

# PERIZIA DI STIMA

**COMMITTENTE:**

Dott.ssa ELEONORA ABRAMI  
Via San Rocco, n°20  
25028 - Verolanuova (BS)

**OGGETTO:**

Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

COMMESSA:	067_2022	DATA:	16/01/2023	VERSIONE:	004
-----------	----------	-------	------------	-----------	-----

IL TECNICO

ING. FABIO BRESCIANI



<b>COMMITTENTE:</b> Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	<b>OGGETTO:</b> Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".
--	--

**INDICE**

1.	ANAGRAFICA .....	3
1.1	Committenza .....	3
1.2	Proprietà .....	3
1.3	Perito .....	3
1.4	Scopo della perizia .....	3
1.5	Valore sintetico .....	3
2.	UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI.....	4
2.1	Coordinate geografiche.....	4
3.	IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	4
4.	REGOLARITÀ EDILIZIA e CATASTALE .....	5
5.	CONSISTENZA.....	5
6.	DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE .....	5
7.	VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE.....	6
8.	QUADRO CATASTALE - IPOTECARIO .....	7
9.	ALLEGATI.....	8
9.1	Estratto mappa.....	8
9.2	Planimetria catastale (Foglio 8 - particella 60 - sub. 35).....	9
9.3	Variante pratica edilizia (C.E. n.890 del 1991) - Tav.1 .....	10
9.4	Certificato di abitabilità.....	11
9.5	Tabella millesimale proprietà generale.....	12
9.6	Dichiarazione regolarità versamento spese condominiali .....	14
9.7	Visura ipotecaria .....	15

<b>COMMITTENTE:</b>	<b>OGGETTO:</b>
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

---

**1. ANAGRAFICA**

---

---

**1.1 Committenza**

---

Dott.ssa Eleonora Abrami

nata a Brescia (BS) il 14/02/1974 - CF: BRM LNR 74B54 B157L

con studio a Verolanuova (BS) in piazza Libertà, n°13/B

in qualità di liquidatore della procedura di liquidazione del patrimonio a carico di giusta nomina del 19/08/2022.

---

**1.2 Proprietà**

---

---

**1.3 Perito**

---

Ing. Fabio Bresciani

nato a Brescia (BS) il 11/11/1982 - CF. BRS FBA 82S11 B157N

Iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n°5071.

Con studio a Verolanuova (BS) in Piazza Libertà n°13/B.

---

**1.4 Scopo della perizia**

---

Valutazione del più probabile valore di mercato.

---

**1.5 Valore sintetico**

---

Valore commerciale del bene immobile pari a € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00).

Valore del bene immobile derivante da una vendita forzata pari a € 18.000,00 (diciottomila/00).

---

COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

---

## 2. UBICAZIONE E DESCRIZIONE SINTETICA DEI BENI IMMOBILI

Trattasi di unità immobiliare con destinazione d'uso "autorimessa" ubicata nella zona orientale del Comune di Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri al civico 2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

L'unità in oggetto, ubicata a piano seminterrato, confina a sud con un corridoio comune, ad ovest con l'ascensore comune ed un vano motore comune, a nord con un'autorimessa di altra proprietà e ad est con il corso comune.

### 2.1 Coordinate geografiche



45.327695 - 10.063553

Figura 1: Individuazione immobile

## 3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene è identificato catastalmente al Catasto Fabbricati del Comune di Verolavecchia come segue:

- Sezione NCT, Foglio 8, Mappale 60, Subalterno 35, Categoria Catastale C/6, Classe 4, Consistenza 45 m<sup>2</sup>, Rendita 74,37 €.

COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

---

#### 4. REGOLARITÀ EDILIZIA e CATASTALE

---

A seguito di regolare accesso agli atti eseguito presso il comune di Verolavecchia (BS), al fine di verificare la conformità dello stato dei luoghi con i documenti depositati presso l'ufficio tecnico del comune stesso, sono state reperite le pratiche edilizie autorizzative di seguito elencate:

- C.E. n°890 del 1980 (nuova costruzione di civili abitazioni con negozi ed autorimesse);
- C.E. n°18 del 1988 (sanatoria per cambio nominativo della C.E. n°890);
- Rinnovo C.E. n°890 del 1989 (rinnovo C.E. con variante);
- C.E. n°1500 del 1990 (nuova costruzione di 11 autorimesse interrati);
- Variante alla C.E. n°890 del 1991 (modifiche interne e di definizione di alcuni locali);
- Certificato di abitabilità n°3/1991.

