclusiva e comune.

L'intero complesso, dove è posta l'unità in oggetto, sviluppato 2 piani fuori terra (terra e primo), risulta essere un ampio immobile a destinazione mista.

Il fabbricato, ha struttura portante in muratura mista a C.A., solai interni realizzati in latero-cemento, copertura e gronde in legno, manto in tegole, canali e pluviali in lamiera preverniciata; esternamente il fabbricato è finito intonaco al civile e sovrastante tinteggiatura.

#### Locale commerciale Piano Terra:

L'unità in oggetto, completamente sviluppata al piano terra, presenta pavimenti in marmo, battiscopa in legno, pavimenti e rivestimenti dei bagni e cucina in ceramica, intonaco al civile, serramenti interni con porte in legno; esternamente i locali hanno serramenti per finestre e portefinestre in alluminio e vetro camera, banchine, soglie e refilati in pietra, pavimentazione esterna corte esclusiva in parte destinata a giardino ed in parte pavimentata con autobloccanti. Si segnala inoltre un'ampia tenso-struttura utilizzata come zona ristorante.

L'impianto idrotermosanitario (autonomo) è stato realizzato con riscaldamento/raffrescamento a soffitto (termosifoni) e produzione d'acqua calda con sanitari per i bagni in ceramica a pavimento.

Gli impianti elettrico e dell'illuminazione, sono sufficientemente dotati di punti luce, prese, ed interruttori.

Lo stato di conservazione e di manutenzione dell'unità in oggetto, alla data del mio sopralluogo, potrebbero essere definite come "BUONE".

***Si precisa che i locali risultavano, alla data del nostro sopralluogo, non occupati da alcuna attività commerciale (inutilizzati).***

## QUANTIFICAZIONE COSTI DI SANATORIA PER LA REGOLARIZZAZIONE EDILIZIA E CATASTALE.

### VERIFICA EDILIZIA

Da quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato e da nostra possibile verifica attraverso lo studio della documentazione riscontrata durante l'accesso agli atti al SUE del Comune di Brescia, lo stato dei luoghi, NON CORRISPONDE con quanto autorizzato-denunciato.

A tal proposito, si precisa che, ad ulteriore verifica, sono stati effettuati due incontri con i tecnici dello SUE in data 12/12/2022 e 03/02/2023 per la verifica/analisi di quanto riscontrato.

*Si indica che, rispetto a quanto graficamente indicato negli elaborati grafici allegati ai titoli sopra citati, si riscontrano le seguenti incongruenze:*

1. *Destinazione d'uso dei locali alla data odierna (commerciale), NON CORRISPONDETE con quanto autorizzato-denunciato presso il SUE del Comune di Brescia (in parte artigianale ed in parte per attrezzature culturali/sanitarie/assistenziali);*
2. *Difformità interne nello sviluppo dei locali (modeste pareti e divisorie);*
3. *Volume tecnico esterno (forno);*
4. *Nell'area esterna (corte esclusiva) lato nord risulta collocato un blocco prefabbricato (antibagno e bagno) che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzabile;*

Vengono ora quindi ipotizzati i vari costi necessari per poter procedere alla regolarizzazione di tutto quanto sopra riscontrabile (difformità varie); si precisa altresì che quanto qui ora riportato è stato supposto dai sottoscritti dopo essersi confrontati con i tecnici del Sue di Brescia.

Nota bene:

- gli accertamenti edilizio-urbanistici richiesti ai sottoscritti sono stati eseguiti sulla base della documentazione fornita dal Comune di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica sia strettamente legata all'autenticità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione. Il sottoscritto non si assume alcuna responsabilità per eventuali errori e/o omissioni derivanti dalla NON consegna di tale documentazione;
- una più precisa verifica di quanto qui sopra indicato dovrebbe però essere svolta attraverso un preventivo preciso rilievo dell'unità immobiliare in oggetto;

Visto quanto sopra meglio descritto, si dovrebbe procedere con la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria, che preveda la richiesta di regolarizzazione delle opere interne e della destinazione d'uso dei locali.

