

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA
SEZIONE COMMERCIALE

Ill.mo Giudice Delegato
Dott. GUSTAVO NANNI

Concordato Preventivo n. 12/2011

**Proponente: Duca degli Abruzzi srl in liquidazione - con
sede in Brescia via Foro Boario, 5/d**

Commissario Giudiziale: Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari

VALUTAZIONE PERITALE

dei beni immobili in:

- Brescia – via Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica – complesso immobiliare denominato “I Gelsi”;
- Rodengo Saiano (BS) – via Colombaia – complesso immobiliare denominato “La Colombaia”;
- **Omissis**

RELAZIONE DI STIMA

1. PREMESSA

A seguito di istanza avanzata dal Commissario Giudiziale, Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari, il Giudice Delegato Dott. Gustavo Nanni affidava alla sottoscritta Arch. Chiara Memoli l'incarico di procedere alla valutazione peritale degli immobili di proprietà della "Duca degli Abruzzi S.r.l. in liquidazione" con sede in Brescia via Foro Boario 5/d – codice fiscale e iscrizione nel Registro delle Imprese di Brescia 02641610981.

Gli immobili oggetto di valutazione sono parte di tre diversi compendi immobiliari e, più precisamente:

1. complesso immobiliare denominato "I Gelsi" sito a Brescia viale Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica;
2. complesso immobiliare denominato "La Colombaia" sito a Rodengo Saiano (BS) via Colombaia;
3. **Omissis**

La presente relazione peritale non contempla l'analisi ipocatastale, la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica nonché l'esistenza di eventuali vincoli ed oneri essendo tali indagini già state svolte ed ampiamente descritte nella relazione peritale redatta dall'Arch. Alessandra Salvi e ritenute esaustive dal Commissario Giudiziale Dott. Rag. Luciano Aldo Ferrari.

La sottoscritta ha pertanto esperito i sopralluoghi necessari alla presa visione dei beni immobili in oggetto onde valutarne le caratteristiche, il grado di finitura, lo stato d'avanzamento dei lavori

l'ubicazione nel contesto territoriale ed ogni altra informazione utile ad una corretta valutazione degli stessi; ha altresì esperito indagini conoscitive circa il mercato immobiliare dei luoghi.

2. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE PERITALE

La valutazione peritale è relativa a più unità immobiliari site nei comuni di Brescia, Rodengo Saiano e **omissis** e sono parte di complessi immobiliari denominati rispettivamente “I Gelsi”, “La Colombaia” e “**omissis**”.

Genericamente trattasi di:

- unità residenziali e commerciali, autorimesse di pertinenza e non, ubicate a Brescia nel complesso immobiliare “I Gelsi” sito in viale Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica;
- unità residenziali e autorimesse in Rodengo Saiano e facenti parte del complesso immobiliare denominato “La Colombaia” sito in via Colombaia;
- **omissis**

Le singole unità immobiliari verranno meglio identificate e descritte nei paragrafi successivi.

3. DESCRIZIONE GENERALE E PARTICOLARE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

3.1 Unità in comune di Brescia, complesso immobiliare

“I Gelsi”

I beni immobili in oggetto sono parte di un complesso immobiliare denominato “I Gelsi” ed è ubicato a Brescia in viale Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica: la zona quindi non è lontana dal

centro cittadino ed è caratterizzata da una buona dotazione di servizi, di infrastrutture nonché da un buon collegamento con mezzi pubblici. Il complesso immobiliare è composto da 10 corpi di fabbrica con numero di piani variabile fino ad un massimo di cinque ed un piano interrato.

L'intero complesso immobiliare risulta essere apprezzabile sia dal punto di vista urbanistico che architettonico: infatti sono stati realizzati una piazza centrale adibita ad uso pubblico, diversi percorsi pedonali e parcheggi pubblici, un parco pubblico su cui affacciano e sono collegati mediante percorsi pedonali i vari corpi di fabbrica che, a loro volta, a piano terra, sono caratterizzati da porticati asserviti ad uso pubblico parte dei quali antistanti le unità commerciali e da giardini di proprietà esclusiva.