Lo stato dei luoghi dell'autorimessa in oggetto, rilevato durante il sopralluogo eseguito dal sottoscritto, risulta essere conforme a quanto riportato nella Variante alla C.E. n°890 del 1991, pertanto non sono presenti, per l'unità immobiliare in oggetto, irregolarità edilizie.

Successivamente, a seguito dell'analisi della planimetria catastale depositata presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, è emerso come ci fosse una leggera difformità tra quanto rappresentato nella planimetria catastale e quanto rappresentato nella pratica edilizia "Variante alla C.E. n°890 del 1991" e con lo stato di fatto.

Si è dunque provveduto ad aggiornare la planimetria catastale per esatta rappresentazione grafica (numero pratica BS0276843/2022 del 13/12/2022).

---

#### 5. CONSISTENZA

---

La consistenza dell'unità catastale in esame (Fig. 8 - mapp. 60 - sub. 35), espressa in metri quadrati di superficie lorda e desunta dalle planimetrie conferite dalla Committenza allo scrivente e dai rilievi effettuati in sito, è:

OGGETTO	SUPERFICIE [m <sup>2</sup> ]
Autorimessa (P.S1.)	~ 45

---

#### 6. DESCRIZIONE ANALITICA DELL'IMMOBILE

---

Trattasi di fabbricato condominiale formato da tre piani fuori terra ed un piano seminterrato completati da un'ampia corte esclusiva esterna.

Dal punto di vista condominiale, così come comunicato dalla sig.ra Silvia Cosio in qualità di rappresentante legale della società "Amministrazioni Condominiali Cosio – Lombardi SRL", amministratore pro-tempore del condominio "Il Quadrifoglio" - C.F. 97002490171, per la proprietà c

- i millesimi generali attribuiti sono pari a 6,00 (sei/00);

---

COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

5 di 18

- al 31/12/2022 non esistono spese condominiali arretrate.

Alla presente vengono allegati la tabella millesimale riguardante la proprietà generale e la dichiarazione attestante la regolarità del versamento delle spese condominiali.

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un'autorimessa avente superficie utile pari a 42,60 m<sup>2</sup> (garage doppio nel senso della lunghezza) ubicata a piano seminterrato all'interno del complesso condominiale sopra citato.

L'accesso carraio all'autorimessa avviene dal corsello comune esterno raggiungibile da una rampa carrabile da via Dante Alighieri mentre l'accesso pedonale avviene dal vano scala comune con accesso indipendente sempre su via Dante Alighieri.

L'ingresso al garage avviene o dall'esterno mediante un ampio serramento in acciaio a due battenti con elementi vetrati, che garantiscono un'ottima illuminazione al locale, o dall'interno mediante una porta che si affaccia sul corridoio – vano scale comune.

## 7. VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Considerato quanto descritto in precedenza, preso atto della posizione dell'immobile ubicato nel Comune di Verolavecchia (BS), tenuta presente la vetustà dell'edificio e le attuali condizioni di manutenzione e conservazione, lo scrivente, in base alle proprie conoscenze di valore di mercato dei comuni limitrofi, raffrontando le proprietà immobiliari di cui trattasi anche a beni simili oggetto di recente compravendita o all'asta, ritiene che il valore venale sia attribuibile come di seguito indicato, tenendo anche conto del carattere prudenziale della presente stima.

Analizzando dunque l'attrazione, la vivacità e l'interesse del mercato immobiliare del comune di Verolavecchia (BS) rispetto ai comuni limitrofi si possa ritenere plausibile assumere per le unità accessorie un valore medio pari a 500,00 €/m<sup>2</sup> (cinquecento/00).