- *Si segnala che i costi indicativi per sanare le varie difformità interne riscontrate ed il cambio di destinazione risultano essere:*

- rilievo generale con relativa restituzione grafica	€ 2.000,00 (esclusa iva e cassa)
- presentazione pratica edilizia in sanatoria	€ 4.000,00 (esclusa iva e cassa)
- redazione di perizia di staticità	€ 2.000,00 (esclusa iva e cassa)
- richiesta/presentazione agibilità	€ 800,00 (esclusa iva e cassa)
- redazione di dichiarazione di rispondenza degli impianti	€ 4.000,00 (esclusa iva e cassa)
- richiesta allaccio fognatura	€ 800,00 (esclusa iva e cassa)
- assistenza tecnica varia	€ 500,00 esclusa iva e cassa)
-redazione di Ape (attest Prest Energ)	€ 300,00 esclusa iva e cassa)
- Spese varie	€ 250,00
- Diritti segreteria	€ 200,00
<u>Totale COMPLESSIVO (iva e cassa compresa) € 18.896,40</u>	

- Rimozione e successivo smaltimento del blocco prefabbricato (antibagno e bagno):  
€ 3.000,00

**Totale COMPLESSIVO onorari VARI (iva e cassa compresa) € 21.896,40**

## CALCOLO ONERI/SANZIONI per CAMBIO D'USO.

Vengono ora calcolati/indicati i vari oneri/sanzioni che potrebbero essere richiesti per la sanatoria di quanto riscontrato.

### ONERI DI URBANIZZAZIONE

Per la porzione identificata con il colore GIALLO, la destinazione riscontrabile delle varie pratiche edilizie riscontrate risulta essere quella "artigianale" e quindi si dovrà necessariamente procedere attraverso un cambio d'uso.

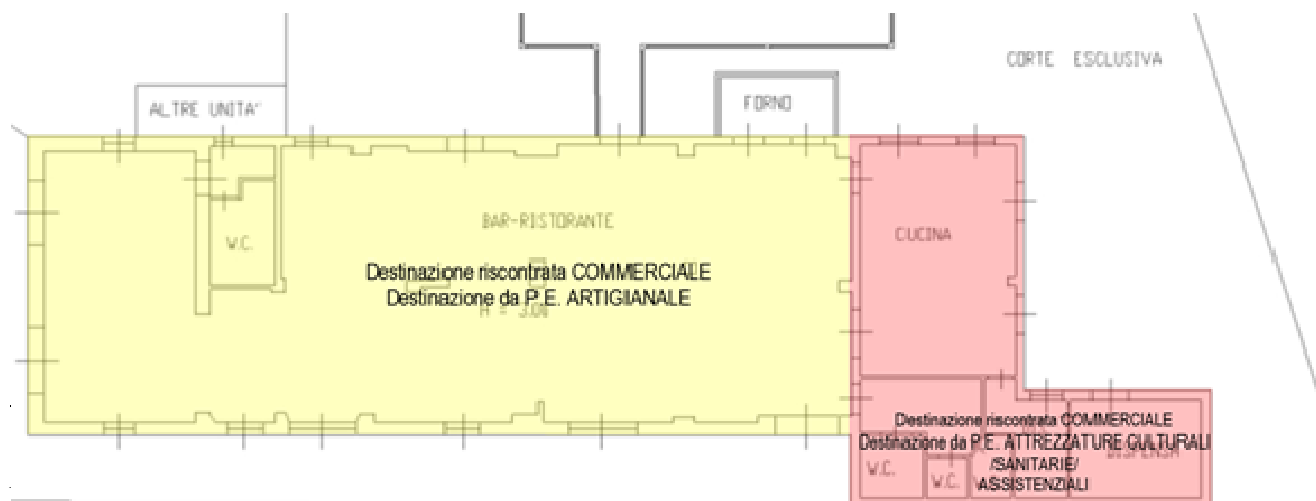
Più precisamente gli oneri di urbanizzazione (calcolati utilizzando quando indicato nelle tabelle del SUE di Brescia) per il cambio d'uso da artigianale a commerciale per questa porzione (Mq. 235,89) così calcolati:

