

# **RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

### **Esecuzione immobiliare n.914/2018**

Giudice delegato: **Dr.ALESSANDRO PERNIGOTTO**

Creditore procedente: **BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI  
BRESCIA-SOCIETA' COOPERATIVA**  
Via Reverberi ,1  
BRESCIA  
CF: 00385040175

Rappresentato dall'Avvocato: **ROBERTO GORIO**  
Via Moretto,n.67  
25121 BRESCIA  
CF:GRORRT59A05B157Q  
Tel. 0303750380  
Pec: [roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it](mailto:roberto.gorio@brescia.pecavvocati.it)

Esecutati: omissis

Esperto incaricato. Geom. **FERRUCCIO GUERINI**  
C.f. GRNFRC49S17E967H  
Te. 030987385.cell.3404947934  
Fax: 0309827440  
Mail: [studioguerini@virgilio.it](mailto:studioguerini@virgilio.it)  
Pec: [ferruccio.guerini@geopec.it](mailto:ferruccio.guerini@geopec.it)  
Iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia n.2653



Date

Nomina dell'esperto	04/12/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20/12/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	13/02/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	08/05/2019

Identificazione dei beni:

LOTTO n.1

**Comune di Concesio (Bs.)** – Via Galilelo Galilei 20/b .Abitazione di tipo civile,piano primo.



Descrizione sintetica

Appartamento piano primo



Autorimessa piano interrato

Ubicazione

Comune di Concesio – Via Galileo Galilei 20/B.

**Identificativi catastali**

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14.- – particella- 906 subalterno n. 7 –**

**categoria A/2** , classe 6,consistenza 3 vani- superficie catastale totale : m2.-

51.- totale escluse aree scoperte :48 m2. rendita euro 278,89

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: 1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14.- – particella- 906 subalterno n. 37 –**

**categoria C/6** , classe 2,consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 15 m2.-

rendita euro 43,38

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

**Intestati omissis**

**Più probabile valore in libero mercato €. 86.400,00**

**Timbro e firma**



LOTTO n.2

Comune di Concesio (Bs.) – Via Galileo Galilei 20/b .Abitazione di tipo civile,piano primo.





**LOTTO n. 3**

**Comune di Concesio (Bs.) – Via Donizzetti Gaetano n.4 .Abitazione di tipo civile,piano secondo.**



Descrizione sintetica	Appartamento piano secondo,cantina piano interrato Autorimessa piano interrato
Ubicazione	Comune di Concesio – Via Gaetano Donizzetti n.4.
<b>Identificativi catastali</b>	Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati <b>sez. NCT - Foglio n. 33-. – particella- 353 subalterno n. 6</b> - <b>categoria A/2</b> , classe 3,consistenza 8 vani- superficie catastale totale : 172 m2.- totale escluse aree scoperte :164 m2. rendita euro 433,82 Indirizzo: Via Donizzetti Gaetano n.4 ; piano: 2-S1-3



Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 33-. – particella- 359 subalterno n. 10 –**

**categoria C/6** , classe U,consistenza 19 m2- superficie catastale totale : 19 m2.-

rendita euro 58,88

Indirizzo: Via Via Donizzetti Gaetano n.4 ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati** omissis

**Più probabile valore in libero mercato 255.000,00**

**Timbro e firma**





**LOTTO n. 4**

**Comune di Collebeato, Via Saletto n. 20/h. Abitazione di tipo civile,piano terra.**





Descrizione sintetica	Appartamento piano terra , giardino Autorimessa piano interrato
Ubicazione	Comune di Collebeato – Via Saletto n. 20/H.
<b>Identificativi catastali</b>	Comune Censuario di Collebeato - Catasto Fabbricati <b>sez. NCT - Foglio n. 7-. – particella- 183 subalterno n. 5 –</b> <b>categoria A/2</b> , classe 5,consistenza 4 vani- superficie catastale totale : 66 m2.- totale escluse aree scoperte :58 m2. rendita euro 289,22  Indirizzo: Via Saletto SNC ; piano: T  Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.  Comune Censuario di Collebeato - Catasto Fabbricati <b>sez. NCT - Foglio n. 7-. – particella- 183 subalterno n. 20 –</b> <b>categoria C/6</b> , classe 2,consistenza 16 m2- superficie catastale totale : 20 m2.- rendita euro 33,05  Indirizzo: Via Saletto SNC piano: S1  Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.  <b>Intestati omissis</b>

**Più probabile valore in libero mercato 109.400,00**

**Timbro e firma**



**LOTTO n. 5**

**Comune di Brescia** Via Apollonio n. 42.Uffici mapp. 1844 sub 49,posti auto mapp. 1844 sub 26 e sub 34.



Descrizione sintetica

Uffici piano terra  
Posti auto piano interrato

Ubicazione

Comune di Brescia Via Apollonio n. 42.

Identificativi catastali

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati  
**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 49 – zona cens 2.**  
**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale : 106 m2.-  
rendita euro 1.746,92  
Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T  
Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.



Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 26 –**

**categoria C/6** ,zona cens. 2, classe 3,consistenza 11 m2- superficie catastale totale : 11 m2.-

rendita euro 31,25

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 34 – zona cens 2.**

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati omissis**

**Più probabile valore in libero mercato 175.700,00**

**Timbro e firma**



**LOTTO n. 6**

**Comune di Brescia** Via Apollonio n. 42.Uffici



Descrizione sintetica

Uffici piano terra  
Posti auto piano interrato

Ubicazione

Comune di Brescia Via Apollonio n. 42.

