

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302926994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenza

RELAZIONE TECNICA E PERIZIA DI STIMA N. 9

PROPRIETA' SISTEDIM S.R.L.

**UNITA' COMMERCIALI, AUTORIMESSE E POSTI AUTO COPERTI
IN BRESCIA SAN POLINO (BRESCIA)
LOTTO 48**

Stampa verticale con firma e data: 20/10/2003

Il sottoscritto Ing. Sandro Frugoni, albo di Brescia n. 1661, con studio in Brescia via Tosio n. 28, per incarico della Sistedim s.r.l. dai rilievi effettuati sul posto, dalle informazioni assunte e dalle indagini eseguite, ha proceduto alla stesura della presente relazione tecnica e perizia di stima dei beni immobili siti in Brescia.

INDICE

- PREMessa E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE	pag.	3
- PROPRIETA'	pag.	6
- DATI CATASTALI	pag.	7
- DESCRIZIONE E CONSISTENZA	pag.	16
- SITUAZIONE EDILIZIO - URBANISTICA	pag.	19
- PROVENIENZA	pag.	20
- GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI UNITA' COMMERCIALI IN LIBERO MERCATO	pag.	35

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302938994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

- GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI AUTORIMESSE E POSTI

AUTO IN PARTE DESTINATI ALL'UTILIZZO PER ATTIVITA'

COMMERCIALI DEL COMPLESSO IN LIBERO MERCATO	pag.	40
- RIEPILOGO	pag.	48
- APPENDICE FINALE	pag.	49

Città di BRESCIA
ALB. n. 11, 1983
Handwritten signature

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

26121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302938994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

PREMESSA E LIMITI DELLA PRESENTE RELAZIONE

Su espressa richiesta della società Sistedim s.r.l. i beni oggetto della presente valutazione risulteranno quelli indicati dalla società in capo alla stessa in data 30 settembre 2013.

Il sottoscritto precisa che le valutazioni che seguono sono state eseguite sulla scorta:

- a) dell'analisi della documentazione catastale fornita dalla proprietà;
- b) dell'analisi della documentazione urbanistica fornita dalla proprietà;
- c) dell'analisi degli atti originari di acquisto forniti dalla proprietà;
- d) dell'analisi di eventuali atti di servitù successivi all'acquisto forniti dalla proprietà;
- e) dei rilievi di tutti gli elementi utili ai fini delle stime, eseguiti personalmente in loco.

Per espresso mandato del Committente le valutazioni che seguono sono state eseguite prescindendo dalla verifica di eventuali iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli gravanti sui beni di cui trattasi, salvo quanto riportato negli atti allegati alla presente relazione.

Secondo precise indicazioni del Committente, non è stato eseguito l'accertamento della proprietà.

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936964

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

Verranno utilizzati e considerati inoltre:

- i listini immobiliari come utili elementi di riferimento, non vincolanti per le determinazioni del sottoscritto, proprio per le intrinseche caratteristiche di genericità: il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio - urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza;
- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua attuale offerta sul mercato e la flessione della domanda;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);
- il particolare periodo di stasi del mercato immobiliare che risente del periodo di recessione.

N.B.:

- Il positivo riscontro del mercato sulle valutazioni risulta strettamente legato (oltre che all'immagine del venditore), alla professionale struttura di commercializzazione di cui la proprietà pare dotata, senza la quale (soprattutto in ipotesi di procedura fallimentare o di concordato liquidatorio), il mercato potrebbe rispondere negativamente.

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- In un mercato instabile come l'attuale le valutazioni risultano attendibili se riferite al momento della stima: le tiepide ipotesi di ripresa potrebbero essere interpretate ancor più ottimisticamente dal mercato, così come il perdurare della recessione potrebbe influire ancor più negativamente sulle quotazioni.