Pertanto si può affermare che il probabile valore di mercato dell'unità immobiliare è quello riportato nella tabella seguente:

LOCALE		Superficie netta [m <sup>2</sup> ]	Superficie lorda [m <sup>2</sup> ]	Superficie commerciale [m <sup>2</sup> ]	Valore unitario [€/m <sup>2</sup> ]	Valore totale [€]
<b>PIANO SEMINTERRATO</b>						
Autorimessa	P.S1	42,60	45,00	45,00	500,00	22.500,00
<b>TOTALE</b>						<b>22.500,00</b>
<b>TOTALE STIMA</b>						<b>22.500,00</b>

In ultima analisi, considerato le caratteristiche specifiche del bene oggetto di stima, il più probabile valore di mercato è stimabile in € 22.500,00 (ventiduemilacinquecento/00).

<b>COMMITTENTE:</b> Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	<b>OGGETTO:</b> Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".
--	--

6 di 18

Con riferimento alla vendita forzata, ipotizzando che la stessa avvenga in circostanze nelle quali il venditore sia costretto a vendere e/o non sia possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing, il prezzo ottenibile in queste circostanze (cioè entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato) non soddisfa la definizione dello stesso (valore di mercato) pari a circa il 20%.

Ciò premesso, con riferimento all'immobile in oggetto ne consegue che il valore dell'unità immobiliare diventa il seguente:

(€ 22.500,00 - 20%) = € 18.000,00 (diciottomila/00)

## 8. QUADRO CATASTALE - IPOTECARIO

Evidenziando che il catasto non ha carattere probatorio, è stata approfondita la verifica relativa alla presenza di diritti e gravami sull'unità catastale in esame presso la conservatoria dei registri immobiliari, dalla quale è emersa la presenza delle seguenti formalità:

- Ipoteca Giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore della "Banca Valsabbina S.C.P.A."  
Iscrizione contro del 26/04/2017 – Registro Particolare 2798 – Registro Generale 18198  
Pubblico Ufficiale: Tribunale – Repertorio 2479/2017 del 19/04/2017
- Atto Giudiziario – Decreto di apertura della procedura di liquidazione del patrimonio;  
Trascrizione contro del 23/09/2022 – Registro particolare 29292 – Registro Generale 43589  
Pubblico Ufficiale: Tribunale di Brescia – Repertorio 67/2022 del 19/08/2022.

Con osservanza,  
Verolanuova (BS), lì 16 gennaio 2023

In fede  
Ing. Fabio Bresciani



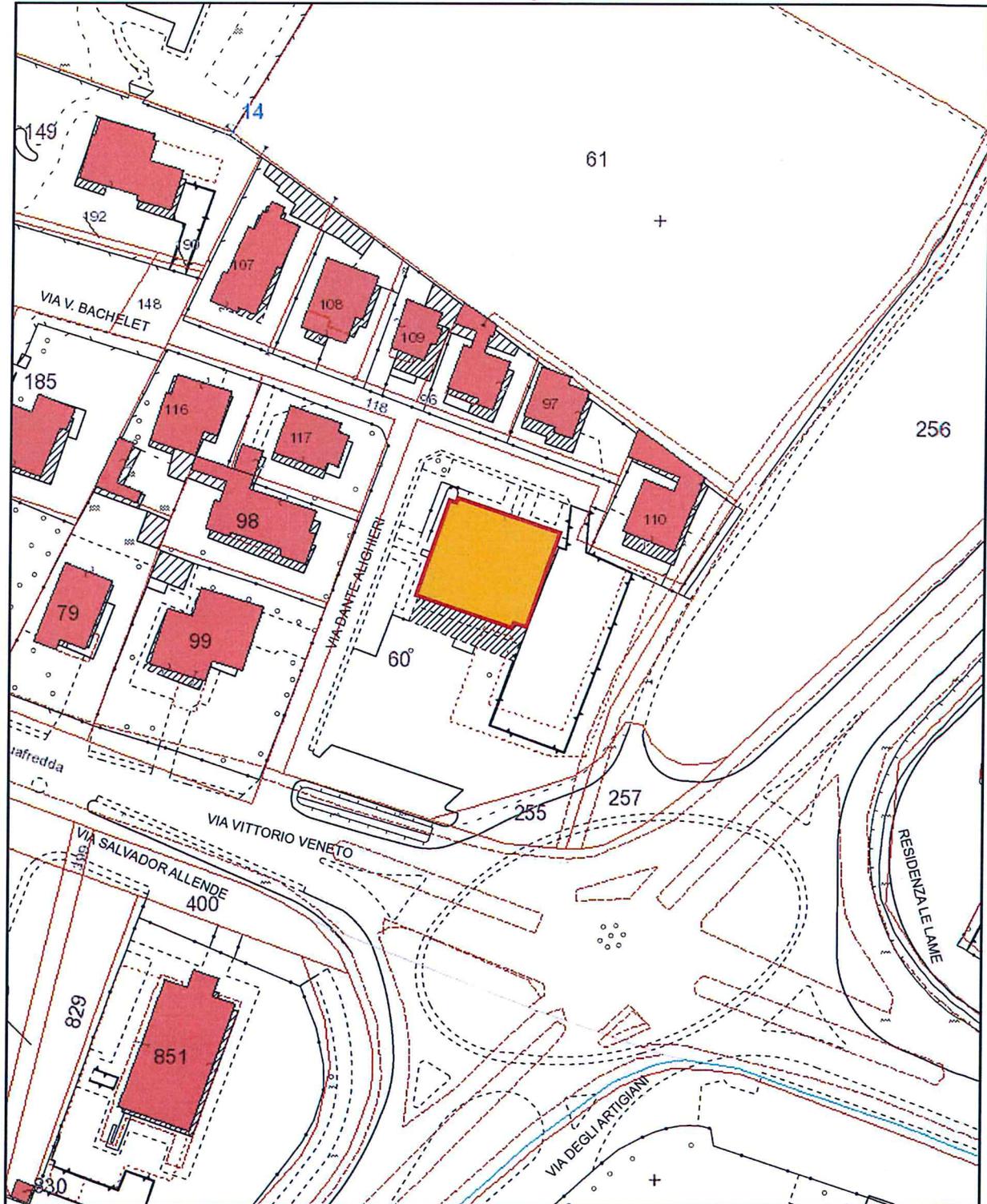
COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