- Oneri di urbanizzazione destinazione commerciale €. 120,60/Mq
  - Oneri di urbanizzazione destinazione artigianale €. 49,55/Mq
- Differenza €. 71,05 Mq x Mq. 235,89 = €. 16.759,98

Per la porzione identificata con il colore ROSSO, la destinazione riscontrabile delle varie pratiche edilizie riscontrate risulta essere quella di "attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali" e quindi si dovrà necessariamente procedere attraverso un cambio d'uso.

Più precisamente gli oneri di urbanizzazione (calcolati utilizzando quando indicato nelle tabelle del SUE di Brescia) per il cambio d'uso da "attrezzature culturali, sanitarie ed assistenziali" a commerciale per questa porzione (Mq. 78,33) così calcolati:

- Oneri di urbanizzazione destinazione commerciale €. 120,60/Mq
  - Oneri di urbanizzazione destinazione artigianale €. 24,12/Mq
- Differenza €. 96,48 Mq x Mq. 78,33 = €. 7.557,28



**Gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione così come sopra individuati, trattandosi di OPERE IN SANATORIA, devono essere RADDOPPIATI, giungendo alla somma complessiva di €. 58.634,52 ((€. 16.759,98+€. 7.557,28 + €. 5.000,00) x 2)**

## REPERIMENTO STANDARD

*La superficie complessiva da sanare avente destinazione commerciale risulta essere pari a Mq. 314,22*

Destinazioni e standard assentiti aventi destinazione ARTIGIANALE (autorizzata):

*Superficie: Mq. 235,89;*

*Percentuale a standard 30%*

*Superficie a standard assentita Mq. 70,77*

Calcolo standard da reperire con l'intera superficie avente destinazione commerciale:

*Superficie: Mq. 235,89;*

*Percentuale a standard 100% (con il 50% da reperire)*

*Superficie a standard complessiva Mq. 235,89*

Superficie a standard da reperire **Mq. 117,95** (50% di Mq. 235,89)

Superficie a standard da monetizzare **Mq. 47,18** (Mq. 117,95 - Mq. 70,77 assentiti con la destinazione artigianale)

Destinazioni e standard assentiti aventi destinazione ASSISTENZIALE-CULTURALE (autorizzata):

*Superficie: Mq. 78,33;*

*Percentuale a standard 100%*

*Superficie a standard assentita Mq. 78,33*

Calcolo standard da reperire con l'intera superficie avente destinazione commerciale:

*Superficie: Mq. 78,33;*

*Percentuale a standard 100% (con il 50% da reperire)*

*Superficie a standard complessiva Mq. 78,33*

Superficie a standard da reperire **Mq. 39,17** (50% di Mq. 78,33)

Superficie a standard da monetizzare Mq. 0

**RIEPILOGO:**

Superficie a standard da reperire **Mq. 157,12** (Mq. 117,95 + Mq. 39,17)

Superficie a standard da monetizzare **Mq. 47,18**

Relativamente agli:

- Standard da reperire (per una superficie di Mq. 157,12) gli stessi potrebbero essere in parte reperiti sulla corte esclusiva dell'unità qui valutata (pizzeria) per una superficie indicativa di Mq. 83,00 ed in parte sulla corte comune esterna ed interna (sub. 14) all'esistente cinta. A tal proposito si precisa però che tale corte comune risulta in proprietà con l'ampia unità residenziale (sub. 17) sviluppata al piano primo e che da mia verifica catastale è oggi intestata ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che quindi dovrebbero acconsentire a tale operazione.