1991
1992
1993
1994
1995
1996
1997
1998
1999
2000
2001
2002
2003
2004
2005
2006
2007
2008
2009
2010
2011
2012
2013
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
2024
2025

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna Geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

PROPRIETA'

Gli immobili oggetto di stima, per le quote di seguito riportate in data 30 settembre 2013, risultano in capo alla società:

- "SISTEDIM S.R.L." con sede in Brescia, via Antonio Allegri n. 47, iscritta al Registro delle Imprese di Brescia al n. 03304370178.

Dott. Ing. SANDRO FRUGONI
ALBO DI BRESCIA

— OMISSIS —

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

IMMOBILI IN BRESCIA LOTTO N. 48

DATI CATASTALI

— " OMISSIS " —

Dep. Ing. Sandro Frugoni
Atto di n. 100

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - Via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

2) I beni oggetto della presente relazione consistenti in n. 1 autorimessa e n. 4 posti auto coperti, il tutto destinato all'utilizzo per attività commerciali del complesso ed in libero mercato, in proprietà Sistedim s.r.l. per la quota indivisa di 1/2 al 30 settembre 2013 (oggi in proprietà esclusiva), risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia foglio 220 del Catasto Terreni con:

- mappale n. 91/68, categoria C/6, classe 2°, mq. 14, Rendita € 15,18 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 8 alla presente), raffigurante posto auto coperto al piano primo interrato;
- mappale n. 91/69, categoria C/6, classe 2°, mq. 14, Rendita € 15,18 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 9 alla presente), raffigurante posto auto coperto al piano primo interrato;

- OMISSIS -

- mappale n. 91/71, categoria C/6, classe 2°, mq. 14, Rendita € 15,18 (vedasi visura per soggetto e planimetria catastale, allegati numeri 1 e 11 alla presente), raffigurante posto auto coperto al piano primo interrato;

- OMISSIS -

Det. Imp. SANDRO FRUGONI
ALBO GEO. N. 14 N. 1991

DA PAG. 10 A PAG. 13 - OMISSIS -

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenza

Dati no. 51/92/1036
A. 10/10/1036
10/10/1036

- OMISSIS -

Competono alle unità di cui sopra quote proporzionali delle parti che per Legge, uso, destinazione o da regolamento sono da ritenersi comuni, nonché quelle evidenziate sull'elaborato planimetrico con elenco subalterni (vedasi allegato n. 38 alla presente) e precisamente:

- mappale n. 91/92 (scivolo d'accesso, vano tecnico, vano scala), comune ai subalterni dal n. 1 al n. 91;

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - Via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936984

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- mappale n. 91/93 (corsia d'accesso ai posti auto), comune ai subalterni dal 64 al 91;
- mappale n. 91/94 (corsia d'accesso alle autorimesse, pozzi luce, vani tecnici, terrazza), comune ai subalterni dal n. 4 al n. 63;
- mappale n. 91/95 (portico comune gravato di servitù di uso pubblico), comune ai subalterni dal n. 1 al n. 91;
- mappale n. 91/96 (corte), comune ai subalterni dal n. 1 al n. 91 con vincolo di destinazione a parcheggio pubblico;
- mappale n. 91/97 (scala e ascensore), comune ai subalterni dal n. 1 al n. 7 ed al n. 63;
- mappale n. 91/98 (scala e ascensore), comune ai subalterni dal n. 8 al n. 14 ed al n. 60;
- mappale n. 91/101 (area a verde e passaggi pedonali), comune ai subalterni dal n. 1 al n. 33.

Per i confini di ogni singola unità immobiliare si faccia riferimento all'elaborato planimetrico, allegato sotto il n. 38 alla presente.

Per completezza si allega sotto il n. 39 stralcio del tipo mappale nel quale il complesso, di cui fanno parte i beni oggetto della presente relazione, è identificato al Catasto Terreni foglio 220 con il mappale n. 91 di Ha 0.35.07.