**Identificativi catastali**

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati  
**sez. MOM - Foglio n. 15-.** – **particella- 1844 subalterno n. 50** – zona cens. 2.  
**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5 vani- superficie catastale totale : 89 m2.-  
rendita euro 1.588,10  
Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T  
Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.



Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-.** – **particella- 1844 subalterno n. 35** – zona cens 2.

**categoria C/6** , classe 3,consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-.** – **particella- 1844 subalterno n. 36** – zona cens. 2.

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati omissis**

**Più probabile valore in libero mercato 132.800,00**

**Timbro e firma**



**Fasi , accertamenti e date delle indagini.**

Con ordinanza del 04/12/2018 il giudice delle esecuzioni immobiliari ha nominato il sottoscritto Geom. Guerini Ferruccio, esperto per la valutazione degli immobili pignorati nelle'esecuzione di cui all'oggetto, fissando per il giorno 20/12/2018 alle ore 9,00 ,la data per il conferimento dell'incarico e per il giorno 08/05/2019 l'udienza per la determinazione della vendita. Nel corso dell'udienza di conferimento dell'incarico il G.E. ha posto il seguente quesito così riportato con indicazioni di massima;

- A) Verifica della completezza di documenti di cui all'art.567 c.p.c.
- B) Identificazione e descrizione attuale dei beni-Identificazione pregressa dei beni-
- C) Stato di possesso
- D) Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- E) Regolarità edilizia e urbanistica
- F) Formazione dei lotti
- G) Valore dei beni e costi

Adempite le formalità di rito, si è esaminata la documentazione agli atti nel fascicolo cartaceo e telematico riscontrando la mancanza di visure, planimetrie ,mappe catastali , visure camerali, di conseguenza, il CTU ha eseguito sui siti web dell'agenzia delle entrate le indispensabili visure e accertamenti, estraendo copia delle planimetrie , delle mappe e delle visure aggiornate al 22/01/2019, per l'esatta individuazione del bene.

Previa comunicazione scritta , con raccomandata r.r alla società omissis e all'amministratore delegato omissis , con posta certificata all'avvocato Gorio, in data 28/12/2018 , il CTU avvisava le parti che il giorno di lunedì 14 e martedì 15 ,gennaio 2019 alle ore 9,30 , si sarebbe recato sui luoghi, per effettuare i necessari rilievi e accertamenti. A seguito di richiesta della sig. ra omissis per nome e per conto della società omissis il sopraluogo veniva spostato a venerdì 18 gennaio per gli immobili di Collebeato in via Saletto 20/h e di Brescia in via Apollonio n. 42, a lunedì 21 gennaio per gli immobili di Concesio in via Galileo Galilei n. 20/b e martedì 22 per gli immobili di Concesio in via Gaetano Donizzetti n.4.

**Venerdì 18 gennaio** viene effettuato il sopraluogo **con accesso agli immobili di Collebeato in via Saletto n. 20/h**, alla presenza della signora omissis e **agli immobili di Brescia in via Apollonio n. 42** alla presenza oltre che della signora omissis anche dell'amministratore unico della società omissis. Nel corso dei sopraluoghi vengono effettuati rilievi planimetrici e fotografici e chieste informazioni ai presenti.

Per l'immobile di **Collebeato** si riscontra che è in corso un trasloco da parte della persona che lo occupa. La signora Omissis dichiara che il contratto d'affitto è scaduto a Dicembre 2018 e che presto la casa sarà libera.

Per gli immobili di **Brescia** si rileva che sono adibiti ad uffici e che oltre la presenza omissis non vi sono altre persone.





I sopracitati signori dichiarano che è in corso un contratto di Locazione per uso ufficio con il quale la omissis . rappresentata omissis in data 15/01/09, concede in locazione alla società omissis , omissis gli immobili uso ufficio ,oggetto di procedura. Viene rilasciata copia del contratto d'affitto che si allega .

**Lunedì 21 gennaio** viene effettuato il sopraluogo **con accesso agli immobili di Concesio in via Galileo Galilei n. 20/b**, alla presenza della signora omissis dove si riscontra che:

**L'immobile identificato al mapp. 906 sub 10** è occupato da una famiglia con regolare contratto d'affitto ma che lascerà l'appartamento a breve.

**L'immobile identificato al mapp. 906 sub 7** è occupato da una famiglia con regolare contratto d'affitto.

Nel corso dei sopraluoghi vengono effettuati rilievi planimetrici e fotografici e chieste informazioni ai presenti.

**Martedì 22 gennaio** viene effettuato il sopraluogo **con accesso agli immobili di Concesio in via Gaetano Donizzetti n. 4.**, alla presenza della signora omissis. L'immobile risulta occupato omissis

**Martedì 29 gennaio** : ispezioni all'ufficio registro di Brescia 1 e verifica urbanistica Comune di Collebeato.

**Mercoledì 30 gennaio**: verifica urbanistica Comune di Brescia

**Giovedì 31 gennaio** : Verifica urbanistica Comune di Concesio

**Giovedì 07 febbraio** : Verifica urbanistica Comune di Concesio

**Venerdì 8 febbraio**: ispezioni all'ufficio registro di Brescia 2

Viene contattato l'amministratore del condominio Apollonio di Brescia che fornisce il regolamento e il riparto delle Spese.

Viene contattato l'amministratore del condominio Zaffiro di Concesio che fornisce il regolamento e il riparto delle Spese.