Il costo per la stipula di un atto di asservimento di tale area risulta essere pari a

€ 2.000,00

- Standard da monetizzare (per una superficie di **Mq. 47,18**) vengono quantificati in €.  
120,00/Mq per un complessivo di

€ 5.661,60

**Oneri/spese per STANDARD e spese connesse € 7.661,60**

**Totale COMPLESSIVO ONERI/SANZIONI VARI € 66.296,12**

### **VERIFICA CATASTALE**

Da quanto riscontrato durante il sopralluogo effettuato e da nostra possibile verifica, la planimetria catastale in mio possesso, NON CORRISPONDE con lo stato di fatto dei luoghi. Più precisamente si riscontrano leggere difformità nello sviluppo interno dei locali (modeste pareti e divisorie) e la presenza di un volume tecnico esterno (forno).

Si precisa altresì che nell'area esterna (corte esclusiva) lato nord risulta collocato un blocco prefabbricato (antibagno e bagno) che dovrà essere rimosso e che alla data odierna non risulta graficamente indicato né in mappa né in planimetria catastale.

*Si precisa che, rispetto a quanto graficamente indicato nella planimetria catastale ottenuta da quanto riscontrato presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate sezione Territorio, si riscontrano le seguenti incongruenze:*

- *Destinazione d'uso dei locali alla data odierna (commerciale), NON CORRISPONDETE con quanto autorizzato-denunciato presso il SUE del Comune di Brescia (artigianale e per attrezzature culturali/sanitarie/assistenziali);*
- *Difformità interne nello sviluppo dei locali (modeste pareti e divisorie);*
- *Volume tecnico esterno (forno);*
- *Nell'area esterna (corte esclusiva) lato nord risulta collocato un blocco prefabbricato (antibagno e bagno) che dovrà essere rimosso in quanto non autorizzabile;*

*Si segnala inoltre che la definizione delle aree esterne come standard (vedi pagina precedente) in parte sulla corte esclusiva dell'unità qui analizzata sub. 13 ed in parte (previo accordo con i proprietari dell'unità residenziale al piano primo sub. 17) sulla parte comune, comporterà la necessità di individuare catastalmente tali aree/porzioni e la modifica dell'elaborato planimetrico ed elenco subalternazione attuale.*

**I costi indicativi per la presentazione di tutte tali variazioni da prevedere corrispondono ad €. 3.843,00 (iva e cassa compresa).**

**Totale COMPLESSIVO PER AGGIORNAMENTI CATASTALI VARI**  
**€. 3.843,00**

## DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO.

*Assunzioni ed eventuali condizioni limitative.*

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti.

La presente perizia si fonda sull'analisi dei dati reperiti dal valutatore presso gli uffici pubblici e privati del settore a garanzia di affidabilità e veridicità.

Non vi sono particolari condizioni limitative che possono incidere sul risultato finale della perizia.

La presente relazione tecnico-estimativa tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

SITUAZIONE GENERALE: LOCALE MERCATO IMMOBILIARE (tipologia STANDARD)

Il locale mercato immobiliare ha registrato, come per l'intera zona, un notevole calo degli scambi che soprattutto risulta influenzato dall'incerta situazione economica nazionale.

Sono improntate alla stabilità le previsioni dei prezzi per l'hinterland delle grandi città e per gli altri capoluoghi, come ad esempio la Città di Brescia.

Molto dipenderà, in tal senso, dalla congiuntura macroeconomica che interesserà il nostro Paese e soprattutto dall'andamento del mercato del lavoro.

Se quest'ultimo dovesse peggiorare, con un aumento della disoccupazione, si potrebbe creare una maggiore incertezza nelle decisioni di acquisto, soprattutto per coloro che devono ricorrere ad un finanziamento per acquistare l'abitazione.

