

## **PERIZIA DI STIMA**

### **dell'unità immobiliare sita in Brescia via Trieste, 49**

---

Per incarico della ditta proprietaria AGRICAR Spa, il sottoscritto Ing. Giancarlo Faroni, con Studio in Brescia via Foppa 3, iscritto all'Ordine professionale provinciale con n°1237, ha proceduto a sopralluogo e alle opportune ricognizioni documentali per la determinazione del valore commerciale dell'immobile in epigrafe, alla data del 31 agosto 2013, per altro invariato ad oggi.

#### **1. Ubicazione**

L'immobile di cui fa parte l'unità immobiliare in esame è localizzato in zona centrale del Comune di Brescia: è posizionato ad Est all'interno del nucleo cittadino più antico, affacciandosi su via Trieste, uno degli originari decumani della città. L'immobile così ubicato è facilmente raggiungibile e ben prossimo alle grandi arterie del traffico urbano.

Il contesto insediativo è a vocazione residenziale e commerciale, costituita da esercizi di vicinato.

#### **2. Risultanze catastali**

Al Catasto Fabbricati di Brescia risulta allibrata la seguente particella del foglio NCT/122

- mapp. 175 sub 42 C1 Cl.15 di 102 m<sup>2</sup> RC 8.054,56 €.

Detta particella è di proprietà della ditta AGRICAR Spa.

Lo scrivente ha rilevato una sostanziale conformità catastale con lo stato dei luoghi, salvo eventuale necessità di aggiornamenti connessi ad aspetti distributivi interni.

### **3. Destinazione urbanistica**

La proprietà individuata nel precedente paragrafo risulta parte di un edificio classificato nel vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) di Brescia all'interno del perimetro del centro abitato, come tessuto di antica formazione e storico consolidato.

In detta zona sono ammesse prevalentemente la funzione residenziale, il commercio e le attività relative al terziario.

L'immobile in rassegna è inoltre soggetto a vincolo monumentale a seguito di DM 12/10/1992.

### **4. Legittimità edilizia**

La legittimità edilizia è dal sottoscritto presunta sulla base delle indicazioni della Proprietà.

### **5. Descrizione**

L'unità immobiliare in esame è situata al piano terreno di un palazzo di quattro piani fuori terra e complessivamente si trova in buono stato conservativo, con buon livello di finiture interne (pavimentazione in parquet nei locali e ceramica nei servizi) e dotazioni impiantistiche complete (climatizzazione invernale ed estiva). Tramezzature in cartongesso suddividono lo spazio degli ambienti necessari all'attività attualmente insediata.

L'ingresso è dal fronte strada solo pedonale; esiste la possibilità di accesso di servizio (anche carraio) da parti comuni, ancorché ora

utilizzato solo per raggiungere i locali tecnici comuni posti al piano interrato.

L'unità immobiliare è attualmente locata al centro di estetica Vraie Femme Srl, fino al 31/10/2017 con canone attuale annuo di 12.000 €.

## **6. Consistenza**

Per i fini estimativi del presente elaborato, rileva la seguente metratura, derivata da misurazione sulle planimetrie catastali:

- Negozio                      m<sup>2</sup>              176.

## **7. Valore unitario di riferimento**

Il parametro unitario da applicare alla consistenza di cui al precedente paragrafo, per la stima del valore corrente dell'unità immobiliare in rassegna, deve tenere conto

- della collocazione in una zona centrale e di notevole interesse commerciale;
- dell'andamento del mercato attuale.

Il sottoscritto lo seleziona in 3.500 €/ m<sup>2</sup>, ricomprendendo in detta cifra l'incidenza delle sole parti comuni interne, poiché i cortili comuni catastalmente pertinenti sono valorizzati autonomamente (secondo l'attuale utilizzo) con la proprietà esclusiva della ditta Cremonesi Francesca, oggetto di distinta perizia.

## **8. Stima**

Applicando alla consistenza determinata al paragrafo 6. il valore unitario individuato al precedente paragrafo 7., lo scrivente stima il valore dell'unità immobiliare sita in Brescia via Trieste 49 di

proprietà della ditta AGRICAR Spa come segue, naturalmente  
nell'ipotesi della sua piena disponibilità e commerciabilità:

- Unità commerciale

$$\text{m}^2_e 176 \times 3.500 \text{ €/m}^2 = \quad \quad \quad \mathbf{616.000 \text{ €}.}$$

**9. Elenco allegati**

- Localizzazione
- Estratto mappa
- Visura CF mapp. 175/42
- Planimetria CF mapp. 175/42
- Estratto cartografia e legenda PGT
- Estratto NTA-PR/PGT
- Riprese fotografiche

Brescia, 29 ottobre 2013

In fede