**Indice****Lotto 1**

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 18
2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 19
3	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 20
	a. Legittimità edilizia-urbanistica	
	b. Rispondenza catastale	
	c. Verifica della titolarità	
4	Formalità vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	pag 18
5	Analisi estimativa.....	pag 21
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.22

**Lotto 2**

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 23
2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 25
3	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 23
	a. Legittimità edilizia-urbanistica	
	b. Rispondenza catastale	
	c. Verifica della titolarità	
4	Formalità vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	pag 23
5	Analisi estimativa.....	pag27
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.28

**Lotto 3**

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 29
2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 30
3	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 29
	a. Legittimità edilizia-urbanistica	
	b. Rispondenza catastale	
	c. Verifica della titolarità	
4	Formalità vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	pag 30
5	Analisi estimativa.....	pag 33
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag .34

**Lotto 4**

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 35
2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 37
3	Audit documentale e Due Diligence.....	pag 35
	d. Legittimità edilizia-urbanistica	



- e. Rispondenza catastale
- f. Verifica della titolarità

4	Formalità vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	pag 35
5	Analisi estimativa.....	pag3 8
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag39

**Lotto 5**

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 40
2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 42
3	Audit documentale e Due Diligence.....	.pag 40
	a. Legittimità edilizia-urbanistica	
	b. Rispondenza catastale	
	c. Verifica della titolarità	
4	Formalità vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	pag 40
5	Analisi estimativa.....	pag44
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.45

**Lotto 6**

1	Inquadramento dell'immobile.....	pag. 46
2	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	pag 48
3	Audit documentale e Due Diligence.....	.pag 46
	d. Legittimità edilizia-urbanistica	
	e. Rispondenza catastale	
	f. Verifica della titolarità	
4	Formalità vincoli,oneri a carico dell'acquirente.....	pag 46
5	Analisi estimativa.....	pag.50
6	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.51

**Lotto 5 e 6 uniti**

1	Riepilogo dei valori di stima.....	pag.52
---	------------------------------------	--------



**LOTTO n.1**

**Comune di Concesio (Bs.) – Via Galileo Galilei 20/b .Abitazione di tipo civile mapp. 906 sub.7 e autorimessa mappale 906 sub 37**

**1.Inquadramento territoriale**



**1-Audit documentale e due diligence**

**Conformità edilizia**

Conforme

**Conformità catastale**

Conforme

**Conformità titolarità**

Conforme

**Certificato energetico**

si

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

**Immobile occupato** , con contratto di locazione registrato in data 15/05/2014 con corrispettivo di €. 4.080,00.

**Convenzione urbanistica in data 31/07/2003**



**Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami**

Regolamento condominiale

**Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici**

No

Legittimità edilizia -urbanistica

**Anno di costruzione** : 2004

**Titoli autorizzativi**

Permesso di costruire gratuito n. 60 del 26 novembre 2003, protocollo 34559

D.I.A. edilizia in data 4 luglio 2005

Richiesta rilascio Certificato di agibilità protocollo in data 11 ottobre 2005

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T- Zona R1 Ambiti territoriali a destinazione residenziale.

Verifica della titolarità

**Provenienza**

Atto di compravendita in data 04.08.2009 n. 43749/20161 di rep. Notaio Santosuosso trascritto a Brescia in data 11.8.2009 n. 36256/21862

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02.10.2013 ai nn. 32920/5554 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-Capitale euro 352.000 - Ipoteca euro 700.000.-
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30.10.2018 al nn.47431/30139 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-con sede in Brescia

**2- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

Comune di Concesio (Bs.)

Via Galileo Galilei,

Civico n. 20/b

**Zona** : residenziale periferica .

Destinazione: Abitazione

Tipologia immobiliare: Appartamento

Tipologia Edilizia: Condominio

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Infissi interni: / legno



Infissi esterni: legno con vetrocamera

Pavimenti e rivestimenti: ceramica e parkè per la camera.

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : no

Impianto termico: autonomo con caldaia esterna sul terrazzo.

Allaccio fognatura: si

<b>Dimensione;</b>	Piccola
<b>Forma di mercato</b>	Concorrenza monopolistica
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	Stagnazione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato condominiale sito in Concesio Via Galileo Galilei n.20/b, che si eleva su due piani ( terra e primo) oltre al piano interrato ,comprendente abitazioni , autorimesse e relativi accessori, che è stato edificato nell'anno 2004 e consistono in :

Appartamento al piano primo esposto a Sud composto da ,cucina soggiorno, una camera, bagno e disimpegno,due terrazzi accessibili dal locale soggiorno e dalla camera. Autorimessa al piano interrato.

All'appartamento si accede da Via Galileo Galilei n. 20/b tramite un ingresso e un vialetto comuni all'intero complesso immobiliare, e da un vano scale comune che collega il piano interrato al piano primo. I piani sono collegati anche dall'ascensore che però al momento non funziona.

All'autorimessa interrata si accede direttamente da via Galilei tramite una rampa e un corsello comuni.,

Alle predette unità immobiliari, competono la quota proporzionale alla proprietà esclusiva della parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ex art. 1117 Codice Civile. E precisamente :

mapp.906 sub 41- accesso e svincolo carraio comune ai subb. dall'1° al 38

mapp 906 sub 42 -corsello carraio, comune ai subb dall'1 al 38

mapp.906 sub 43- accesso pedonale comune ai subb dall'1 al 18

mapp.906 sub 44- vano scala ,ascensore,locale tecnico, comune ai subb. 5-6-7-8-9-10

I locali si presentano in buono stato e anche l'intero complesso così come le aree comuni sono ben tenuti.

