

RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

VILLA B2

EDIFICIO COMPOSTO DA DUE UNITA' IMMOBILIARI



✓ Data sopralluogo:	• 28 giugno 2018
✓ Data della perizia:	• 5 luglio 2018
✓ Perito:	• Geom. William Marrella

✓ Grado di Obsolescenza	Basso	Normale	Elevato
✓ Grado di Commerciabilità	Basso	Normale	Buono
✓ Grado di Fungibilità	Basso	Normale	Elevato

PROBABILE VALORE COMMERCIALE (stato attuale)	€ 832.000,00
---	---------------------

RELAZIONE DI STIMA

Il Sottoscritto Geom. William Marrella, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 5911, incaricato dalla Sped Engineering srl con sede in Brescia Piazza Vittoria n°11 – Cond. Torrione, col presente rapporto

STENDE IL SEGUENTE AGGIORNAMENTO

Scopo della stima

Lo scopo della presente relazione di stima consiste nella stima del valore di mercato delle unità immobiliari di seguito descritte ed identificate.

Limiti della stima

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (superfici delle unità immobiliari, concessioni edilizie, ecc.) sono stati desunti dalla documentazione fornita e dalla relazione tecnico-estimativa redatta dal Geom. Tiziana Farioli per il Tribunale di Reggio Emilia (procedura di concordato preventivo di tipo pieno liquidatorio n. 19/2014 R.C.P.).

Procedimento valutativo adottato

Alla stima del valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto, si è pervenuti attraverso l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto", basato sul raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita. Il procedimento così scelto, fra i molteplici offerti dalla metodologia estimativa, risulta essere il più idoneo a cogliere il valore venale delle unità immobiliari residenziali di tipo "ordinario", quindi facilmente comparabili fra di loro.

Risultati della valutazione

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

UBICAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE (VILLA B2)

✓ Ubicazione dell'immobile:	
• Comune:	Brescia
• Indirizzo:	Via Montini
• Numero Civico:	snc

✓ **Area circostante**

Le unità immobiliari si trovano in una zona strategica a Nord del Comune di Brescia.

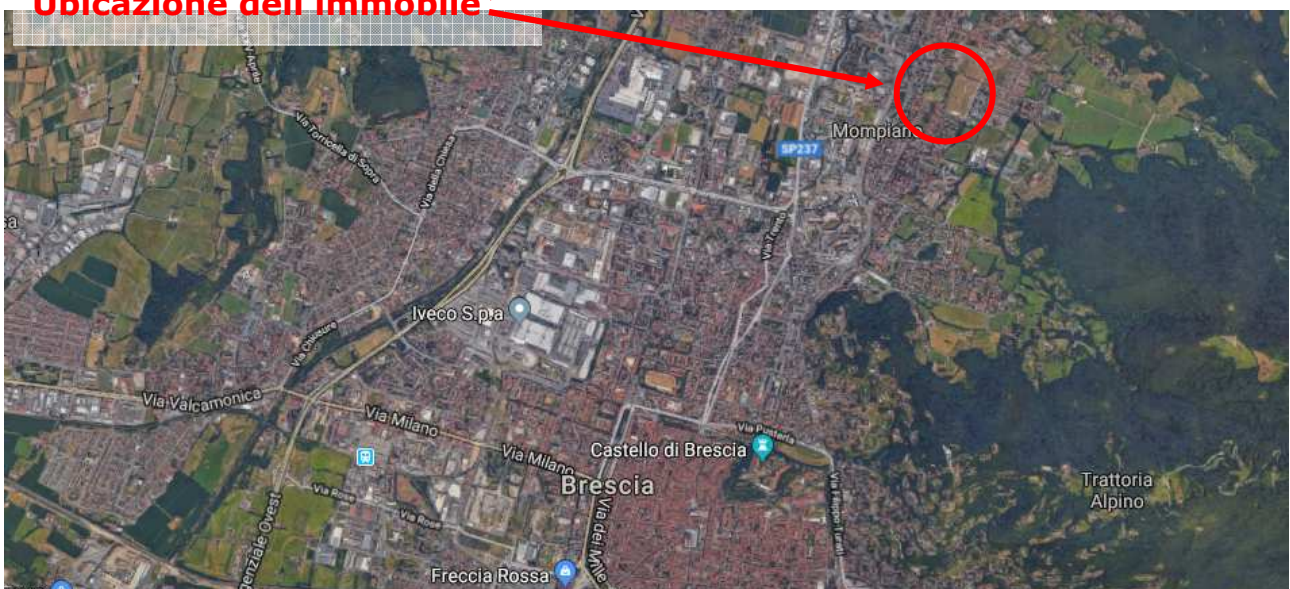
La vicinanza ai principali punti di interesse cittadini, Ospedale Civile e Città di Brescia, Facoltà di Ingegneria e Medicina, Scuola Nikolajevka, stazione metropolitana (fermata Mompiano) e rapido collegamento alle tangenziali, rendono il quartiere e la location baricentrica e di grande interesse da parte dei potenziali acquirenti.

Il quartiere di Mompiano è abitato principalmente da insegnanti, professionisti e medici ed è contraddistinto da edifici di tipo Villa e Villini.

Nello specifico l'intervento è prospiciente ad un parco di 100.000 Mq appena ultimato con ottima esposizione.