Inoltre, fermo restando l'atteggiamento prudentiale degli istituti di credito nell'erogazione dei mutui, si ritiene ragionevolmente che, anche nel 2023, ci potranno essere delle categorie di potenziali acquirenti che avranno difficoltà di accesso al finanziamento e di conseguenza nell'acquisto di immobili.

Al contrario, coloro i quali hanno i giusti requisiti per essere considerati mutuabili dalle banche potranno accedere al mercato dell'acquisto dell'abitazione.

In generale ci si aspetta da parte delle famiglie italiane una maggiore prudenza ed una minore propensione all'elevato indebitamento.

**La previsione 2023 e 2024 per BRESCIA e provincia, evidenzia una possibile variazione dei prezzi compresa tra -2% ed 2%.**

*Fonti consultate*

Nella presente sezione vengono indicate alcune fonti "accreditate" ossia enti ed associazioni pubbliche e private dei quali, notoriamente, si avvalgono gli operatori del settore, pubblici (esempio: Agenzia delle Entrate) e privati (professionisti, agenti immobiliari, imprenditori edili, ecc...).

### **Elenco fonti di mercato anno 2022**

- **Listino Immobiliare 2022** - Comune di Brescia- Semicentro Sud (zona Sud)  
Brescia Due *da €. 2.000,00 a € 2.700,00*
- **Banca dati delle quotazioni immobiliari**, Agenzia delle Entrate, Comune di Brescia- Zona Semicentrale Brescia due, stato conservativo normale  
*da €. 1.650,00 a € 2.150,00*

## DEFINIZIONI:

### Valore di mercato

La presente relazione peritale è mirata alla determinazione del valore di mercato dell'immobile visitato. Prima di specificare la metodologia estimativa adottata è doveroso definire il significato di valore di mercato.

Secondo gli standard internazionali (IVS 1 - 3.1), è definito come segue: "il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione". Tale definizione è significativamente analoga a quella fornita dalla Banca d'Italia nella lettera n. 60299 del 18 marzo 1999 in cui si afferma che "per valore di mercato s'intende il prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l'immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l'ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto di conto della natura dell'immobile".

Il valore di mercato corrisponde quindi al valore di un bene stimato senza considerare i costi di vendita e di acquisto, nonché qualsiasi altra imposta associata.

Il valore di mercato esclude specificatamente il riferimento ad un prezzo relativo a termini o circostanze particolari, come ad esempio un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, una cessione speciale garantita da una parte nella transazione.

### Superficie commerciale dell'immobile.

Per superficie commerciale s'intende quella corrispondente alla proprietà immobiliare, quindi l'area compresa nel filo esterno dei muri perimetrali, al lordo dei tramezzi interni e considerando per metà i muri di confine con unità confinanti ovvero parti comuni condominiali. A questa superficie deve essere aggiunta quella dei vani accessori ossia la superficie lorda degli stessi rapportata a coefficienti che possano raggiungerla a quella abitativa. Questi coefficienti sono quelli tipici di una determinata zona e scaturiscono dalle consuetudini del locale mercato immobiliare. Ovviamente questi dati non possono trascurare le caratteristiche proprie (destinazione, finitura, conservazione, dimensione, collocazione, accessibilità, ecc...) del vano stesso.

### Forma di mercato:

Mira a stabilire il grado di competizione, ovvero il grado di concorrenza rispettivamente dal lato della domanda e dell'offerta. Le principali forme di mercato immobiliare sono: la concorrenza perfetta; il monopolio; la concorrenza monopolistica; l'oligopolio ed il monopolio bilaterale.

*La forma di mercato in oggetto risulta essere il monopolio bilaterale.*

In un monopolio bilaterale il potere di mercato viene esercitato sia dal lato della domanda che da quello dell'offerta, ed è quindi difficile prevedere a priori quale sarà l'equilibrio di mercato che si imporrà, ovvero quale sarà la quantità offerta e il prezzo. La soluzione dipende infatti dal potere relativo dei due agenti: se il monopolista è più forte, il prezzo e la quantità scambiata si avvicineranno a quelli di monopolio, viceversa se prevale il monopsonista. In generale, le parti danno luogo a un processo di contrattazione e chi ha maggiore potere contrattuale è in grado di ottenere una soluzione che più si avvicina alla propria preferita.