#### identificativi catastali

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14-. – particella- 906 subalterno n. 7 –**

**categoria A/2** , classe 6,consistenza 3 vani- superficie catastale totale : m2.-

51.- totale escluse aree scoperte :48 m2. rendita euro 278,89

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: 1



Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14-. – particella- 906 subalterno n. 37 –**

**categoria C/6** , classe 2,consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 15 m2.-

rendita euro 43,38

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

**Intestati omissis**

**Confini:**

Nord ; vano scale,ascensore,locale tecnico

Ovest; mapp. 906 sub 8

Sud; affaccio su passaggio pedonale,mapp. 906 sub 6 e12

Est; ; mapp. 906 sub 13

**Consistenza**

Desunta dal rilievo del 21/01/2019 .

**Criterio di misurazione**

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento: 51,00 m2	1,00	m2. 51,00
Balconi: 9,28 m2	0,35	m2. 3,25
Autorimessa : 15,00 m2	0,50	<u>m2 7,50</u>
	Superfici commerciale complessiva	m2 61,75

**4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato**

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia(Borsa Immobiliare Di Brescia) , per immobili recenti nel Comune di Concesio fraz. S. Vigilio, applicando l'indice mercantile del 50% della slp , per autorimessa al piano interrato , e del 35% per balconi.

Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali nella zon periferica Ovest



oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, del buono stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato e della convenzione urbanistica con il Comune di Concesio del 31/07/2003, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente

prezzo unitario di mercato; **€.1.400,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili recenti, min € 1.510,00 max € 1.700,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico, immobile normale min€ 990,00 max € 1.300,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.200,00 max € 1.800,00

Valore attribuito € . 1.400,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.61,75 x €/mq.1.400,00 = €.86.450,00 **Arrotondato a € . 86.400,00**

#### 5. Riepilogo dei valori di stima

Per gli immobili siti nel

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14- . - particella- 906 subalterno n. 7 –**

**categoria A/2** , classe 6, consistenza 3 vani- superficie catastale totale : m2.-

51.- totale escluse aree scoperte :48 m2. rendita euro 278,89

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: 1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14- . - particella- 906 subalterno n. 37 –**

**categoria C/6** , classe 2, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 15 m2.-

rendita euro 43,38

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in : **€ . 86.400,00** euro  
ottantaseimilaquattrocento





**LOTTO n.2**

**Comune di Concesio (Bs.)** – Via Galileo Galilei 20/b .Abitazione di tipo civile mapp. 906 sub.10 e autorimessa mappale 906 sub 30.

**1.Inquadramento territoriale**



**1-Audit documentale e due diligence**

**Conformità edilizia**

Conforme

**Conformità catastale**

Conforme

**Conformità titolarità**

Conforme

**Certificato energetico**



si

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

**Immobile occupato,**

Si. Occupato da una famiglia con contratto di locazione registrato in data 10/01/2014 al prezzo di €. 5.400,00, ma che al momento del sopraluogo si stava preparando per il trasloco in altra sede. Convenzione urbanistica del 31/07/2003

**Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami**

Regolamento condominiale

**Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici**

No

Legittimità edilizia -urbanistica

Anno di costruzione : 2004

**Titoli autorizzativi**

Permesso di costruire gratuito n. 60 del 26 novembre 2003, protocollo 34559

D.I.A. edilizia in data 4 luglio 2005

Richiesta rilascio Certificato di agibilità protocollo in data 11 ottobre 2005

**Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T

Verifica della titolarità

**Provenienza**

Atto di compravendita in data 04.08.2009 n. 43749/20161 di nrep. Notaio Santosuosso trascritto a Brescia in data 11.8.2009 n. 36256/21862

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02.10.2013 ai nn. 32920/5554 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-Capitale euro 352.000.- Ipoteca euro 700.000.-
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30.10.2018 al nn.47431/30139 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-con sede in Brescia

**2- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

**Localizzazione**

Comune di Concesio (Bs.)

Via Galileo Galilei,

Civico n. 20/b

**Zona** : residenziale periferica .



Destinazione: Abitazione  
Tipologia immobiliare: Appartamento  
Tipologia Edilizia: Condominio

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

Infissi interni: / legno  
Infissi esterni: legno con vetrocamera  
Pavimenti e rivestimenti: ceramica e parkè per le camere.  
Impianto elettrico: si.  
Impianto di condizionamento : no  
Impianto termico: autonomo con caldaia esterna sul terrazzo.  
Allaccio fognatura: si  
**Dimensione;** Media  
**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Fase del mercato immobiliare** Stagnazione

### **3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato condominiale sito in Concesio Via Galileo Galilei n.20/b, che si eleva su due piani ( terra e primo) oltre al piano interrato ,comprendente abitazioni , autorimesse e relativi accessori, che è stato edificato nell'anno 2004 e consistono in :

Appartamento al piano primo, esposto a Nord, composto da ,cucina soggiorno, due camere, bagno e disimpegno,due terrazzi accessibili dal locale soggiorno e dalla camera. Autorimessa al piano interrato.

All'appartamento si accede da Via Galileo Galilei n. 20/b tramite un ingresso e un vialetto comuni all'intero complesso immobiliare, e da un vano scale comune che collega il piano interrato al piano primo. I piani sono collegati anche dall'ascensore che però al momento non funziona.