Le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare sono allegare alle Convenzioni Edilizie in essere con il comune di Brescia e sono comunque, in breve, le seguenti:

- vespai con ciottoli e ghiaia al piano interrato e di tipo areato a piano terra;
- fondazioni e strutture portanti in C.A.;
- solaio di copertura del piano interrato del tipo a predalles, altri solai in latero-cemento;
- tetto con orditura in muricci e tavelloni e copertura con tegole curve (coppi) in cotto;
- muratura perimetrale di tamponamento a cassa vuota costituita da tavolato in mattoni forati spess. cm 10 esterno,

- travolto in mattoni d'argilla forati e maschiati spess. cm 12 con interposto pannello isolante spess. cm 10;
- muri divisorii degli alloggi con doppio tavolato in mattoni forati spess. cm 8 con interposto pannello isolante;
 - tramezze in mattoni forati spess. cm. 8 e cm. 12 per i bagni;
 - soglie, davanzali e rivestimento scale in pietra naturale di Botticino;
 - superfici interne, verticali ed orizzontali, intonacate al civile con malta premiscelata a proiezione meccanica;
 - facciate intonacate al civile e tinteggiate;
 - balconi con piastrelle di gres porcellanato previo pendenze ed impermeabilizzazione;
 - pavimenti interni e rivestimenti bagni in ceramica monocottura e/o parquet di legno nella zona notte;
 - portoncini di ingresso agli alloggi di tipo corazzato, porte interne tamburate;
 - serramenti interni in hemlock con vetro-camera e avvolgibili in alluminio coibentato;
 - lattoneria in rame semicrudo;
 - parapetti e ringhiere in ferro verniciato;
 - impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa ed allaccio al teleriscaldamento anche per la produzione di acqua calda ad uso sanitario;
 - impianto idrosanitario con apparecchi in ceramica;
 - impianto elettrico sotto traccia;

- Piano interrato con pavimenti in cls preconfezionato con corazzatura superficiale in quarzo e/o corindone, cantine e locali comuni con pavimento in grés antigelivo, basculanti in lamiera stampata zincata, porte rei 120.

Maggiori dettagli sono reperibili, come sopra detto, nel capitolato prestazionale allegato alle Convenzioni Edilizie.

3.2 Unità in comune di Rodengo Saiano, complesso immobiliare “La Colombaia”

I beni immobili oggetto di valutazione sono parte di un complesso immobiliare denominato “La Colombaia” dal nome della via in cui è ubicato a Rodengo Saiano. Trattasi di un complesso gradevole dal punto di vista estetico e pregevole per la sua organizzazione planimetrica: si compone di cinque diversi corpi di fabbrica collegati tra loro ed aventi due piani fuori terra. Complessivamente le unità abitative sono 44 (quarantaquattro) di cui n. 23 (ventitrè) a piano terra e n. 21 (ventuno) a piano primo. Al piano interrato vi sono n. 55 (cinquantacinque) autorimesse con due diversi passi carrai che accedono ai corselli ed agli spazi di manovra comuni oltre ad alcune cantinole e/o spazi accessori accessibili, questi ultimi, da scale interne da alcune abitazioni e di cui sono pertinenza. La tipologia prevalente delle abitazioni è trilocale, ma vi sono anche bilocali e quadrilocali: tutti hanno ampi soggiorni e cucine abitabili e bagni (quasi tutti) areati naturalmente.

Tutte le unità immobiliari, secondo la loro ubicazione a piano terra o a piano primo, sono dotate di ampi giardini e/o lastrici solari e di

ampie terrazze e/o balconi e godono di una buona esposizione e di gradevoli affacci.

