

TRIBUNALE DI BRESCIA

SEZIONE SPEC. IMPRESA

CONCORDATO PREVENTIVO LIQUIDATORIO: N°15/15 -
GIUDICE DELEGATO: DOTT.SA VINCENZA AGNESE
COMMISSARIO GIUDIZIALE: RAG. LUIGI MELELEO
LIQUIDATORE GIUDIZIALE: DOTT. GIOVANNI PELI

Il Dott. Giovanni Peli incaricava il sottoscritto Arch. Roberto Chinotti, libero professionista, indifferente, con studio in Brescia in Via F. Gamba, 8, (tel 030394572 – fax 0303398632 – e-mail roberto@chinottiarchitetti.it - PEC roberto.chinotti@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Brescia al n.1790 e all'Elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n°876 della Categoria II Industriale, di redigere una perizia di stima sulla proprietà immobiliare della società.
società specializzata in lavori stradali ed edili in genere ; non accatastata, nell'ambito della Procedura in epigrafe.

In particolare il Dott. G. Peli poneva al sottoscritto, in qualità di Perito estimatore, i seguenti quesiti:

- individuare e accatastare il bene immobile di proprietà della società;
- determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede esecutiva;
- descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà della procedura in epigrafe;
- accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente;
- verificare lo stato dell'immobile, e l'eventuale esistenza di contratti di locazione o altro titolo detentivo;
- procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo delle imposte sugli immobili, ad es. ICI e IMU, coerenze);
- ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data dell'inizio della procedura, la situazione catastale e la provenienza.

STIMA Immobili in Comune di Brescia

Oggetto della presente relazione sono gli immobili di proprietà della società siti in Via Crocefissa di Rosa nel Comune di Brescia (BS).

Gli immobili sono suddivisi in lotti. I 2 lotti sono situati in un area semicentrale sviluppatasi nei primi anni '60 del secolo scorso.

Lotti:

1. a) Ufficio sito al primo piano in Via Crocifissa di Rosa, 50,
b) 28,660 / 1000 dell'appartamento per il servizio di portineria, sito al piano terra da pag 2 a pag 7
 2. a) Magazzino sito al piano interrato in Via Crocifissa di Rosa, 50
b) 5,117 / 1000 dell'appartamento per il servizio di portineria, sito al piano terra da pag 8 a pag 13
1. a) Ufficio sito al primo piano in Via Crocifissa di Rosa, 50,
b) 28,660 / 1000 dell'appartamento sito al piano terra in Via Crocifissa di Rosa, 50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.

- a) Fg 15, Part. 2444, sub. 40 – Categoria A/10 – Classe 4 – Consistenza 9 vani – Rendita € 2.858,59

L'immobile è affittato con contratto di affitto stipulato in data 16/02/1987, Registrato a Brescia il 19/02/1987, la durata del contratto è di anni 6 rinnovabili, la prima scadenza era il giorno 31/01/1993. Il canone annuo di locazione era stato stabilito in 13.200.000 Lire, in dodici rate anticipate di 1.100.000 Lire.

L'edificio ha ottenuto l'abitabilità nel 1963 ed ha necessità di essere rinnovato.

Internamente è stato sostituito, alcuni anni fa, solo il portoncino di ingresso, i serramenti sono originali, il bagno, a parte i sanitari, sembra essere quello originale.

Sono stati installati apparecchi per il condizionamento estivo.

La distribuzione interna degli ambienti è differente da quella indicata dalla scheda catastale, l'ingresso, due stanze e il vano compreso tra le stesse sono stati uniti per formare un open space.

Trattandosi di opere interne sono sanabili, con pratica edilizia (quali il Permesso di Costruire in Sanatoria o la CILA in Sanatoria) presso il Comune, aggiornando poi la scheda catastale con relativa rendita con un costo complessivo preventivabile di 4.500,00 €.

Si riportano le superfici lorde, ricavate dalla scheda catastale, con i rispettivi Coefficienti di Conversione per trasformarle in Superfici Commerciali.

Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Ufficio al primo piano	Superficie Lorda	Coefficiente Conversione	Superficie Commerciale
	m ²	%	m ²
Ufficio - circa	176,74	100%	176,74
Balcone - circa	3,36	40%	1,34
Totale Superficie Commerciale			178,09

Allegato 2.01 - Scheda catastale

Allegato 2.02 – Fotografie

- b) Fg 15, Part. 2444, sub. 82 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Rendita € 348,61
- Trattasi dell'alloggio per il servizio di portineria del fabbricato, occupato dal portinaio.
- Dall'archivio dei millesimi condominiali all'unità immobiliare è attribuita una quota di

28,660/1000,000 (ventotto/660 millesimi/000).

Si riportano le superfici lorde, ricavate dalla scheda catastale, con i rispettivi millesimi di proprietà per trasformarle in Superfici Commerciali.

Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Alloggio di servizio al piano Terra	Superficie Lorda	Millesimi di proprietà	Superficie Commerciale
	m ²		m ²
Appartamento - circa	57,18	28,66	1,64

Allegato 2.05 - Scheda catastale

STIMA DI VALORE DI MERCATO DEI BENI.

La valutazione prende in considerazione

- l'ubicazione in zona semicentrale
- la consistenza ufficio/appartamento/magazzino
- la qualità edificio di pregio con necessità di essere rinnovato
- le condizioni in cui si trova normali
- numero di immobili simili in offerta 14 annunci di appartamenti
- l'accessibilità facilmente accessibili
- le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)
- gli appartamenti in vendita in zona in libero mercato prezzi richiesti

La norma UNI 10750/2005 "Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio" riporta i criteri seguenti per il computo delle superfici scoperte:

- 25% dei balconi e delle terrazze scoperte;
- 35% dei balconi e delle terrazze coperte e chiuse su tre lati;
- 35% dei patii e porticati;

Le quote percentuali sopra indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle caratteristiche delle superfici esterne, le quali comunque non dovrebbero eccedere il 30% di quella coperta. Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

a) Per l'ufficio si applica il valore dato per la Destinazione Terziaria - Tipologia prevalente Abitazioni Civili - in stato conservativo normale, per quali si rileva che secondo l'Agenzia delle Entrate nonostante il forte calo che il mercato immobiliare ha generalmente subito negli ultimi anni (solo da giugno 2016 a giugno 2017, a livello nazionale vi è stato un calo del 1,1 %) negli ultimi 5 semestri (dal 1° Semestre 2015 al 1° Semestre 2017) vi è stato un aumento dei prezzi massimi (da 2.300 €/m² a 2.450 €/m²) e una diminuzione dei prezzi minimi (da 2.000 €/m² a 1.850 €/m²).

La valutazione prende in considerazione i punti sopra elencati sulla base delle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate per il 1 Semestre 2017 pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

I valori sono:

- Uffici in normale stato conservativo da 1.850 €/m² a 2.450 €/m²

Tenuto conto che i valori riportati nell'OMI sono generici e la vetustà degli immobili si assume il valore minimo cui si applica un fattore decrementativo del 20% per l'Ufficio.

- Ufficio Pari ad un valore di 1.480,00 €/m² (valore minimo 1.850,00 €/m² - 20% =)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate il più probabile valore secondo le tabelle OMI risulta:

1a	Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Ufficio al primo piano	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore in libero mercato
		m ²	€/ m ²	
	Ufficio - circa	176,74	1.480,00	€ 261.581,12
	Balcone - circa	1,34	1.480,00	€ 1.983,20
	Totale Superficie Commerciale			€ 263.564,32
	Dal valore deve essere detratto il costo per la pratica di sanatoria e l'aggiornamento catastale, valutati forfettariamente in			€ 4.500,00
	Residuano			€ 259.064,32

Dagli annunci immobiliari di appartamenti in vendita in zona si ricavano i seguenti prezzi medi:

- n°5 annunci di appartamenti attorno all'ufficio (compresi 2 annunci nello stesso condominio)
da 1.400 €/m² a 1.747 €/m² Prezzo medio richiesto 1.650 €/m²
- n° 14 annunci di appartamenti vicini all'ufficio (compresi 2 annunci nello stesso condominio)
da 1.267 €/m² a 2.107 €/m² Prezzo medio richiesto 1.660 €/m²

Considerato che i prezzi degli immobili venduti sono almeno il 5/15% inferiori rispetto alle richieste si applica il prezzo medio della zona, 1.660 €/m², con un fattore decrementativo del 10%.