All'autorimessa interrata si accede direttamente da via Galilei tramite una rampa e un corsello comuni.,

Alle predette unità immobiliari, competono la quota proporzionale alla proprietà esclusiva della parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ex art. 1117 Codice Civile. E precisamente :

mapp.906 sub 41- accesso e svincolo carraio comune ai subb. dall'1° al 38

mapp 906 sub 42 -corsello carraio, comune ai subb dall'1 al 38

mapp.906 sub 43- accesso pedonale comune ai subb dall'1 al 18

mapp.906 sub 44- vano scala ,ascensore,locale tecnico, comune ai subb. 5-6-7-8-9-10

I locali si presentano in buono stato e anche l'intero complesso così come le aree comuni sono ben tenuti.



**identificativi catastali**

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14-. – particella- 906 subalterno n. 10 –****categoria A/2** , classe 6,consistenza 4 vani- superficie catastale totale : 76 m2.-

totale escluse aree scoperte :73 m2. rendita euro 371,85

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: 1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14-. – particella- 906 subalterno n. 30 –****categoria C/6** , classe 1,consistenza 22 m2- superficie catastale totale : 26 m2

rendita euro 68,17

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

**Intestati omissis****Confini:**

Nord ; affaccio su passaggio pedonale,mapp. 906 sub 11 e 5

Ovest; mapp. 906 sub 9

Sud; vano scale,ascensore,locale tecnico

Est; ; mapp. 906 sub 14

**Consistenza**

Desunta dal rilievo del 21/01/2019 .

**Criterio di misurazione**

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento: 76,00 m2	1,00	m2. 76,00
Balconi: 10,70 m2	0,35	m2. 3,74
Autorimessa : 25,00 m2	0,50	<u>m2 12,50</u>
	Superfici commerciale complessiva	m2 92,24



**4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato**

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili recenti nel Comune di Concesio fraz. S. Vigilio, applicando l'indice mercantile del 50% della slp, per autorimessa al piano interrato; e del 35% per balconi.

Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali nella zona periferica Ovest oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, del buono stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato e della convenzione urbanistica del 31/07/2003, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€ 1.400,00 al m<sup>2</sup>**. equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia,

immobili recenti, min € 1.510,00 max € 1.700,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico, immobile normale min € 990,00 max € 1.300,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min € 1.200,00 max € 1.800,00

Valore attribuito € 1.400,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.92,24 x €/mq.1.400,00 = € 129.136,00

**Arrotondato a € 129.000,00**



**5. Riepilogo dei valori di stima**

Per gli immobili siti nel :

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14-. – particella- 906 subalterno n. 10 –**

**categoria A/2** , classe 6,consistenza 4 vani- superficie catastale totale : 76 m2.-

totale escluse aree scoperte :73 m2. rendita euro 371,85

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: 1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 14-. – particella- 906 subalterno n. 30 –**

**categoria C/6** , classe1,consistenza 22 m2- superficie catastale totale : 26 m2

rendita euro 68,17

Indirizzo: Via Galileo Galilei ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C. (edificati sul mappale 906 ente urbano che comprende i mappali 670,696,699, e 718 del foglio 14)

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. **129.000,00** euro centoventottomila.





**LOTTO N.3**

**Comune di Concesio (Bs.) – Via Gaetano Donizzetti n.4 .Abitazione di tipo civile mapp. 353 sub.6 e autorimessa mappale 359 sub 10**

**Inquadramento territoriale**



**1-Audit documentale e due diligence**

**Conformità edilizia**

Conforme

**Conformità catastale**

Non Conforme

**Conformità titolarità**

Conforme

**Certificato energetico**

no

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**





### **Immobile occupato,**

Si. Occupato dalla famiglia dell'amministratore delegato della società eseguita.

Il valore minimo locativo del bene è pari al 10% del valore catastale dell'immobile calcolato con rendita rivalutata ed ammonta a **€. 6.208,02** annui come di seguito specificato:

rendita €.  $(433,82 + 58,88) \times 126 \times 10\% = €. 6.208,02$

### **Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami**

Regolamento condominiale

### **Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici**

No

### Legittimità edilizia -urbanistica

**Anno di costruzione** : 1975

### **Titoli autorizzativi**

Licenza di costruzione rilasciata in data 18 Aprile 1975 n. 7877 di prot. E n. 826 reg. Cost.

Concessione edilizia con contributo per parziale ristrutturazione del sottotetto dell'8 maggio 1984 n. 2129 di prot e n. 193 reg. costr.

Autorizzazione edilizia del 19 maggio 1986 n.2003/U.T. (variante a a C:E: n. 193/1984)

Certificato di abitabilità in data 15 febbraio 1979 n. 826 a decorrere dal 29 gennaio 1979.

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T- zona (R2) Ambiti territoriali a destinazione residenziale

### Verifica della titolarità

### **Provenienza**

Atto di compravendita in data 24.03.2005 n. 23519/6853 di nrep. Notaio Santosuosso trascritto a Brescia in data 12.04.2005 n. 18531/11154

### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02.10.2013 ai nn. 3290/5554 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-Capitale euro 352.0000 Ipoteca euro 700.000
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30.10.2018 al nn.47431/30139 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-con sede in Brescia

## **2- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

### **Localizzazione**

Comune di Concesio (Bs.)

Via Gaetano Donizzetti ,

Civico n. 4, piano secondo.