Il complesso immobiliare, sviluppantesi a corte, ha le parti comuni (percorsi pedonali) ridotte all'essenziale che consentono comunque una efficace e razionale accessibilità alle unità abitative; gli accessi pedonali alla pubblica via sono sette di cui alcuni esclusivi ed altri comuni a due o più unità.

Le caratteristiche costruttive del complesso immobiliare sono, in breve, le seguenti:

- fondazioni e strutture portanti in C.A.;
- solaio di copertura del piano interrato del tipo a predalles, altri solai in latero-cemento;
- tetto con orditura in muricci e tavelloni e copertura con tegole curve (coppi) in cotto. Le gronde sono realizzate con orditura in legno;
- lattoneria in lamiera di rame semicrudo;
- muratura perimetrale di tamponamento e divisioni alloggi realizzati a cassa vuota con doppio tavolato in mattoni forati spess. cm 12 ed interposti pannelli termo isolanti;
- tramezze in mattoni forati da cm 8 e 12 per i bagni;
- soglie e davanzali in pietra naturale di Botticino;
- superfici interne, verticali ed orizzontali, rasate gesso eccetto quelle dei bagni e delle cucine che sono intonacate al civile;
- facciate intonacate al civile e tinteggiate con alcune zone rivestite in pietra rigenerata;

- terrazze e balconi con pavimenti in piastrelle di grés porcellanato previo impermeabilizzazione;
- scale esterne rivestite con elementi speciali per gradino in grés porcellanato;
- portoncini di ingresso agli alloggi di tipo blindato non ancora rivestiti sulle due facce nelle unità immobiliari invendute;
- persiane esterne in legno del tipo a stecca aperta;
- impianto di riscaldamento a pavimento predisposto con caldaie autonome a condensazione mancanti, queste ultime, negli alloggi invenduti;
- impianto idro-sanitario mancante degli apparecchi negli alloggi invenduti;
- predisposizione impianto di condizionamento;
- impianto elettrico sotto traccia da completare, in parte anche relativamente ai conduttori, negli alloggi invenduti;
- pavimenti degli appartamenti invenduti non eseguiti ma con caldana di posa già realizzata;
- piano interrato con pavimento in cls preconfezionato con corazzatura superficiale in quarzo e/o corindone, tavolati in blocchi di cls stilati, basculanti e portine cantina in lamiera stampata zincata, porte di sicurezza Rei, impianto elettrico in canaline di lamiera zincata, impianto di aspirazione fumi con canalizzazione in lamiera zincata, tinteggiatura di tutte le superfici verticali ed orizzontali -aspetto molto gradevole con senso di pulizia ed ordine.

Nelle unità immobiliari invendute sono mancanti, in breve, le seguenti opere:

- serramenti esterni, porte interne e zoccolino battiscopa;
- pavimenti e rivestimenti dei bagni;
- rivestimento e parapetti scale esclusive interne di collegamento al piano interrato ove esistenti;
- tinteggiature;
- caldaie a condensazione;
- apparecchi sanitari;
- parte dei conduttori degli impianti elettrici, e completamente i frutti e le placche.

Per opportuna conoscenza il liquidatore della società, dichiara che i serramenti esterni sono stati già prodotti dalla ditta di falegnameria alla quale, eventuali acquirenti potranno rivolgersi e trattarne il prezzo.

Il complesso immobiliare è ubicato in una zona che, seppur non centrale, può ritenersi ambita ed apprezzabile in quanto tranquilla, con buona vista paesaggistica, vicinissima alla famosa Abbazia e, senza esserne disturbata, vicinissima anche a strade di scorrimento veloce.

3.3 Omissis

Omissis

4. STIMA DEL VALORE DI MERCATO

4.1 Criteri generali di stima

I beni immobili oggetto di valutazione fanno tutti parte di complessi immobiliari di recente costruzione siti a Brescia, Rodengo Saiano e **omissis**.

La valutazione delle varie tipologie immobiliari deve considerare tutti i parametri che caratterizzano il bene sotto il profilo qualitativo e quantitativo.