## CRITERIO DI CALCOLO DELLE SUPERFICI DEI FABBRICATI ESISTENTI E COEFFICIENTI CORRETTIVI (consistenze superfici LORDE)

Nel calcolo delle superfici degli immobili oggetto della presente stima, sono stati adottati i seguenti coefficienti correttivi di ragguaglio, in modo da uniformare il tutto in un'unica superficie convenzionale da applicare al valore unitario di stima al mq.:

### Unità commerciale

- Unità commerciale
- Gazebo
- Corte esclusiva

coeff. 1,00  
coeff. 0,30  
coeff. 0,10

## CALCOLO DELLA SUPERFICIE CONVENZIONALE DEI FABBRICATI

TABELLA DI CALCOLO DELLE SUPERFICI																	
N.	FOGLIO	MAPPALE	SUB	DESTINAZIONE DELL'UNITA'	UNITA' PRINCIPALE	DESTINAZIONE										TOTALE	
						PORTICO	TERRAZZA	GAZEBO	CANTINA	LOGGIA	GIARDINO	BOX AUTO	SOPPALCO	AREA ESTERNA	RETRO		ALTRO
						RAPPORTI MERCANTILI											
						30%	25%	30%	60%	35%	10%	50%	50%	10%	10%		
1	SNA 11	3460	13	Negoziò	314,22			78,44						275,54			365,31
<b>TOTALE</b>					314	0	0	78	0	0	0	0	0	276	0	0	365

### CRITERIO DI STIMA ADOTTATO:

*La presente valutazione è redatta utilizzando il METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO; più precisamente trattasi di un procedimento di stima del valore o del canone di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o canone noti. Più precisamente il metodo è fondato sulla comparazione dell'immobile da valutare con immobili simili per i quali sono noti il prezzo e le principali caratteristiche quantitative e qualitative.*

La stima avviene quindi per mezzo di aggiustamenti sistematici sui prezzi di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto, rispetto alle caratteristiche corrispondenti dell'immobile oggetto di stima.

Specificata superficie: SUPERFICIE MISURATA: si precisa che nella presente valutazione risulta utilizzata la SEL (superficie esterna lorda) cioè l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali esterni verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di m. 1,50 dal piano di pavimento". La SEL include quindi l'intero spessore dei muri perimetrali liberi (100%) e metà (50%) dello spessore delle murature contigue confinanti con altri edifici, inoltre l'intero spessore dei muri interni portanti e dei tramezzi, oltre ai pilastri/colonne interne.



## IMMOBILI DI CONFRONTO SIMILI:

- Immobilabile di confronto A: Locale commerciale sviluppato al piano terra e posto nelle vicinanze dell'unità qui da valutare.  
Superficie unità immobiliare 80 mq.  
Stato di manutenzione edificio ed immobile 6-SUFFICIENTE.  
Peso comparabile 60%  
Prezzo di vendita €. 115.000,00.
  
- Immobilabile di confronto A: Locale commerciale sviluppato al piano terra e posto nelle vicinanze dell'unità qui da valutare.  
Superficie unità immobiliare 165 mq.  
Stato di manutenzione edificio ed immobile 6-SUFFICIENTE  
Peso comparabile 40%  
Prezzo di vendita €. 195.000,00.