- Pari ad un valore di 1.494,00 €/m² (valore medio 1.660,00 €/m² - 10% =)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate risulta che il valore dell'ufficio riferito agli annunci immobiliari degli appartamenti della zona è:

1a	Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Ufficio al primo piano	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore in libero mercato
		m ²	€/ m ²	
	Ufficio - circa	176,74	1.494,00	€ 264.055,54
	Balcone - circa	1,34	1.494,00	€ 2.001,96
	Totale Superficie Commerciale			€ 266.057,50
	Dal valore deve essere detratto il costo per la pratica di sanatoria e l'aggiornamento catastale, valutati forfettariamente in			€ 4.500,00
	Residuano			€ 261.557,50

Applicando la media tra i due valori ottenuti il più probabile valore in libero mercato dell'ufficio è:

- (259.064,32 € + 261.557,50 €) / 2 = 260.310,91 €

Arrotondando si stima, dopo un'adeguata commercializzazione, il Valore in libero mercato dell'ufficio.

Via Crocifissa di Rosa, 50 in Fg 15, Part. 2444, sub. 40

260.000,00 €

b) Per l'alloggio di servizio si applica il valore dato per le Abitazioni Civili in stato conservativo normale, per quali si rileva che secondo l'Agenzia delle Entrate vi sia stata solo una variazione dei valori massimi riportati negli ultimi 5 semestri (dal 1 Semestre 2015 al 1 Semestre 2017) nonostante il forte calo che il mercato immobiliare ha generalmente subito negli ultimi anni (solo da giugno 2016 a giugno 2017, periodo coincidente con gli ultimi due semestri dell'Agenzia delle entrate, a livello nazionale vi è stato un calo del 1,1 %).

I valori sono:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo da 1.800 €/m² a 2.450 €/m²

Tenuto conto che i valori riportati nell'OMI sono generici e la vetustà degli immobili si assume il valore minimo cui si applica un fattore decrementativo del 20 %.

- Abitazioni civili di 1.440,00 €/m² (valore minimo 1.800,00 €/m² - 20% =)
In questo caso trattandosi dell'alloggio per il servizio di portineria del fabbricato, occupato dal portinaio e suddiviso per millesimi tra i vari proprietari, si utilizza il valore calcolato ulteriormente ridotto del 20%

- Pari ad un valore di 1.152,00 €/m² (1.440,00 €/m² - 20% =)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate il più probabile valore secondo le tabelle OMI risulta:

1b	Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Alloggio di servizio al piano Terra	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore in libero mercato
		m ²	€/m ²	
	Appartamento portinaio - millesimi di proprietà - circa 28,660/1000,000	1,64	€ 1.152,00	€ 1.889,28

Dagli annunci immobiliari di appartamenti in vendita in zona si ricavano i seguenti prezzi medi:

- 5 annunci di appartamenti attorno all'appartamento (compresi 2 annunci nello stesso condominio) da 1.400 €/m² a 1.747 €/m² Prezzo medio richiesto 1.650 €/m²
- 14 annunci di appartamenti vicini all'appartamento (compresi 2 annunci nello stesso condominio) da 1.267 €/m² a 2.107 €/m² Prezzo medio richiesto 1.660 €/m²

Considerato che i prezzi degli immobili venduti sono almeno il 5/15% inferiori rispetto alle richieste si applica il prezzo medio della zona, 1.660 €/m², con un fattore decrementativo del 10%.