Dal punto di vista qualitativo, oltre alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene, si è fatto riferimento anche ad un'ampia casistica di compravendite di immobili con caratteristiche simili a quelli oggetto di stima. Ciò ha consentito di determinare il più probabile valore unitario di mercato. Determinato il valore unitario di mercato, questo deve essere applicato alla superficie commerciale di ogni singola unità immobiliare: riveste quindi particolare importanza determinare coerentemente la consistenza di ogni singolo bene.

Per giungere alla determinazione della consistenza di ogni unità immobiliare oggetto della presente stima ci si è avvalsi dei *“criteri di misurazione delle superfici immobiliari commerciali riguardanti il libero mercato ordinario e standardizzato”* contenuti nel Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia edito da ProBrixia.

Le metodologie sopra esposte sono state applicate agli immobili considerati in libero mercato quale è il caso delle unità immobiliari facenti parte dei complessi immobiliari denominati rispettivamente “La Colombaia” in Rodendo Saiano, “**Omissis**” in **Omissis** e le unità immobiliari a destinazione commerciale del complesso immobiliare denominato “I Gelsi” in Brescia. Relativamente alle unità immobiliari ad uso residenziale e le autorimesse di pertinenza nel complesso immobiliare “I Gelsi” la valutazione è desunta dalle Convenzioni Edilizie in essere tra la società “Duca degli Abruzzi s.r.l.” ed il comune di Brescia e nelle quali, trattandosi di edilizia convenzionata, viene fissato il prezzo di cessione delle unità stesse.

4.2 Stima

4.2.1 Unità in comune di Brescia, complesso immobiliare

“I Gelsi”

La realizzazione del complesso immobiliare “I Gelsi” sito a Brescia tra viale Duca degli Abruzzi e via Giovanni Renica è stata possibile in forza alla Convenzione Edilizia del 17 gennaio 2007, rep. N. 66931 e racc. n. 12069 notaio Paola Ghidoni e successivamente modificata con atto in data 24 febbraio 2010, rep. N. 70386 e racc. n. 14170 notaio Paola Ghidoni.

Sia la superficie complessiva (SC) che il prezzo unitario di cessione delle singole unità abitative con relative autorimesse pertinenziali sono stati fissati nelle predette Convenzioni Edilizie: il prezzo di cessione dei beni convenzionati è stato definito in €/mq 1.349,95 mentre per le aree scoperte il prezzo è stato definito in €/mq.

100,00. Sempre nelle predette Convenzioni Edilizie è stato fissato il prezzo “a corpo” di cessione delle autorimesse non di pertinenza delle abitazioni convenzionate e quindi eccedenti in €/cad. 20.000,00.

Per le unità a destinazione commerciale non sottoposte a Convenzione Edilizia, si è ricercato il giusto valore di mercato tenendo presente le caratteristiche intrinseche ed estrinseche, l'ubicazione ed ogni altro parametro utile desumibile dalle descrizioni sopra dette nonché del valore delle opere ancora mancanti. Tali opere sono in breve così riassumibili:

- mancanza di radiatori in ghisa;
- posa di tutti i conduttori dell'impianto elettrico ed ultimazione dello stesso;
- mancanza totale di pavimento e rivestimento bagno, battiscopa;
- rivestimento delle scale di collegamento con i sottonegozi;
- tinteggiatura dei locali.

Il valore medio di mercato per le unità immobiliari in oggetto a destinazione commerciale, tenendo presente il valore delle opere ancora da ultimare, è stato quindi determinato in €/mq 2.100,00 di superficie commerciale.

Di seguito vengono elencate ed identificate le unità immobiliari con la relativa valutazione scaturita dall'applicazione dei criteri sopra esposti. Confrontando la valutazione di ogni singolo cespite si è riscontrato che esistono lievi differenze (riconducibili a poche unità di euro) con le tabelle sopra dette allegate alle Convenzioni Edilizie:

si ritiene che ciò sia dovuto ad un semplice errore matematico commesso da chi ha elaborato le predette tabelle. Per tutte le unità abitative sussiste preliminare di compravendita.