DALL'ING. ENRICO FRUGONI
ALCANTARA N. 10/1

DA PAG. 16 A PAG. 39 - OMISSIS -

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302938994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

GIUDIZIO DI STIMA E VALUTAZIONI AUTORIMESSE E POSTI

AUTO IN PARTE DESTINATI ALL'UTILIZZO PER ATTIVITA'

COMMERCIALI DEL COMPLESSO IN LIBERO MERCATO

Rilevate le caratteristiche degli immobili,

considerati tutti i dati trattati nei precedenti paragrafi, propedeutici alla stima

ed in particolare:

- l'offerta rivolta ad un mercato di utilizzatori finali;
- gli anni di costruzione (2004/2007);
- le superfici commerciabili ed i volumi;
- la discreta posizione;
- la destinazione d'uso delle superfici;
- gli impianti completi;
- le discrete finiture interne;
- la luminosità degli ambienti;
- la situazione edilizio - urbanistica regolare;
- il certificato di agibilità già agli atti;
- la documentazione catastale completa;
- i vincoli di Convenzione con particolare riguardo alla destinazione delle 2 autorimesse e n. 21 posti auto all'utilizzo per attività commerciali;
- le servitù di cui all'atto di provenienza;

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- le circostanze che possono comunque influire sul merito o demerito, come la cospicua offerta attuale sul mercato e la flessione della domanda nel particolare momento di recessione;
- il regime degli scambi immobiliari del mercato e la domanda per unità analoghe (metodo comparativo);

prescindendo:

- da eventuali pesi ipotecari;
- da eventuali trascrizioni pregiudizievoli;

si procede alla valutazione del più probabile valore di mercato delle unità di cui trattasi, comprensiva delle pertinenze comuni.

Per la determinazione dei valori dei beni oggetto della presente relazione il sottoscritto ha preso anche in esame:

- I listini immobiliari Agenzia del Territorio (OMI) 1° semestre 2013 (vedasi allegato n. 53 alla presente 2° foglio), che indicano in zona periferica D3:
 - per posti auto coperti, con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 590,00 ed un valore massimo di €/mq. 740,00;
 - per autorimesse, con stato conservativo normale, un valore minimo di €/mq. 750,00 ed un valore massimo di €/mq. 950,00.

Dott. Ing. Sandro Frugoni
ALBO INGEGNERI
N. 1111

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA -- via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 -- 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

Il sottoscritto ritiene detti listini elementi di riferimento non vincolanti per le proprie determinazioni per le intrinseche caratteristiche di genericità; il limite dei dati medi ricade proprio nella loro impossibilità di cogliere gli aspetti specifici e caratteristici del bene da stimare, lontano da considerazioni di carattere edilizio-urbanistico, dei relativi vincoli, dell'ubicazione, del contesto e della consistenza.

I diversi aspetti trattati evidenziano la specificità del bene in oggetto e quindi sanciscono gli incrementi o decrementi di valore che il mercato è disposto a riconoscere rispetto ai valori medi e generali di cui ai listini sopra richiamati

- Per i n. 28 posti auto coperti (di cui n. 21 destinati all'utilizzo per attività commerciali del complesso e n. 7 senza vincolo all'utilizzo per attività commerciali), verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI per posti auto coperti, pari ad €/mq. 665,00 $(€/mq. 590,00 + 740,00) / 2$;
 - per le n. 2 autorimesse destinate all'utilizzo per attività commerciali del complesso, verranno utilizzate come riferimento le quotazioni medie riportate sui listini OMI per autorimesse, pari ad €/mq. 850,00 $(€/mq. 950,00 + 750,00) / 2$;
- ai quali applicare i seguenti coefficienti incrementativi e decrementativi.