7 di 18

9. ALLEGATI

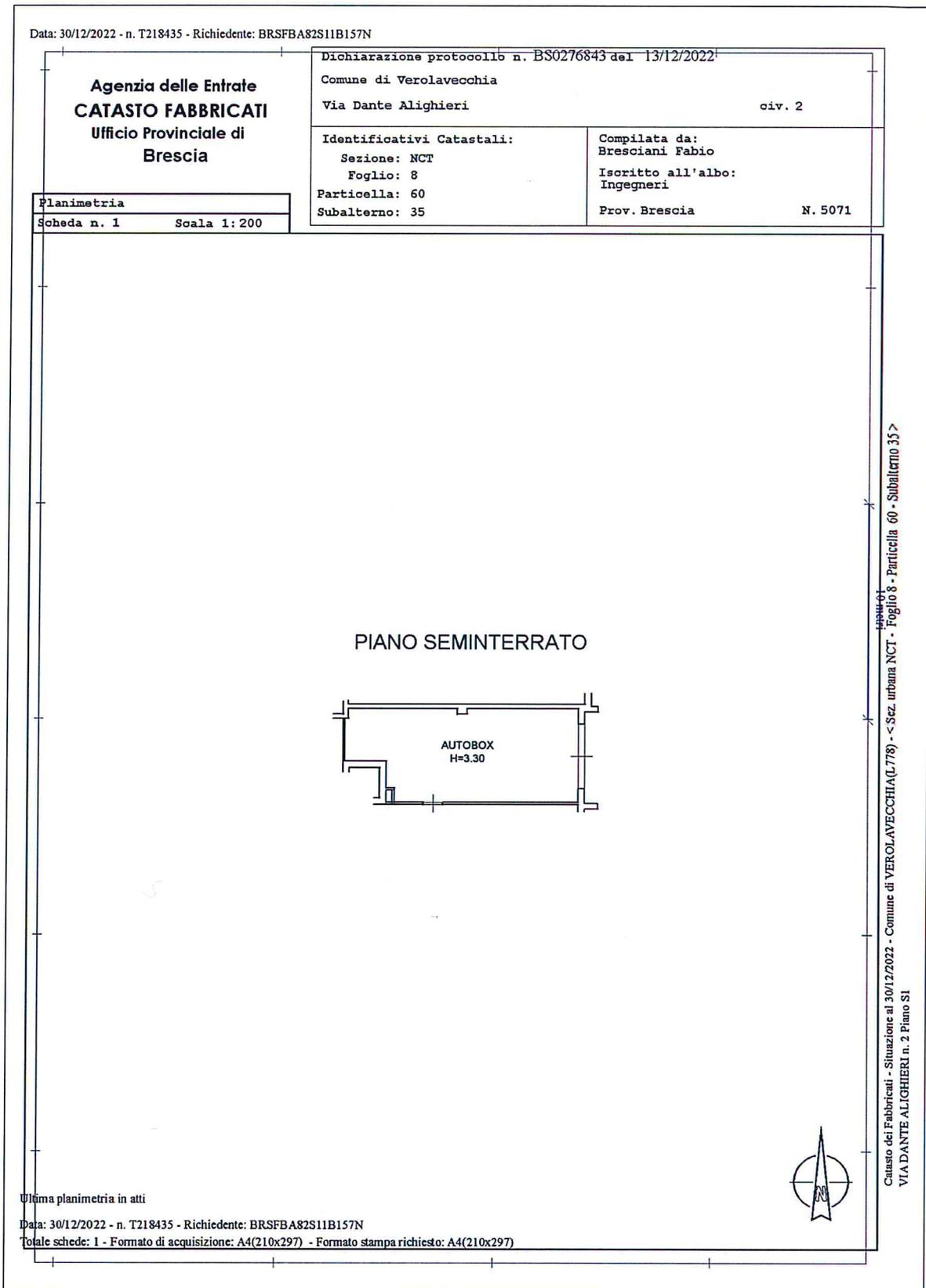
9.1 Estratto mappa

**Mappa catastale e tipologia