**Zona :** residenziale periferica .

Destinazione: Abitazione  
 Tipologia immobiliare: Appartamento  
 Tipologia Edilizia: Palazzina

### **Caratteristiche generali dell'immobile**

Infissi interni: / legno  
 Infissi esterni: ante in legno  
 Pavimenti e rivestimenti: ceramica e legno per le camere.  
 Impianto elettrico: si.  
 Impianto di condizionamento : no  
 Impianto termico: Teleriscaldamento centralizzato.  
 Allaccio fognatura: si

**Dimensione;** Grande  
**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Fase del mercato immobiliare** Stagnazione

### **3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato sito in Concesio Via Gaetano Donizzetti n. 4 , che si eleva su tre piani ( terra ,primo e secondo ) oltre al piano interrato ,comprendente abitazioni , autorimesse e relativi accessori. Circondato da un area verde comune ,è stato edificato nell'anno 1975 .

L'Appartamento si trova al piano secondo, libero su tre lati, composto da locale cucina e soggiorno entrambi con balcone , due camere anch'esse con balcone , bagno e disimpegno, camera padronale con bagno e balcone; scala a chiocciola in legno che dal disimpegno sale al sottotetto che è composto da un locale ripostiglio con bagno e terrazzo a tasca sulla linea del tetto.

Autorimessa e cantina al piano interrato collegate dalla scala interna comune.

All'appartamento si accede da Via Donizzetti n.4 , tramite un cancellino di ingresso e un vialetto comuni all'intero complesso. Il vano scale comune collega l'interrato e i tre piani superiori ed è privo di ascensore.

All'autorimessa interrata si accede direttamente da via Donizzetti tramite una rampa e un corsello comuni.,

Alle predette unità immobiliari, competono la quota proporzionale alla proprietà esclusiva della parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ex art. 1117 Codice Civile.

I locali si presentano in buono stato e anche l'intero complesso così come le aree comuni sono ben tenuti.

Vi è però una infiltrazione d'acqua dal terrazzo del sottotetto che è evidente nel vano scale | antistante l'ingresso.

### **identificativi catastali**



Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 33-. – particella- 353 subalterno n. 6 –**

**categoria A/2** , classe 3,consistenza 8 vani- superficie catastale totale : 172 m2.-  
totale escluse aree scoperte : 164 m2. rendita euro 433,82

Indirizzo: Via Donizzetti Gaetano n.4 ; piano: 2-S1-3

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 33-. – particella- 359 subalterno n. 10 –**

**categoria C/6** , classe U,consistenza 19 m2- superficie catastale totale : 19 m2.-  
rendita euro 58,88

Indirizzo: Via Via Donizzetti Gaetano n.4 ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati omissis**

**Confini:**

Per l'appartamento:

Nord ; Vano scala e altra proprietà

Ovest; affaccio su corte altra proprietà

Sud; affaccio su corte altra proprietà

Est; ;affaccio su corte altra proprietà

Per la cantina :

Nord ; Corridoio comune, altra proprietà

Ovest; terrapieno altra proprietà

Sud; terrapieno altra proprietà

Est; ; terrapieno altra proprietà

Per l'autorimessa:

Nord ; Corsello comune

Ovest; altra proprietà

Sud; terrapieno altra proprietà

Est; ; altra proprietà

**Consistenza**

Desunta dal rilievo del 22/01/2019 .



Criterio di misurazione	Superficie esterna lorda	
Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento: 135,01 m2	1,00	m2. 135,01
Sottotetto 33,00 m2	0,50	m2 16,50
Balconi: 30,32 m2	0,35	m2. 10,61
Cantina 24,21 m2	0,50	m2. 10,59
Autorimessa : 20,00 m2	0,50	<u>m2 10,00</u>
	Superfici commerciale complessiva	m2 182,71

#### 4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili agibili nel Comune di Concesio, applicando l'indice mercantile del 50% della slp, per autorimessa al piano interrato; e del 35% per balconi.

Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali nella zona periferica Ovest oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, del buono stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€ 1.453,00 al m2**. equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

#### Listino immobiliare di Brescia,

immobili agibili, min € 1.160,00 max € 1.650,00

#### Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo civile, immobile normale min€ 1.550,00 max € 1.850,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.200,00 max € 1.800,00

Valore attribuito € 1.453,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.182,71 x €/mq.1.453,00 = € 265.477,63

A detrarre:



le sistemazioni catastali quantificate in €. 2.000,00  
la sistemazione della infiltrazione d'acqua quantificata in €. 8.000,00  
Restano €. 255,477,63

**Arrotondato a €. 255.000,00**

**5. Riepilogo dei valori di stima**

Per gli immobili siti nel :

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 33-. – particella- 353 subalterno n. 6 –**

**categoria A/2** , classe 3,consistenza 8 vani- superficie catastale totale : 172 m2.-  
totale escluse aree scoperte :164 m2. rendita euro 433,82

Indirizzo: Via Donizzetti Gaetano n.4 ; piano: 2-S1-3

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Concesio - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 33-. – particella- 359 subalterno n. 10 –**

**categoria C/6** , classe U,consistenza 19 m2- superficie catastale totale : 19 m2.-  
rendita euro 58,88

Indirizzo: Via Via Donizzetti Gaetano n.4 ; piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati omissis**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

**€. 255.000,00** euro duecentocinquantacinquemila.



## **LOTTO N.4**

**Comune di Collebeato (Bs.)** Abitazione in via Saletto n. 20/H. Mappali 183 sub 5 e autorimessa mapp. 183 sub 20

Inquadramento territoriale



### **1-Audit documentale e due diligence**

#### **Conformità edilizia**

Conforme

#### **Conformità catastale**

Conforme

#### **Conformità titolarità**

Conforme

#### **Certificato energetico**

si

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

**Immobile occupato**, ma al momento del sopraluogo era in corso il trasferimento ad altra sede delle persone che lo occupavano. Dalle ispezioni ,non risultano contratti di locazione in essere.

