



Proprietà
PATERLINI COSTRUZIONI s.r.l.
in liquidazione
via Stretta 181
25136 BRESCIA



PERIZIA DI STIMA
dei beni immobili
posseduti dalla società
(escluso il compendio di Via Stretta)



Studio d'Ingegneria FARONI S.S.T.P.
via Foppa, 3 - 25122 BRESCIA
tel. 030 43142 - stf@studiofaroni.it

geom. Stefano Monteverdi
via Paolo VI, 14 - 25080 MAZZANO (BS)
tel. 030 2591467 - studio@monteverdi.it



INCARICO

Il Geom. Cristoforo Paterlini, nella sua qualità di legale rappresentante della Paterlini Costruzioni Srl in liquidazione con sede in Brescia Via Stretta 181 C.F. e P.IVA 03050540172, ha affidato congiuntamente allo Studio d'Ingegneria Faroni (con sede a Brescia in via Foppa 3 - iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. STP 001) e al geom. Stefano Monteverti (con studio a Mazzano in via Paolo VI 14 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729), l'incarico di determinare il valore degli immobili posseduti dalla società, esclusi quelli riferiti al compendio immobiliare della nominata Società situato in via Stretta a Brescia in quanto oggetto di separata perizia.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi anche telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate degli immobili e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale. Sono stati effettuati inoltre accessi agli immobili oggetto di perizia al fine di verificare la situazione dei luoghi ed assumere gli elementi valutativi. Non si è provveduto all'accertamento della regolarità edilizia presso gli uffici comunali in quanto verifica non prevista nell'incarico ricevuto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio in proprietà alla società in epigrafe, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

n. ord.	Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
2	MOM	7	5885	63	C/2	5	mq 58	140,79

Catasto Terreni del Comune di Brescia

Note

Gli immobili sopra indicati corrispondono a unità immobiliari con diverse funzioni e caratteristiche, tutti insistenti nel territorio comunale di Brescia.

In particolare:

1 - il mapp. 5885 sub. 14 del fg. 7 MOM (C/2 - stalla, stalla, rimessa, autorimessa)

2 - il mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM (C/2 - magazzini e locali di deposito) individua un locale adibito a cantina/deposito al piano interrato dell'edificio in via Vivanti 3;

Allegati di riferimento:
01 - visura catastale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, al nominativo della persona giuridica PATERLINI COSTRUZIONI s.r.l., C.F. 03050540172, risultano essere registrate a partire dal 1/1/1980 (inizio del periodo informatizzato) fino al 2/12/2021 (data dell'ispezione) complessivamente 43 formalità.

Di queste, l'unica che si riferisce a formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima è la seguente:

iscrizione del 10/1/2022 - reg. part. 62/368 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 1300 in data 23/11/2021 è stata iscritta ipoteca giudiziale per : a favore di I

L'ipoteca grava su tutti gli immobili sopra identificati.

NOTA PROCEDURALE

Il compendio immobiliare consiste, come detto, in diverse unità immobiliari, ognuna con caratteristiche e funzioni diverse e per questo motivo vengono descritte e valutate separatamente.

Gli immobili oggetto di stima sono quindi i seguenti:

- A - Autodiposito in via Vivanti 2 (mapp. 5885 sub. 14 del fg. 7 MOM)
- B - Cantina/deposito in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM)

Cantina/deposito in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM)Descrizione dell'immobile

Il locale è situato al piano interrato di un edificio residenziale disposto su sette piani fuori terra e costituito da 5 negozi al piano terra porticato, 39 appartamenti, 49 autorimesse e 4 cantine/depositi.

L'accesso avviene da corridoi e disimpegni comuni, collegati a uno dei tre vani scale comuni.

Il locale ha una porta di accesso in lamiera zincata e prende luce da alcune aperture con bocca di lupo.

Il pavimento sia dei corridoi, sia del locale è in cemento staggiato e le murature sono semplicemente intonacate al semicivile e tinteggiate.

L'impianto elettrico è derivato dall'impianto comune.

Attualmente è vuoto e non utilizzato.

La superficie lorda commerciale è di mq 58.

Allegati di riferimento:

B01 - estratto di mappa dal fg. 32 del Comune di Brescia

B02 - planimetria catastale del mapp. 5885 sub. 63

B03 - documentazione fotografica

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

Trattandosi di un locale assimilabile a una cantina residenziale, i valori di riferimento saranno quelli del mercato immobiliare a destinazione abitativa.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona nord, per destinazioni di tipo residenziale e appartamenti di tipo civile in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.650 ed un massimo di 2.250 € al metro quadrato.

Una ricerca compiuta presso le agenzie immobiliari ha consentito di verificare che sul mercato, nella zona specifica e per collocazioni similari, i valori commercialmente applicati sono inferiori e non superano i 1.800 €/mq.

Per raffrontare le due destinazioni (cantina e abitazione) si utilizzano gli opportuni coefficienti di ragguglio determinati dal DPR 138/98 per il calcolo ai fini catastali delle superfici commerciali degli immobili che recita: "Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 25% della superficie, qualora non



comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali”.



Secondo tale disposizione, il valore di riferimento per la cantina viene stabilito nel 25% del valore degli immobili come sopra rilevato, stabilendolo quindi in una forbice di valori compresa tra i 412,50 e i 450 €/mq.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche inferiori dovute soprattutto al grado di finitura e allo stato di conservazione (risale in pratica al momento della sua costruzione negli anni '60 e mai da allora oggetto di intervento).



Per questo motivo si ritiene che il valore di 350 €/mq sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Applicando quindi il valore unitario di € 350 per la superficie lorda commerciale precedentemente calcolata (mq 58) si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 20.300, arrotondato a complessivi **€ 20.000 (euro ventimila)=.**





RIEPILOGO

Immobile	valore €
A	
B - Cantina/deposito in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM)	20.000

Tutto ciò premesso, il valore dell'intero compendio immobiliare come sopra descritto può essere valutato in complessivi

Brescia, Mazzano, 25 febbraio 2022

In fede

STUDIO D'INGEGNERIA
FARONI
 S.S.T.P.
 25122 BRESCIA
 Via Foppa, 3 - Tel. 030.431421 - 295682
 Codice Fiscale e Partita IVA: 03579470984



[Handwritten signature]