Comune di Brescia sezione urbana NCT foglio 176:

edificio	mappale	sub.	Destinazione dell'immobile	Sup. complessiva mq.	€/mq.	Valore finale €
I	187	118	autorimessa			20.000,00
	187	160	autorimessa			20.000,00
	187	161	autorimessa			20.000,00
	187	162	autorimessa			20.000,00
	187	163	autorimessa			20.000,00
	187	166	autorimessa			20.000,00
	187	167	autorimessa			20.000,00
	187	177	autorimessa			20.000,00
	187	179	autorimessa			20.000,00
	187	189	cantina/magazzino	10,50	2.100,00	22.050,00
	187	190	cantina/magazzino	4,00	2.100,00	8.400,00
n. 3	187	6 e 117	negozio e autorimessa	84,80	2.100,00	178.080,00

edificio	mappale	sub.	Destinazione dell'immobile	Sup. complessiva mq.	€/mq.	Valore finale €
n. 1	187	8 e 115	negozio e autorimessa	81,76	2.100,00	171.696,00
n. 7	187	9 e 121	negozio e autorimessa	158,86	2.100,00	333.606,00
n. 6	187	10 e 120	negozio e autorimessa	129,97	2.100,00	272.937,00
n. 5	187	13 e 119	negozio e autorimessa	129,90	2.100,00	272.790,00
Totale complessivo						1.439.559,00

4.2.2 Unità in comune di Rodengo Saiano, complesso immobiliare “La Colombaia”

Tenuto conto dell'ubicazione, dell'esposizione delle caratteristiche costruttive di buon pregio dell'intero complesso immobiliare come in precedenza descritte, si può tranquillamente affermare che, nonostante ancora persista una leggera flessione del mercato immobiliare, i beni immobili in oggetto possono essere compravenduti, una volta ultimati, ad un prezzo di €/mq 1.950,00 da applicarsi alle superfici commerciali ricavate secondo la metodologia indicata nel Listino dei Valori Immobiliari edito da Probrixia ad eccezione dei porticati per i quali l'indice di comparazione è stato leggermente alzato in considerazione appunto del buon pregio del complesso. Lo stesso listino indica un valore minimo di €/mq 1.750,00 ed un valore massimo di €/mq 2.100,00 per immobili di nuova costruzione, con una media quindi di €/mq 1.925,00: il valore medio unitario è stato quindi leggermente alzato sempre per le motivazioni sopra dette.

Da una stima si reputa che il valore medio delle opere di completamento, in quanto mancanti come in precedenza detto, delle unità in oggetto possa essere quantificato in €/mq 130,00.

Pertanto, allo stato attuale, si reputa corretto ed equo attribuire un valore di €/mq 1.820,00 da applicare alle superfici commerciali delle unità immobiliari in oggetto senza alcuna differenziazione tra piano terra e piano primo in quanto le unità poste al piano terra godono di giardini e/o lastrici solari e le unità poste a piano primo di ampi terrazzi e/o balconi.

Il valore unitario applicato alle superfici comparate delle autorimesse è stato, come sopra detto, di e 1.950,00 in quanto queste risultano ultimate nei lavori e particolarmente pregevoli.