Si precisa che:

- All'unità qui analizzata viene attribuito, visto le caratteristiche riscontrate durante il sopralluogo, uno stato di manutenzione edificio e stato manutenzione interna immobile pari a 6-SUFFICIENTE.
- Visto che entrambi i comparabili sono attualmente sul mercato (unità attualmente "sul mercato", non ancora compravendute), al prezzo richiesto viene applicata una percentuale di decurtazione pari al 15% pari al possibile margine di trattativa;  
Comparabile A: €. 115.000,00 -15%= €. 98.000,00  
Comparabile B: €. 195.000,00 -15%= €. 166.000,00
- Visto le caratteristiche e soprattutto la posizione dei comparabili qui utilizzati viene attribuito un'incidenza percentuale (PESO COMPARABILE) del 60% per quanto concerne il comparabile A e del 40% per quanto concerne il comparabile B;
- I coefficienti correttivi qui utilizzati (attribuiti alle superfici accessorie) risultano quelli scaturiti dal mercato;
- Il coefficiente correttivo di ragguaglio, utilizzato ed applicato al valore unitario di riferimento, pari a 0.90, viene applicato viste le diverse dimensioni (in difetto) dei comparabili utilizzati rispetto all'unità qui da analizzare (di più ampie dimensioni);
- Le superfici dei comparabili, indicate nella tabella del confronto del mercato, sono quelle dedotte dalle schede catastali delle unità stesse;
- Saggio livello di piano 2% (percentuale di variazione del prezzo degli immobili a salire od allo scendere di piano. E' un dato rilevato fra le consuetudini locali ed è normalmente positivo. Diventa negativo nel caso di immobili senza ascensore.
- La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili. In linea di principio nella tabella di valutazione i prezzi corretti degli immobili di confronto dovrebbero coincidere, tuttavia per effetto della componente casuale nella rilevazione dei prezzi, nella misura delle caratteristiche i prezzi corretti possono divergere.  
La DIVERGENZA PERCENTUALE calcola quindi l'entità della differenza fra i "Prezzi corretti" dei due comparabili. La divergenza assoluta (d%) si determina nel seguente modo:

$$d\% = \frac{V_{\max} - V_{\min}}{V_{\min}} \times 100$$

## METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI										Assunzioni					
Prezzo e caratteristica		Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile oggetto di stima											
Fonte di mercato		Atto	Agenzia immobiliare	1	s=saggio annuale di variazione dei prezzi				-1%						
Nominativo / repertorio					i=livello di piano				-2%						
Comune		Brescia	Brescia	Brescia	Prezzo medio di mercato €/mq.		€		1 250,00						
Indirizzo		Brescia 2- zona Sud	Brescia 2- zona Sud	Brescia 2- zona Sud	Prezzo area esterna		€		125,00						
Zona		Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Costo di ricostruzione a nuovo €/mq.		€		1 100,00						
Destinazione		Commerciale	Commerciale	Commerciale	Criterio di misurazione				SEL						
Tipologia edilizia		Negozio	Negozio	Negozio	<b>TABELLA DEI PREZZI MARGINALI</b>		<b>Immobile di confronto A</b>		<b>Immobile di confronto B</b>						
Stato dell'immobile				Usato	Prezzo di mercato (euro)		€		98 000,00						
Prezzo di mercato (euro)		€ 98 000,00	€ 166 000,00		Data (mesi)		€		-						
Data (mesi)		0	0	0	Livello di piano		-€		1 960,00						
Livello di piano (n)		0	0	0	Superficie principale (mq)		€		1 006,06						
Superficie principale (mq)		80	165	314	Superficie esterna (mq)		€		125,00						
Superfici secondarie					Stato di manutenzione esterna (€)		€		1 000,00						
PORTICO		30%			Stato di manutenzione interna (€)		€		24 100,00						
TERRAZZA		25%			<b>TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI</b>		<b>Immobile di confronto A</b>		<b>Immobile di confronto B</b>						
GAZEBO		30%		78	Prezzo di mercato (euro)		€		98 000,00						
CANTINA-SOTTOTETT		50%			Data (mesi)										
TAVERNA		60%			Livello di piano										
INTERRATO		10%			Superficie principale (mq)		€		287 035,13						
BOX AUTO		50%			Superficie esterna (mq)										
SOPPALCO		50%			Stato di manutenzione edificio (€)										
AREA ESTERNA		5%			Stato di manutenzione immobile (€)										
GIARDINO ESCLUSIVO		10%		276	<b>Prezzo corretto</b>		€		<b>385 035,13</b>						
ALTRO		0%			<b>Peso comparabile(%)</b>		60%		40%						
Stato di man.ne edificio		6	6	6	<b>VALORE DELL'IMMOBILE CAMPIONE</b>				€ <b>378 000</b>						
Stato di man.ne immobile		6	6	6	<b>DIVERGENZA PERCENTUALE(%)</b>										
Superficie commerciale		80,00	165,00	365,31	<b>PREZZO MEDIO UNITARIO (stima monoparametrica)</b>		€		1 034,75						
					<b>Scostamento dal Prezzo Medio di Mercato</b>				-17,22%						
N.	ESTREMI CATASTALI				DESTINAZIONE DELL'UNITA'	LIVELLO DI PIANO	GRADO DI MANUTENZIONE INTERNA	VALORE UNITARIO DI RIFERIMENTO				€ 1 034,75			<b>VALORE TOTALE UNITA'</b>
	FOGLIO	MAPPALE	SUB	CAT.				COEFFICIENTI CORRETTIVI				VALORE UNITARIO	SUP. COMM. TOTALE	VALORE COMM. LE	
								K1	K2	K3	K4				
								PIANO	finiture	Destin	ampie dimen				
1	SNA 11	3460	13	C/1	Negozio	6	6	1,00	1,00	1,00	0,90	€ 931,27	365,31	<b>€ 340 200,00</b>	<b>€ 340 000,00</b>