carta catastale**



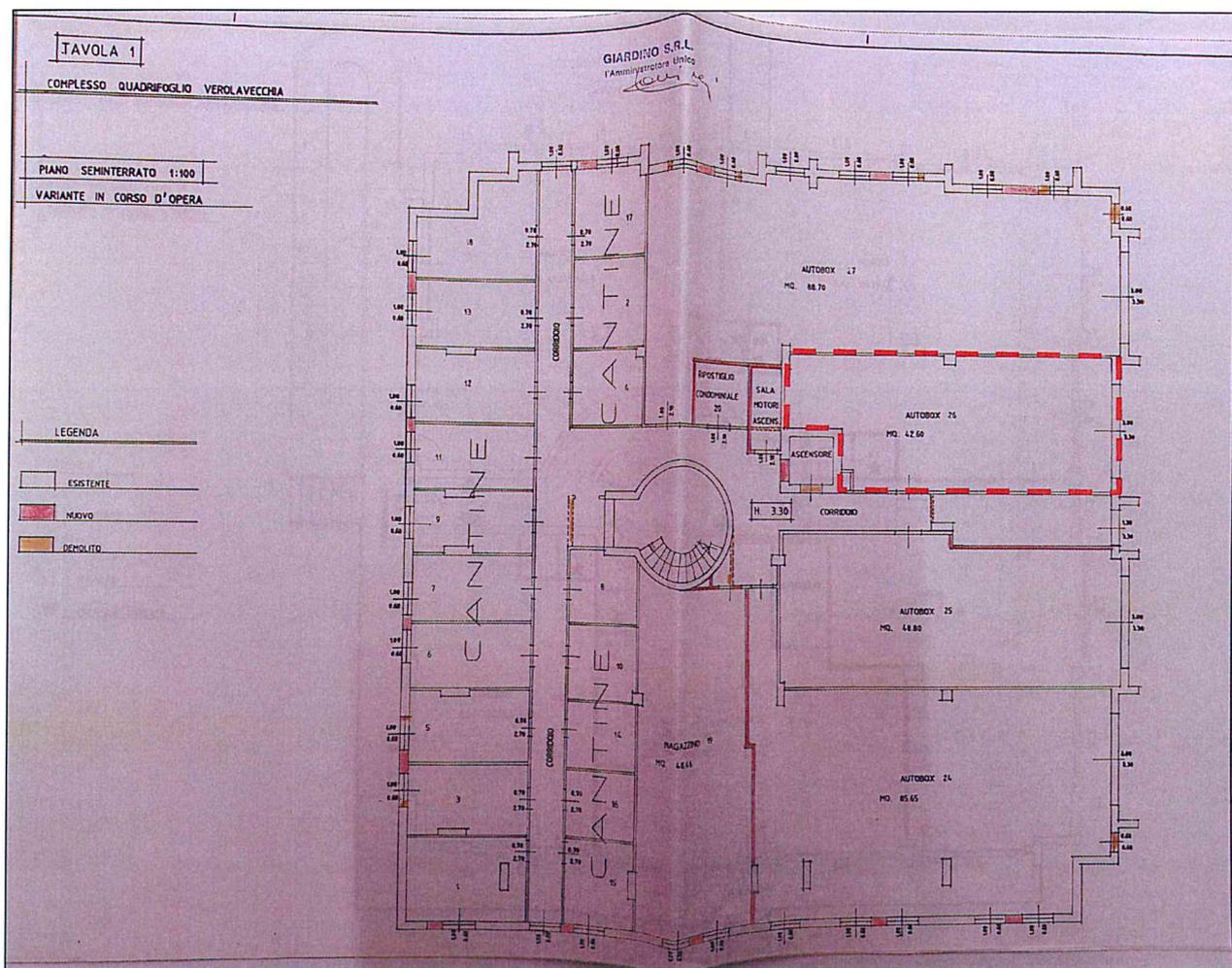
COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