Comune di Rodengo Saiano sezione urbana NCT foglio 13 mappale 143 sub.:

Seguono
tabelle

Superfici lorde di pavimento (SLP) e superfici accessorie:

Sub.	SLP – mq.		SUPERFICI ACCESSORIE – mq.							
	P. terra	P. primo	autorimesse	posti auto	cantine	spazi accessori interrati	portici	balconi	verde esclusivo	lastrici solari/marciapiedi
507	107,98				18,70	28,12			93,53	46,26
508	98,52								33,36	72,07
511	150,08					31,30			236,21	52,74
512	95,17				8,85				126,74	14,40
513	69,10				10,43				89,08	7,83
514	92,44						17,23		174,10	45,76
515	95,67				19,34	40,39	25,58		205,22	29,25
516	97,21				12,55	26,72	28,67		145,14	26,00
517	112,96				13,12		33,46		150,02	19,44
518	131,83				6,50		36,61		164,74	41,73
519	97,21				7,27		22,82		158,40	28,53
520	109,56					40,56			272,94	41,01
521	84,60				5,85				25,88	24,77

	SLP – mq.		SUPERFICI ACCESSORIE – mq.							
Sub.	P. terra	P. primo	autorimesse	posti auto	cantine	spazi accessori interrati	portici	balconi	verde esclusivo	lastrici solari/marciapiedi
522	84,94								28,04	46,76
523	94,92					27,58			87,98	44,26
524	85,20								75,43	26,19
525	105,74								76,38	32,09
526	60,53								47,81	30,82
527	82,25								215,00	66,22
528	100,76						8,96		163,97	36,45
529	100,91						9,03		273,02	49,09
531		94,02			6,69			30,54		
532		96,02						31,59		
534		85,35			9,72			20,90		
535		85,11			7,45			17,62		
539		61,75			7,26			10,13		
544		93,98						16,08		

Sub.	SLP – mq.		SUPERFICI ACCESSORIE – mq.							
	P. terra	P. primo	autorimesse	posti auto	cantine	spazi accessori interrati	portici	balconi	verde esclusivo	lastrici solari/marciapiedi
546		95,32						17,28		
551			27,46							
552			30,64							
553			32,14							
555			20,24							
557			25,30							
558			28,32							
559			28,99							
560			28,83							
561			27,74							
562			24,50							
564			19,78							
566			29,34							
569			16,61							

Sub.	SLP – mq.		SUPERFICI ACCESSORIE – mq.							
	P. terra	P. primo	autorimesse	posti auto	cantine	spazi accessori interrati	portici	balconi	verde esclusivo	lastrici solari/marciapiedi
570			30,65							
572			26,70							
573			27,49							
574			53,20							
575			19,66							
578			23,56							
581			15,01							
582				11,98						
583			14,83							
584			28,87							
585			23,41							
586			20,67							
588			50,38							
589			22,01							

Sub.	SLP – mq.		SUPERFICI ACCESSORIE – mq.							
	P. terra	P. primo	autorimesse	posti auto	cantine	spazi accessori interrati	portici	balconi	verde esclusivo	lastrici solari/marciapiedi
591			17,43							
592			18,54							
593			15,40							
594			16,18							
598			34,75							
599			21,22							
600			20,10							
601			20,82							
602			27,01							
603			25,96							

Superfici comparate:

Sub.	slp 100%	balconi 40%	portici 50%	verde escl. 10%	lastrici solari/ marciapiedi 15%	cantine 40%	spazi accessori interr. 50%	autorim 50%	posti auto 25%	tot. sup. comparata mq.	valole unit. €/mq.	valore compless. €	Valore compless. Arrotondato €
507	107,98			9,35	6,93	7,48	14,06			145,80	1.820,00	265.356,00	265.400,00
508	98,52			3,33	10,81					112,66	1.820,00	205.041,20	205.100,00
511	150,08			23,62	7,91		15,65			197,26	1.820,00	359.013,20	359.100,00
512	95,17			12,67	2,16	3,54				113,54	1.820,00	206.642,80	206.700,00
513	69,10			8,90	1,17	4,17				83,34	1.820,00	151.678,80	151.700,00
514	92,44		8,61	17,41	6,86					125,32	1.820,00	228.082,40	228.100,00
515	95,67		12,79	20,52	4,38	7,73	20,19			161,28	1.820,00	293.529,60	293.600,00
516	97,21		14,33	14,51	3,90	5,02	13,36			148,33	1.820,00	269.960,60	270.000,00
517	112,96		16,73	15,00	2,91	5,24				152,84	1.820,00	278.168,80	278.200,00
518	131,83		18,30	16,47	6,25	2,60				175,45	1.820,00	319.319,00	319.400,00
519	97,21		11,41	15,84	4,28	2,90				131,64	1.820,00	239.584,80	239.600,00