**COSTI indicativi per sanare le varie difformità edilizie-catastali risultano essere:**

*Spese varie di sanatoria e ripristini*

€. 21.896,40 compresi cassa e iva

*Oneri e sanzioni ipotizzati*

€. 66.296,12 compresi cassa e iva

*Aggiornamento catastale pizzeria e relative unità*

€. 3.843,00 compresi cassa e iva

**Totale SPESE- DEDUZIONI**

**€. 92.035,52 compresi cassa e iva**

*Valore COMPLESSIVO SOPRA RISCONTRATO €. 340.000,00*

*TOTALE COSTI DA DEDURRE 92.000,00 (comprese iva e cassa)*

**Valore COMPLESSIVO ASSUNTO approssimato €. 248.000,00**

## CONCLUSIONE

Per quanto sopra relazionato, il più probabile valore di mercato, dell'unità in oggetto risulta essere pari a €. 248.000,00 (*Euro Duecentoquarantaottomila/00*).

### *Nota Bene:*

- *Tutti i costi qui ipotizzati (spese varie di sanatoria e ripristini, oneri e sanzioni, aggiornamento catastale e spese accessorie varie) risultano ipotizzate dai sottoscritti e sono da ritenersi indicativi; le stesse andrebbero verificate/attestate attraverso la presentazione di una pratica in sanatoria presso il S.U.E. di Brescia;*
- *Relativamente agli standard da reperire gli stessi potrebbero essere in parte reperiti sulla corte esclusiva dell'unità qui valutata ed in parte sulla corte comune identificata con il sub. 14. A tal proposito si precisa che tale corte comune risulta in comproprietà con l'ampia unità residenziale (sub. 17) sviluppata al piano primo e che da mia verifica catastale è oggi intestata ai Sigg. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx che quindi dovrebbero acconsentire a tale operazione;*

Tanto riferiscono e giudicano i sottoscritti in evasione al ricevuto incarico.

Travagliato il 28/02/2023

in fede  
geom. Roberto Berardelli  
geom. Chiara Loda

Allegati:      Planimetria catastale e visura catastale storica unità in oggetto;  
                 Documentazione fotografica;  
                 Elaborato planimetrico;  
                 Elenco Subalternazione;  
                 Visura catastale unità sub. 17 (alloggio sovrastante);