Ubicazione dell'immobile



CARATTERISTICHE GENERALI

✓ Collocazione rispetto alla zona di appartenenza:		✓ Grado di urbanizzazione	
• Ottima		• Completamente urbanizzato	X
• Buona	X	• Discretamente urbanizzato	
• Discreta		• Sufficientemente urbanizzato	
• Decentrata		• Da urbanizzare	

✓ Caratteristiche:		✓ Viabilità:		✓ Zona d'appartenenza:	
• Residenziale	X	• Ottima		• Centrale	
• Commerciale		• Buona	X	• Semicentrale	
• Terziaria		• Normale		• Semiperiferica	X
• Produttiva		• Difficoltosa		• Periferica	
				• Isolata	

✓ Tipologia Edificio			
• Fabbricato residenziale		• Casa indipendente	
➤ Piano dell'alloggio f.t.:		➤ Villa unifamiliare	X
➤ N° piani f.t. edificio:		➤ Villa bifamiliare	X
➤ Presenza ascensore:		➤ Villa polifamil.	
➤ Anno di costruzione		➤ Villa a schiera	
		➤ Anno di costruzione	2013

✓ Stato di conservazione manutentiva dell'U.I. (esterno - interno):	
• Unità immobiliare di nuova costruzione	
• Buono	
• Discreto	
• Normale	
• Mediocre	
• Pessimo	
• Da ultimare (villa bifamiliare B2)	X
	

✓ Breve descrizione
<p>La porzione oggetto di stima risulta essere una villa bifamiliare al rustico, costituita da due unità. Entrambe le abitazioni, dotate di ingresso esclusivo, sono caratterizzate al piano terra dalla zona giorno, al piano primo dalla zona notte ed al piano interrato locali accessori ed autorimesse. Le porzioni sono dotate di ampio giardino esclusivo.</p>

CONFORMITA' URBANISTICA

✓ Documentazione				
• Denuncia di inizio attività	X	n°	53.824/2011	Data: 06.07.2011
		Presentata al	Comune di Brescia	
• Denuncia di inizio attività	X	n°	37.843/2012	Data: 11.05.2012
		Presentata al	Comune di Brescia	
• Permesso di costruire in sanatoria	X	n°	96.603/2012	Data: 08.07.2013
		Rilasciato dal	Comune di Brescia	
• Denuncia di inizio attività in variante	X	n°	116.181/2013	Data: 05.11.2013
		Presentata al	Comune di Brescia	

I dati sopra riportati sono stati evinti della relazione tecnica-estimativa precedentemente citata.

VALORI DI MERCATO:

Il probabile valore di mercato dell'u.i. è stato determinato dall'analisi dei valori forniti, di seguito riportati:

Ministero dell'Economia e delle Finanze



**agenzia
Entrate**

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2017 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Semicentrale/VIA VENETO,CROC. DI ROSA,OSPEDALE,MOMPIANO

Codice zona: C1

Microzona: 4

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
		Abitazioni civili	Ottimo		2400	2800	

CAMERA DI COMMERCIO:

LISTINO IMMOBILIARE 2/2017

ZONA NORD										
RESIDENZIALE	NUOVO		RECENTE		AGIBILE 1		AGIBILE 2		DA RISTRUTTURARE	
	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min	Max	Min
MOMPIANO										
Costalunga - Valle di Mompiano Colle S. Giuseppe	3.300	3.080	2.850	2.400	1.960	1.500	1.400	1.300	1.250	1.150
Stadio	2.800	2.590	2.380	1.960	1.540	1.120	1.000	950	870	780
Villaggio Montini	3.000	2.780	2.550	2.090	1.630	1.170	1.100	1.000	900	810

SINTESI DELLE RISULTANZE DI PERIZIA E GIUDIZIO DI STIMA

La stima è stata condotta sia mediante l'approfondita analisi della documentazione fornita che attraverso indagini effettuate dal sottoscritto di immobili simili.

Tenuto conto della posizione del bene oggetto di stima, dello stato manutentivo degli immobili, dei lavori per la realizzazione fin qui eseguiti (circa il 55%), della situazione attuale del mercato immobiliare, in base ad indagini, si ritiene equo assegnare in via prudenziale all'unità immobiliare in questione il valore di mercato allo stato attuale pari a **1.585,00 €/mq**.

Unità principale "stato attuale" Porzione B2.a				
DESCRIZIONE LOCALI - DIPENDENZE - ACCESSORI	Sub.	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione piano terra		65,00	1,00	65,00
Portici		18,50	0,30	5,55
Abitazione piano primo		65,00	1,00	65,00
Terrazze		18,50	0,30	5,55
Locali accessori (piano interrato)		113,00	0,70	79,10
Box auto (piano interrato)		33,00	0,50	16,50
Corte esclusiva		197,00	0,10	19,70
SUPERF. COMMERCIALE TOTALE (mq)				256,40

Unità principale "stato attuale" Porzione B2.b				
DESCRIZIONE LOCALI - DIPENDENZE - ACCESSORI	Sub.	SUPERFICIE (mq)	COEFF. PONDERAZIONE	SUPERFICIE COMMERCIALE
Abitazione piano terra		78,00	1,00	78,00
Portici		20,00	0,30	6,00
Abitazione piano primo		78,00	1,00	78,00
Terrazze		20,00	0,30	6,00
Locali accessori (piano interrato)		85,00	0,70	59,50
Box auto (piano interrato)		45,00	0,50	22,50
Corte esclusiva		190,00	0,10	19,00
SUPERF. COMMERCIALE TOTALE (mq)				269,00

Unità principale "stato attuale" Villa bifamiliare B2	
Porzione B2.a	mq 256,00
Porzione B2.b	mq 269,00
SUPERF. COMMERCIALE TOTALE (mq)	
525,00	
VALORE UNITARIO (€/mq)	
1.585,00	
PROBABILE VALORE DI MERCATO UNITA' PRINCIPALE (€)	
832.125,00	

Il valore sopra riportato è da intendersi a libero mercato.

Brescia, 5 luglio 2018

In fede
Geom. William Marrella



Allegati:

Planimetria generale

Tavole di progetto

Documentazione fotografica