- Pari ad un valore di 1.494,00 €/m² (valore medio 1.660,00 €/m² - 10% =)

Per l'alloggio di servizio, causa la proprietà parziale, si utilizza il valore sopra riportato ulteriormente ridotto del 20%

- Pari ad un valore di 1.195,20 €/m²

(1.494,00 €/m² - 20% =)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate risulta che il valore riferito agli annunci immobiliari della zona è:

1b	Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Alloggio di servizio al piano Terra	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore in libero mercato
		m ²	€/ m ²	
	Appartamento portinaio - millesimi di proprietà - circa 28,660/1000,000	1,64	€ 1.195,20	€ 1.960,13

Applicando la media tra i due valori ottenuti il più probabile valore in libero mercato della quota parte dell'abitazione del custode, dopo un'adeguata commercializzazione, è:

- (1.889,28 € + 1.960,13 €) / 2 = 1.924,71 €

Arrotondando si stima, dopo un'adeguata commercializzazione, il Valore in libero mercato della quota millesimale di proprietà dell'alloggio di servizio, sito al piano terra catastalmente identificata in:

Via Crocifissa di Rosa, 50, Fg 15, Part. 2444, sub. 82 (28,660/1000,00) 1.900,00 €

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'ispezione Ipotecaria Telematica, di cui si allega l'Elenco Sintetico delle Formalità aggiornato al 21/06/2017 (Allegato A), sugli immobili trattati nella presente stima risultano le seguenti ipoteche solo sul sub. 40 della Part. 2444 del Fg 15,:

- Ipoteca volontaria originariamente di 3.200.000,00 € (euro tremilioniduecentomila/00) iscritta al Registro Generale n. 55709 e Registro Particolare n. 12807 del 29/12/2009 (Allegato B), ridotta a 2.650.000,00 € (euro duemilioniseicentocinquantamila/00) con Annotazione iscritta al Registro Generale n. 33606 e Registro Particolare n. 4661 del 09/10/2013 (Allegato C).
- Ipoteca giudiziale di 750.000,00 € (euro settecentocinquantamila/00) iscritta al Registro Generale n. 23637 e Registro Particolare 4049 del 22/07/2014 (Allegato D).

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Dalla consultazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brescia, sia nel sito del Comune di Brescia sia nel sito PGTWEB della Regione Lombardia, tutto il Condominio in Via Crocifissa 50 a Brescia risulta compreso nelle Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81).

L'Art. 81. Tessuti di recente formazione" prevede che gli Interventi ammessi siano i seguenti:

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PRO2 e/o nelle presenti Norme; il recupero del

sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme. Nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo,

Il lotto di cui l'area fa parte è un lotto saturo, per cui alle condizioni attuali non è possibile realizzare nuova edificazione.

EVENTUALE ESISTENZA di CONTRATTI di LOCAZIONE o ALTRO TITOLO DETENTIVO

- a) L'ufficio al primo piano in Via Crocifissa di Rosa, 50 a Brescia è locato ad una Società di Assicurazione con contratto di locazione stipulato in data 16/02/1987, registrato in data 18/02/1987, con inizio della locazione il giorno 01/02/1987, della durata di anni 6 e prima scadenza il giorno 31/01/1993 (Allegato E).
- b) L'alloggio per il servizio di portineria del fabbricato è occupato dal portinaio.

LA SITUAZIONE CATASTALE CON ESTENSIONE AL VENTENNIO PRECEDENTE E LA PROVENIENZA

Gli immobili catastalmente risultano:

- a) Ufficio - Non Conforme alla scheda catastale;
- b) Alloggio di servizio – Non è stato possibile visionarlo;

Dalla Visura Storica risulta che nel ventennio precedente gli immobili sono stati della o della medesima società con le precedenti ragioni sociali.