Il valore minimo locativo del bene è pari al 10% del valore catastale dell'immobile calcolato con rendita

rivalutata ed ammonta a **€. 4.060,60** annui come di seguito specificato:



rendita €. (289,22 +33,05) x 126 x 10%= €. 4.060,60

### **Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami**

Convenzione urbanistica in data 10 dicembre 1999 che scade il 10 dicembre 2019 n.2588 rep. notaio Annalisa Boschetti

### **Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici**

No

#### Legittimità edilizia -urbanistica

**Anno di costruzione** : 2000

### **Titoli autorizzativi**

Convenzione urbanistica in data 10 dicembre 1999 che scade il 10 dicembre 2019 n.2588 rep. notaio Annalisa Boschetti

Concessione edilizia n. 64/99 del 03/03/2000 prot. 1203 e varianti correlate, per costruzione alloggi in edilizia economica popolare.

Certificato di abitabilità richiesto in data 19 luglio 2002 ma interrotto con nota del Comune di Collebeato del 14/08/2002 con la quale si chiedeva l'autorizzazione allo scarico in fognatura comunale a oggi mai presentata.

### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T

#### Verifica della titolarità

### **Provenienza**

Atto di compravendita in data 04.08.2009 n. 43748/20160 di rep. Notaio Santosuosso trascritto a Brescia in data 11.08.2009 n. 36255/21861

#### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Ipoteca volontaria iscritta a Brescia in data 02.10.2013 ai nn. 32920/5554 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-Capitale euro 352.000.- Ipoteca euro 700.000
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30.10.2018 al nn.47431/30139 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-con sede in Brescia.

## **2- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

### **Localizzazione**

Comune di Collebeato (Bs.)

Via Saletto ,

Civico n. 20/h , piano terra.

**Zona** : residenziale periferica .

Destinazione: Abitazione

Tipologia immobiliare: Appartamento

Tipologia Edilizia: Appartamenti a schiera

### **Caratteristiche generali dell'immobile**





Infissi interni: / legno con vetrocamera  
Infissi esterni: oscuri in legno  
Pavimenti e rivestimenti: ceramica e legno per le camere.  
Impianto elettrico: si.  
Impianto di condizionamento : no  
Impianto termico: autonomo con caldaia esterna.  
Allaccio fognatura: si

**Dimensione;** Piccola  
**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica  
**Fase del mercato immobiliare** Stagnazione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato a schiera sito in Collebeato (Bs.) Via Saletto n. 20H , che si eleva su due piani fuori terra ( terra ,primo ) oltre al piano interrato ,comprendente abitazioni , autorimesse e relativi accessori. edificato nell'anno 2000 .

L'Appartamento si trova al piano terra, di testa al fabbricato e quindi libero su tre lati. Composto da locale cucina , soggiorno, camera , bagno e portico ,con corte esclusiva all'ingresso e sul retro.

Autorimessa al piano interrato.

All'appartamento si accede dal giardino esclusivo , tramite un cancellino di ingresso e un vialetto

All'autorimessa interrata si accede tramite una rampa e un corsello comuni.,

Alle predette unità immobiliari, competono la quota proporzionale alla proprietà esclusiva della parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ex art. 1117 Codice Civile.

I locali si presentano in buono stato e anche l'intero complesso così come le aree comuni sono ben tenuti.

#### identificativi catastali

Comune Censuario di Collebeato - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 7-. – particella- 183 subalterno n. 5 –**

**categoria A/2** , classe 5,consistenza 4 vani- superficie catastale totale : 66 m2.-  
totale escluse aree scoperte :58 m2. rendita euro 289,22

Indirizzo: Via Saletto SNC ; piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Collebeato - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 7-. – particella- 183 subalterno n. 20 –**

**categoria C/6** , classe 2,consistenza 16 m2- superficie catastale totale : 20 m2.-



rendita euro 33,05

Indirizzo: Via Saletto SNC piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati omissis-****Confini:**

Per l'appartamento:

Nord: mapp. 183 sub 4

Ovest; altraporpietà

Sud; proprietà comunale

Est; ;via Saletto

Per l'autorimessa:

Nord ; mapp.183 sub 19

Ovest; altra proprietà

Sud; terrapieno altra proprietà

Est: corsello comune

**Consistenza**

Desunta dal rilievo del 18/01/2019 .

**Criterio di misurazione**

Superficie esterna lorda

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Appartamento: 58,40 m2	1,00	m2. 58,40
Portici : 13,10 m2	0,60	m2. 7,86
Autorimessa 20,00 m2	0,50	m2. 10,00
Giardino : 54,17m2	0,10	<u>m2 5,41</u>
	Superfici commerciale complessiva	m2 81,67

**4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato**

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia. Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia) , per immobili recenti nel Comune di Collebeato , applicando l'indice mercantile del 50% della slp , per autorimessa al piano interrato ; del 35% per balconi ; del 60% per i porticati chiusi su tre lati e del 10% per i giardini esclusivi.

Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali di Collebeato



oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona .

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà , del buono stato conservativo dei locali ,delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche , nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato e della convenzione urbanistica in data 10712 , il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente

prezzo unitario di mercato; **€.1.340,00 al m2** . equivalente a un valore medio dei listini ,come sotto specificato.