9.2 Planimetria catastale (Foglio 8 - particella 60 - sub. 35)



<b>COMMITTENTE:</b>	<b>OGGETTO:</b>
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

9.3 Variante pratica edilizia (C.E. n.890 del 1991) - Tav.1



COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".



---

**9.5 Tabella millesimale proprietà generale**

---

<b>COMMITTENTE:</b>	<b>OGGETTO:</b>
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

12 di 18

<b>COMMITTENTE:</b>	<b>OGGETTO:</b>
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

13 di 18

**9.6 Dichiarazione regolarità versamento spese condominiali**

*Amministrazioni Condominiali Cosio - Lombardi srl  
Cosio Silvia - Lombardi Stefania*



Piazza P.Bianchi 5 Manerbio  
Via Badazzole 26 Montichiari  
Via G.Garibaldi 10 Carpenedolo  
Cell.333/3967269 - 339/4736084  
E-mail: amministrazioniss@gmail.com  
Pec: amministrazioniss@pec.it

Attività svolta ai sensi della L.14/01/2013 n.4  
Informativa ex artt. 13 e 14 del GDPR UE 2016/679 sul sito [www.gdpr-info-online.it](http://www.gdpr-info-online.it)

Manerbio, 12 gennaio 2023

Io sottoscritta Cosio Silvia, nata a Manerbio (Bs) il 13 luglio 1975, in qualità di rappresentante legale della società Amministrazioni Condominiali Cosio - Lombardi srl (04076170986), Amministratore pro-tempore del Condominio Il Quadrifoglio (C.F. 97002490171), sito in Via Dante, 2 - 25029 Verolavecchia (BS),

dichiaro che

l'unità intestata alla data del 31 dicembre 2022, ha saldato l'intero importo delle spese condominiali relative all'anno 2022 di sua spettanza (fino al 31/12/2022), come da preventivo deliberato.

L'Amministratore

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI  
COSIO - LOMBARDI SRL  
Piazza P. Bianchi, 5 25028 Manerbio (BS)  
Via Badazzole, 26 25018 Montichiari (BS)  
Via G. Garibaldi, 10 25013 Carpenedolo (BS)  
333.3967269 - 339.4736084

COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

14 di 18

---

**9.7 Visura ipotecaria**

---

<b>COMMITTENTE:</b>	<b>OGGETTO:</b>
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

15 di 18

---

<b>COMMITTENTE:</b>	<b>OGGETTO:</b>
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

16 di 18

COMMITTENTE:	OGGETTO:
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'automobile ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

17 di 18

<b>COMMITTENTE:</b>	<b>OGGETTO:</b>
Dott.ssa ELEONORA ABRAMI Via San Rocco, n°20 25028 - Verolanuova (BS)	Perizia di stima del più probabile valore di mercato di un'autorimessa ubicata a Verolavecchia (BS) in via Dante Alighieri, n°2 all'interno del fabbricato denominato "Complesso Quadrifoglio".

18 di 18