Situazione degli intestati

- dal 10/06/2016 - , Proprietà per 1/1 - mutamento di denominazione di impresa;
- dal 10/12/1999 - Proprietà per 1/1 - voltura d'ufficio;
- dal 10/12/1999 - Proprietà per 1/1 - atto di fusione:
- IMPRESA EDILE di
Proprietà per 1000/1000 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

DOCUMENTAZIONE CATASTALE, ESTREMI PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI

1. Ufficio - primo piano in Via Crocifissa di Rosa, 50, catastalmente identificato al
Fg 15, Part. 2444, sub. 40 – Categoria A/10 – Classe 4 – Consistenza 9 vani – Rendita € 2.858,59
2. 28,660/1000,000 Appartamento - piano terra in Via Crocifissa di Rosa, 50, catastalmente identificato al
Fg 15, Part. 2444, sub. 82 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Rendita € 348,61

Il valore del Lotto 1 ammonta a:

Via Crocifissa di Rosa, 50 in Fg 15, Part. 2444, sub. 40	260.000,00 €
Via Crocifissa di Rosa, 50 in Fg 15, Part. 2444, sub. 82 (28,660/1000.00)	1.900,00 €
Sommano	261.900,00 €

2. a) Magazzino sito al piano interrato in Via Crocifissa di Rosa, 50,
 b) 5,117 / 1000 dell'appartamento al piano terra in Via Crocifissa di Rosa, 50.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI.

a) Fg 15, Part. 2444, sub. 77 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 60 m² – Rendita € 170,43

Il magazzino ha un'altezza interna variabile da 2,55 m a 2,62 m, la basculante di accesso ha dimensioni 2,15x2,20 m.

La distribuzione interna degli ambienti è differente rispetto a quella indicata nella scheda catastale. Dalla scheda il magazzino risulta composto da un unico ambiente, mentre è stato suddiviso in tre ambienti. Nel primo, della larghezza minima di 3,90 m si può accedere con un veicolo, i due ambienti successivi sono utilizzati quali archivio per le pratiche della società.

Le difformità, trattandosi di opere interne, sono sanabili, con pratica edilizia (quali il Permesso di Costruire in Sanatoria o la CILA in Sanatoria) presso il Comune, aggiornando poi la scheda catastale con relativa rendita con un costo complessivo preventivabile di 2.500,00 €.

Il magazzino è locato con contratto d'affitto stipulato in data 01/03/2016, registrato a Gardone Val Trompia in data 10/03/2016, la durata del contratto è di anni 2, con tacita proroga annuale, disdettabile con preavviso di 2 mesi. Il canone annuo è di 480,00 €, da corrispondersi in rate bimestrali anticipate di 80,00 €.

Si riportano le superfici lorde, ricavate dalla scheda catastale, con i rispettivi Coefficienti di Conversione per trasformarle in Superfici Commerciali.

Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Magazzino al piano interrato	Superficie Lorda	Coefficiente Conversione	Superficie Commerciale
	m ²	%	m ²
Magazzino - circa	83,96	50%	41,98

Allegato 2.03 - Scheda catastale

Allegato 2.04 - Fotografie

b) Fg 15, Part. 2444, sub. 82 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Rendita € 348,61

Trattasi dell'alloggio per il servizio di portineria del fabbricato, occupato dal portinaio.

Dall'archivio dei millesimi condominiali all'unità immobiliare è attribuita una quota di 5,117/1000,000 (cinque/117 millesimi/000).

Si riportano le superfici lorde, ricavate dalla scheda catastale, con i rispettivi millesimi di proprietà per trasformarle in Superfici Commerciali.

Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Alloggio di servizio al piano Terra	Superficie Lorda	Millesimi di proprietà	Superficie Commerciale
	m ²		m ²
Appartamento - circa	57,18	5,117	0,29

Allegato 2.05 - Scheda catastale

STIMA DI VALORE DI MERCATO DEI BENI.