Coefficienti incrementativi:

- coefficiente incrementativo che tiene in considerazione il fatto che i posti auto e le autorimesse sono di recente costruzione, mentre i listini OMI si riferiscono a stato conservativo normale +3%

Sandro Frugoni ingegnere
Enrico Frugoni ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni
illuminotecnica
progettazioni d'interni
consulenze

- coefficiente incrementativo che tiene in considerazione l'ubicazione in prossimità della fermata della metropolitana, con la difficoltà ad oggi di parcheggio nelle zone adiacenti

+7%

Coefficienti decrementativi:

- Il coefficiente decrementativo stimato pari ad un 8% tiene conto:
 - del particolare momento di recessione e della conseguente poca mobilità del mercato immobiliare, oltre alla difficoltà di accesso al credito, che penalizza ulteriormente le transazioni.
La flessione reale dei prezzi infatti non risulta puntualmente registrata dai listini immobiliari che, generalmente, solo negli ultimi 10-12 mesi, portano un'inversione di tendenza verso il ribasso, perché probabilmente hanno recepito tardi i sintomi del malessere;
 - della prudenza in ragione dei fini della presente relazione.
- Ulteriore coefficiente decrementativo per le n. 2 autorimesse ed i n. 21 posti auto che tiene in considerazione il vincolo di destinazione all'utilizzo per attività commerciali (chiaro in Convenzione), che comporta una drastica riduzione del mercato a cui l'offerta è rivolta, stimato pari al 25%.

Ne segue:

- un coefficiente decrementativo complessivo del **23%** (+3%+7%-8%-25%) per un valore unitario di €/mq. 512,05 (€/mq. 665,00x0,77) per i 21 posti auto

Doc. Ing. SANDRO FRUGONI
ALLEG. 02 N. 100

Sandro Frugoni
Enrico Frugoni
Cristina Cagna

Ingegnere
Ingegnere
geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302936994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

posti al piano primo interrato con vincolo di destinazione all'utilizzo per attività commerciali del complesso:

- un coefficiente decrementativo complessivo del 23% (+3%+7%-8%-25%) per un valore unitario di €/mq. 654,50 (€/mq. 850,00x0,77) per le 2 autorimesse poste al piano primo interrato con vincolo di destinazione all'utilizzo per attività commerciali del complesso:

- un coefficiente incrementativo complessivo del 2% (+3%+7%-8%) per un valore unitario di €/mq. 678,30 (€/mq. 665,00x1,02) per i 7 posti auto di mq. 14 cadauno, posti al piano primo interrato, senza vincolo all'utilizzo per attività commerciali, come ben precisato in Convenzione (con un prezzo massimo previsto di € 15.000,00) ed oggi identificati catastalmente con i mappali numeri 91 subalterni dal n. 82 al n. 88; il confronto con il prezzo di mercato pari ad €/cad. 9.500,0 (mq. 14,00 x €/mq. 678,30) ed il prezzo massimo indicato in Convenzione (€ 15.000,00), sancisce che il valore del bene risulta pari a quello di libero mercato di € 9.500,00.

COL. ING. SANDRO FRUGONI
SILVIO P. ...

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosio n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302988994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

OMISSIS

- N. 16 posti auto (piano primo interrato) mappali numeri 91 subalterni dal n. 65 al n. 77 e n. 80, 81 e 89 di mq. 14 con vincolo di destinazione all'utilizzo per attività commerciali del complesso

(mq. 14 x €/mq. 512,05 = arrotondati € 7.100,00)

n. 16 x €/cad. 7.100,00 =

€ 113.600,00 -

DA PAG. 46 A PAG. 48 - OMISSIS -

Sandro Frugoni Ingegnere
Enrico Frugoni Ingegnere
Cristina Cagna geometra

STUDIO DI PROGETTAZIONE

25121 BRESCIA - via Tosto n. 28
Tel. 0302944174 - 0302944175
Telefax 0302938994

ristrutturazioni

illuminotecnica

progettazioni d'interni

consulenze

APPENDICE FINALE

Con quanto sopra si ritiene di aver svolto il gradito incarico ricevuto.

La presente relazione tecnica consta di n. 49 pagine e n. 53 allegati.

Brescia 13 gennaio 2014.

Dott. ing. Sandro Frugoni
ALESSANDRO FRUGONI