Sub.	slp 100%	balconi 40%	portici 50%	verde escl. 10%	lastrici solari/ marciapiedi 15%	cantine 40%	spazi accessori interr. 50%	autorim 50%	posti auto 25%	tot. sup. comparata mq.	valole unit. €/mq.	valore compless. €	Valore compless. Arrotondato €
520	109,56			27,29	6,15		20,28			163,28	1.820,00	297.169,60	297.200,00
521	84,60			2,58	3,71	2,34				93,23	1.820,00	169.678,60	169.700,00
522	84,94			2,80	7,01					94,75	1.820,00	172.445,00	172.500,00
523	94,92			8,80	6,64		13,79			124,15	1.820,00	225.953,00	226.000,00
524	85,20			7,54	3,92					96,66	1.820,00	175.921,20	176.000,00
525	105,74			7,63	4,81					118,18	1.820,00	215.087,60	215.100,00
526	60,53			4,78	4,62					69,93	1.820,00	127.272,60	127.300,00
527	82,25			21,50	9,93					113,68	1.820,00	206.897,60	206.900,00
528	100,76		4,48	16,39	5,46					127,09	1.820,00	231.303,80	231.400,00
529	100,91		3,16	27,30	7,36					138,73	1.820,00	252.488,60	252.500,00
531	94,02	12,21				2,67				108,90	1.820,00	198.198,00	198.200,00
532	96,02	12,63								108,65	1.820,00	197.743,00	197.800,00
534	85,35	8,36				3,88				97,59	1.820,00	177.613,80	177.700,00

Sub.	slp 100%	balconi 40%	portici 50%	verde escl. 10%	lastrici solari/ marciapiedi 15%	cantine 40%	spazi accessori interr. 50%	autorim 50%	posti auto 25%	tot. sup. comparata mq.	valole unit. €/mq.	valore compless. €	Valore compless. Arrotondato €
535	85,11	7,04				2,98				95,13	1.820,00	173.136,00	173.200,00
539	61,75	4,05				2,90				68,70	1.820,00	125.034,00	125.100,00
544	93,98	6,43								100,41	1.820,00	182.746,20	182.800,00
546	95,32	6,91								102,23	1.820,00	186.058,60	186.100,00
551								13,73		13,73	1.950,00	26.773,50	26.800,00
552								15,32		15,32	1.950,00	29.874,00	29.900,00
553								16,07		16,07	1.950,00	31.336,50	31.400,00
555								10,12		10,12	1.950,00	19.734,00	19.800,00
557								12,65		12,65	1.950,00	24.667,50	24.700,00
558								14,16		14,16	1.950,00	27.612,00	27.700,00
559								14,49		14,49	1.950,00	28.255,50	28.300,00
560								14,41		14,41	1.950,00	28.099,50	28.100,00
561								13,87		13,87	1.950,00	27.046,50	27.100,00

Sub.	slp 100%	balconi 40%	portici 50%	verde escl. 10%	lastrici solari/ marciapiedi 15%	cantine 40%	spazi accessori interr. 50%	autorim 50%	posti auto 25%	tot. sup. comparata mq.	valole unit. €/mq.	valore compless. €	Valore compless. Arrotondato €
562								12,25		12,25	1.950,00	23.887,50	23.900,00
564								9,89		9,89	1.950,00	19.285,50	19.300,00
566								14,67		14,67	1.950,00	28.606,50	28.700,00
569								8,30		8,30	1.950,00	16.185,00	16.200,00
570								15,32		15,32	1.950,00	29.874,00	29.900,00
572								13,35		13,35	1.950,00	26.032,50	26.100,00
573								13,74		13,74	1.950,00	26.793,00	26.800,00
574								26,60		26,60	1.950,00	51.870,00	51.900,00
575								9,83		9,83	1.950,00	19.168,50	19.200,00
578								11,78		11,78	1.950,00	22.971,00	23.000,00
581								7,50		7,50	1.950,00	14.625,00	14.700,00
582									3,00	3,00	1.950,00	5.850,00	5.900,00
583								7,41		7,41	1.950,00	14.449,50	14.500,00