La valutazione prende in considerazione

- l'ubicazione in zona semicentrale
- la consistenza ufficio/appartamento/magazzino
- la qualità edificio di pregio con necessità di essere rinnovato
- le condizioni in cui si trova normali
- numero di immobili simili in offerta 14 annunci di appartamenti
- l'accessibilità facilmente accessibili
- le valutazioni dell'Agenzia delle Entrate Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)

Sono fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Per gli immobili in Via Crocefissa di Rosa si userà il valore dato gli immobili con Destinazione Commerciale in Zona – Tipologia Prevalente Abitazioni Civili - in stato conservativo normale, per quali si rileva che secondo l'Agenzia delle Entrate non vi sia stata nessuna variazione dei valori riportati negli ultimi 5 semestri (dal 1 Semestre 2015 al 1 Semestre 2017) nonostante il forte calo che il mercato immobiliare ha generalmente subito negli ultimi anni (solo nell'ultimo anno da giugno 2016 a giugno 2017, quindi 6 mesi dopo il riferimento dell'Agenzia delle entrate, a livello nazionale vi è stato un calo del 1,1 %).

La valutazione prende in considerazione i punti sopra elencati sulla base delle valutazioni dell'Agenzia delle Entrate per il 1 Semestre 2017 (o come diversamente indicato) pubblicate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

I valori sono:

- Magazzini in normale stato conservativo da 940 €/m² a 1.200 €/m²

Tenuto conto che i valori riportati nell'OMI sono generici, la vetustà e la tipologia dell'immobile e considerata la facilità dell'accesso carraio al cortile su cui si affaccia il Magazzino si assume il valore medio tra i due.

- Pari ad un valore di 1.070,00 €/m² $[(940,00 \text{ €/m}^2 + 1.200,00 \text{ €/m}^2) / 2 =]$

	Via Crocefissa di Rosa, 50 - Brescia - Magazzino al piano interrato	Superficie Commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore in libero mercato
2a	Magazzino - circa	41,98	€ 1.070,00	€ 44.918,60
	Dal valore deve essere detratto il costo per la pratica di sanatoria e l'aggiornamento catastale, valutati forfettariamente in			€ 2.500,00
	Residuano			€ 42.418,60

Non si sono reperiti annunci di vendita di magazzini simili in zona.

Il magazzino può essere utilizzato anche come garage, la basculante di accesso ha dimensioni 2,15x2,20 m.

I valori OMI sono:

- Autorimesse da 1.150 €/m² a 1.250 €/m²
- valore medio di 1.200,00 €/m² [(1.150,00 €/m² + 1.250,00 €/m²)/2 =]

Tenuto conto che i valori riportati nell'OMI sono generici e la vetustà e la tipologia dell'immobile considerata la facilità dell'accesso carraio al cortile su cui si affaccia il Magazzino, la basculante di larghezza non più adeguata per le autovetture moderne si utilizza il valore medio ridotto del 10%.

- Pari ad un valore di 1.080,00 €/m² (1.200,00 €/m² - 10% =)

Tenuto conto inoltre che solo una parte della superficie, data la distribuzione interna, potrebbe essere utilizzata a parcheggio per autovetture si utilizza la superficie catastale ridotta al 50%.

	Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Magazzino al piano interrato	Superficie Commerciale m ²	Valore unitario €/ m ²	Valore in libero mercato
2a	Magazzino - circa	41,98	€ 1.080,00	€ 45.338,40
	Dal valore deve essere detratto il costo per la pratica di sanatoria e l'aggiornamento catastale, valutati forfettariamente in			€ 2.500,00
	Residuo			€ 42.838,40

Applicando la media tra i due valori ottenuti il più probabile valore in libero mercato del magazzino è:

- (42.418,60 € + 42.838,40 €) / 2 = 42.628,50 €

Arrotondando si stima, dopo un'adeguata commercializzazione, il Valore in libero mercato dell'ufficio:

Via Crocifissa di Rosa, 50 in Fg 15, Part. 2444, sub. 77

42.600,00 €

b) Per l'alloggio di servizio si applica il valore dato per le Abitazioni Civili in stato conservativo normale, per quali si rileva che secondo l'Agenzia delle Entrate vi sia stata solo una variazione dei valori massimi riportati negli ultimi 5 semestri (dal 1 Semestre 2015 al 1 Semestre 2017) nonostante il forte calo che il mercato immobiliare ha generalmente subito negli ultimi anni (solo da giugno 2016 a giugno 2017, periodo coincidente con gli ultimi due semestri dell'Agenzia delle entrate, a livello nazionale vi è stato un calo del 1,1 %).