Sub.	slp 100%	balconi 40%	portici 50%	verde escl. 10%	lastrici solari/ marciapiedi 15%	cantine 40%	spazi accessori interr. 50%	autorim 50%	posti auto 25%	tot. sup. comparata mq.	valole unit. €/mq.	valore compless. €	valore compless. arrotondato €
584								14,43		14,43	1.950,00	28.138,50	28.200,00
585								11,70		11,70	1.950,00	22.815,00	22.900,00
586								10,33		10,33	1.950,00	20.143,50	20.200,00
588								25,19		25,19	1.950,00	49.120,50	49.200,00
589								11,00		11,00	1.950,00	21.450,00	21.500,00
591								8,71		8,71	1.950,00	16.984,50	17.000,00
592								9,27		9,27	1.950,00	18.076,50	18.100,00
593								7,70		7,70	1.950,00	15.015,00	15.100,00
594								8,09		8,09	1.950,00	15.736,50	15.800,00
598								17,37		17,37	1.950,00	33.871,50	33.900,00
599								10,61		10,61	1.950,00	20.689,50	20.700,00
600								10,05		10,05	1.950,00	19.597,50	19.600,00
601								10,41		10,41	1.950,00	20.299,50	20.300,00

602								13,50		13,50	1.950,00	26.325,00	26.400,00
603								12,98		12,98	1.950,00	25.311,00	25.400,00
Tot.	2.669,13	57,63	89,81	284,23	117,17	53,45	97,33	456,80	3,00	3.828,55			
TOTALE COMPLESSIVO													7.030.600,00

Chiari, 28-06-2011

In fede

il C.T.U.

Arch. Chiara Menzoli



ALLEGATI:

- documentazione fotografica del complesso immobiliare denominato "I Gelsi" a Brescia – via Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica – (allegato n. 1);
- dimostrazione grafica dei subalterni del complesso immobiliare denominato "I Gelsi" a Brescia – via Duca degli Abruzzi – via Giovanni Renica (allegato n. 2);
- documentazione fotografica del complesso immobiliare denominato "La Colombaia" a Rodengo Saiano (BS) – via Colombaia (allegato 3);
- dimostrazione grafica dei subalterni del complesso immobiliare denominato "La Colombaia" a Rodengo Saiano (BS) – via Colombaia (allegato 4);

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

DEL COMPLESSO IMMOBILIARE
DENOMINATO “LA COLOMBAIA” A
RODENGO SAIANO (BS) – via Colombaia

ALLEGATO 3













DIMOSTRAZIONE GRAFICA DEI

SUBALTERNI

DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

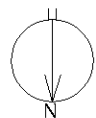
DENOMINATO “LA COLOMBAIA” A

RODENGO SAIANO (BS) – via Colombaia

ALLEGATO 4

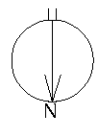
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Querini Franco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 1946
Comune di Rodengo-saiano	Sezione: NCT	Foglio: 13	Particella: 143	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANO INTERRATO



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Querini Franco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 1946
Comune di Rodengo-saiano	Sezione: NCT	Foglio: 13	Particella: 143	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANO TERRA



ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Querini Franco	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 1946
Comune di Rodengo-saiano	Sezione: NCT	Foglio: 13	Particella: 143	Protocollo n. del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n. del	Scala 1 : 500

PIANO PRIMO