I valori sono:

- Abitazioni civili in normale stato conservativo da 1.800 €/m² a 2.450 €/m²

Tenuto conto che i valori riportati nell'OMI sono generici e la vetustà degli immobili si assume il valore minimo cui si applica un fattore decrementativo del 20 %.

- Abitazioni civili di 1.440,00 €/m² (valore minimo 1.800,00 €/m² - 20% =)

In questo caso trattandosi dell'alloggio per il servizio di portineria del fabbricato, occupato dal portinaio e suddiviso per millesimi tra i vari proprietari, si utilizza il valore calcolato ulteriormente ridotto del 20%

- Pari ad un valore di 1.152,00 €/m² (1.440,00 €/m² - 20% =)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate il più probabile valore secondo le tabelle OMI risulta:

2b	Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Alloggio di servizio al piano Terra	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore in libero mercato
		m ²	€/ m ²	
	Appartamento portinaio - millesimi di proprietà - circa 5,117/1000,000	0,29	€ 1.152,00	€ 334,08

Dagli annunci immobiliari di appartamenti in vendita in zona si ricavano i seguenti prezzi medi:

- 5 annunci di appartamenti attorno all'area urbana (compresi 2 annunci nello stesso condominio) da 1.400 €/m² a 1.747 €/m² Prezzo medio richiesto 1.650 €/m²
- 14 annunci di appartamenti vicini all'area urbana (compresi 2 annunci nello stesso condominio) da 1.267 €/m² a 2.107 €/m² Prezzo medio richiesto 1.660 €/m²

Considerato che i prezzi degli immobili venduti sono almeno il 5/15% inferiori rispetto alle richieste si applica il prezzo medio della zona, 1.660 €/m², con un fattore decrementativo del 10%.

- Pari ad un valore di 1.494,00 €/m² (valore medio 1.660,00 €/m² - 10% =)

Per l'alloggio di servizio, suddiviso per millesimi tra i vari proprietari si utilizza il valore sopra riportato ulteriormente ridotto del 20%

- Pari ad un valore di 1.195,20 €/m² (1.494,00 €/m² - 20% =)

Dai dati sopra richiamati, considerate le caratteristiche sopra elencate risulta che il valore riferito agli annunci immobiliari della zona è:

2b	Via Crocifissa di Rosa, 50 - Brescia - Alloggio di servizio al piano Terra	Superficie Commerciale	Valore unitario	Valore in libero mercato
		m ²	€/ m ²	
	Appartamento portinaio - millesimi di proprietà - circa 5,117/1000,000	0,29	€ 1.195,20	€ 346,61

Applicando la media tra i due valori ottenuti il più probabile valore in libero mercato della quota di millesimi di proprietà dell'abitazione del custode, dopo un'adeguata commercializzazione, è:

- (334,08 € + 346,61 €) / 2 = 340,35 €

Arrotondando si stima, dopo un'adeguata commercializzazione, il Valore in libero mercato della quota millesimale di proprietà dell'alloggio di servizio, sito al piano terra catastalmente identificata in:

Via Crocifissa di Rosa, 50, Fg 15, Part. 2444, sub. 82 (5,117/1000.00)

300,00 €

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Dall'Ispezione Ipotecaria Telematica, di cui si allega l'Elenco Sintetico delle Formalità aggiornato al 21/06/2017 (Allegato A), sugli immobili trattati nella presente stima risultano le seguenti Ipoteche solo sul sub. 40 della Part. 2444 del Fg 15,:

- a) Ipoteca volontaria originariamente di 3.200.000,00 € (euro tremilioniduecentomila/00) iscritta al Registro Generale n. 55709 e Registro Particolare n. 12807 del 29/12/2009 (Allegato B), ridotta a 2.650.000,00 € (euro duemilioneiseicentocinquantamila/00) con Annotazione iscritta al Registro Generale n. 33606 e Registro Particolare n. 4661 del 09/10/2013 (Allegato C).
- b) Ipoteca giudiziale di 750.000,00 € (euro settecentocinquantamila/00) iscritta al Registro Generale n. 23637 e Registro Particolare 4049 del 22/07/2014 (Allegato D).

DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE

Dalla consultazione del Piano delle Regole del PGT del Comune di Brescia, sia nel sito del Comune di Brescia sia nel sito PGTWEB della Regione Lombardia, tutto Condominio in Via Crocifissa 50 a Brescia risulta compreso nelle Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81).

L'Art. 81. Tessuti di recente formazione" prevede che gli Interventi ammessi siano i seguenti:

Nei tessuti di recente formazione sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia; sono altresì ammessi interventi di demolizione/ricostruzione oppure nuova costruzione, ampliamento, nel rispetto dei parametri previsti. Le nuove costruzioni e gli ampliamenti ove ammessi devono rispettare i parametri (indice fondiario, Rapporto di Copertura, Percentuale Superficie permeabile, altezza massima) indicati nella tavola V-PR02 e/o nelle presenti Norme; il recupero del sottotetto con variazione di sagoma ai sensi della l.r. 12/2005, ove ammesso, dovrà rispettare l'altezza massima indicata nella tavola V-PR02 e/o dalle presenti norme. Nei lotti per i quali la tavola V-PR02 o le presenti Norme non indicano alcun indice fondiario sono ammessi gli interventi di demolizione e ricostruzione delle costruzioni esistenti ad eccezione di quegli edifici di valore storico-architettonico individuati nella tav. PR1, senza aumento di slp, ai sensi del comma successivo,

Il lotto di cui l'area fa parte è un lotto saturo, per cui alle condizioni attuali non è possibile realizzare nuova edificazione.

EVENTUALE ESISTENZA di CONTRATTI di LOCAZIONE o ALTRO TITOLO DETENTIVO

- a) Il magazzino è locato con contratto di locazione della durata di anni 2 stipulato in data 01/03/2016 e Registrato a Gardone Val Trompia in data 10/03/2016. Al punto 3 la parte conduttrice si è impegnata a lasciare libero il locale entro 60 giorni in caso di vendita dello stesso.
- b) L'alloggio per il servizio di portineria del fabbricato è occupato dal portinaio.

LA SITUAZIONE CATASTALE CON ESTENSIONE AL VENTENNIO PRECEDENTE E LA PROVENIENZA

Gli immobili risultano:

Dalla Visura Storica risulta che nel ventennio precedente gli immobili sono stati della o della medesima società con le precedenti ragioni sociali.

Situazione degli intestati

- dal 10/06/2016 - Proprietà per 1/1 - mutamento di denominazione di impresa;
- dal 10/12/1999 - Proprietà per 1/1 - voltura d'ufficio;
- dal 10/12/1999 - Proprietà per 1/1 - atto di fusione:
- IMPRESA EDILE di
Proprietà per 1000/1000 - Impianto meccanografico del 30/06/1987

DOCUMENTAZIONE CATASTALE, ESTREMI PER IL CALCOLO DELLE IMPOSTE SUGLI IMMOBILI)

1. Magazzino - piano interrato in Via Crocifissa di Rosa, 50, catastalmente identificato al
Fg 15, Part. 2444, sub. 77 – Categoria C/2 – Classe 2 – Consistenza 60 m² – Rendita € 170,43
2. 5,117/1000,000 Appartamento - piano terra in Via Crocifissa di Rosa, 50, catastalmente identificato al
Fg 15, Part. 2444, sub. 82 – Categoria A/3 – Classe 5 – Consistenza 3 vani – Rendita € 348,61

Il valore del Lotto 2 ammonta a:

Via Crocifissa di Rosa, 50 in Fg 15, Part. 2444, sub. 77	42.600,00 €
Via Crocifissa di Rosa, 50 in Fg 15, Part. 2444, sub. 82 (5,117/1000.00)	300,00 €
Sommano	42.900,00 €

Brescia, 05/10/2017