Listino immobiliare di Brescia ,

immobili agibili, min € 1.200 ,00 max € 1.700,00

Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico ,immobile normale min € 940,00 max € 1.400,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.200,00 max € 1.600,00

Valore attribuito €. 1.340,00/mq

Superficie commerciale lorda mq.81,67 x €/mq.1.340,00 = €.109.437,80 **Arrotondato a €. 109.400,00**

#### **5. Riepilogo dei valori di stima**

Per gli immobili siti nel :

Comune Censuario di Collebeato - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 7-. – particella- 183 subalterno n. 5 –**

**categoria A/2** , classe 5,consistenza 4 vani- superficie catastale totale : 66 m2.-  
totale escluse aree scoperte :58 m2. rendita euro 289,22

Indirizzo: Via Saletto SNC ; piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Collebeato - Catasto Fabbricati

**sez. NCT - Foglio n. 7-. – particella- 183 subalterno n. 20 –**

**categoria C/6** , classe 2,consistenza 16 m2- superficie catastale totale : 20 m2.-

rendita euro 33,05

Indirizzo: Via Saletto SNC piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati omissis**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene quantificato in : **€. 109.400,00** euro centonovemilaquattrocento



**LOTTO N.5** - Brescia Via Apollonio n. 42. Uffici



**1-Audit documentale e due diligence**

**Conformità edilizia**

Conforme per il mappale originario 1844 sub 8

Non conforme per la divisione del mappale 1844 sub 8.

**Conformità catastale**

Non conforme per frazionamento dell'originale particella 1844/8 con variazione presentata all'UTE di Brescia in data 11 settembre 1996 n. 14902 in particelle 1844/49 e 1844/50

**Conformità titolarità**

Conforme

**Certificato energetico**

no

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

**Immobile occupato**



Si . Uffici della società esecutata, anche se figura un contratto di locazione registrato con cui la società omissis srl concede in locazione alla società omissis srl in data 15/01/2009 per uso ufficio il mappale 1849/49 e 1844 /50 al canone annuo di euro 12.000,00.

#### **Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami**

no.

#### **Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici**

No

#### Legittimità edilizia -urbanistica

**Anno di costruzione** : 1988

#### **Titoli autorizzativi**

Il fabbricato nella sua consistenza originaria è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successiva,ente sono state rilasciate la concessione edilizia in data 28 gennaio 1988 n. 022969/87 e n. 005236/87 U.T e successive varianti in data 22 gennaio 1990 n.037076/88 e in data 9 agosto 1990 n. 14643/90

Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Brescia in data 29 febbraio 1991 n. 33825/90 prot. Gen. E n. 3584 prot. UT/GT

#### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T

#### Verifica della titolarità

#### **Provenienza**

Atto di compravendita in data 22.11.1999 n. 19016 di rep. Notaio Trapani trascritto a Brescia in data 24.11.1999 n. 43386/27369

#### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Preliminare di compravendita trascritto a Brescia in data 22/03/2018 ai nn. 12726/8065 a favore omissis,
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30.10.2017 ai nn.47431/30139 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-con sede in Brescia.

## **2- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione**

Comune di Brescia (Bs.)

Via Apollonio ,

Civico n. 42 , piano terra e interrato

**Zona** : residenziale .

Destinazione: Uffici

Tipologia Edilizia: Fabbricato a destinazione residenziale e terziaria

#### **Caratteristiche generali dell'immobile**

Infissi interni: / legno



Infissi esterni: Vetrate con montanti in alluminio

Pavimenti e rivestimenti: ceramica .

Intonaci prevalenti a stucco

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : si

Impianto termico: Teleriscaldamento centralizzato..

Allaccio fognatura: si

**Dimensione;** Grande

**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica

**Fase del mercato immobiliare** Stagnazione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato sito in Brescia via Apollonio n. 42 ,ristrutturato nell'anno 1988, che si eleva su tre piani fuori terra ( terra ,primo e secondo ),comprendente abitazioni e uffici , oltre al piano interrato comprendente posti auto ,autorimesse e corte comune .

I locali in esecuzione , adibiti ad ufficio, si trovano al piano terra a livello della corte comune e si affacciano su un portichetto esclusivo che da sulla stessa corte Catastalmente sono identificati come due unità distinte in categoria A/10 , particella 1844 sub 49 e particella 1844 sub 50, derivate dal frazionamento dell'originale mappale 1844 sub 8,con ingressi indipendenti e quindi tali da poter essere vendute separatamente, previo lavori di sezionamento degli impianti tecnologici e di modifica del bagno esistente. Di fatto i locali costituiscono e sono usati come un'unica unità che complessivamente occupa una superficie lorda di 195,00 m2 e sono composti da :

- **per il mappale 1844 sub 49**, di superficie lorda di 107,00, da un ampio e luminoso locale ufficio da un ripostiglio , un bagno e da un portichetto esclusivo che da sulla corte comune. All'unità si accede dal cancellino pedonale posto su via Apollonio, attraverso la corte comune , il portichetto esclusivo e la porta inserita sugli infissi in alluminio e vetro a tutta altezza che racchiudono i locali . Il bagno di pertinenza del mappale 1844 sub 49 ha però la porta di ingresso dal mappale 1844 sub 50, quindi in caso di vendita separata, necessita modificare la porta di ingresso al bagno oltre che, come anzidetto lavori di separazione degli impianti tecnologici.

Al piano interrato, da cui si accede dalla corte comune tramite una rampa e un corsello, l' unità immobiliare ha diritto ha due posti auto , dei quattro oggetto di procedura, non meglio identificati nell'atto di provenienza. Nella presente relazione si assegnano al mappale **1844 sub 49 i posti auto identificati alle particelle 1844/26 e 1844/34**

-**per il mappale 1844 sub 50**, di superficie lorda di 88,00 m2., da tre vani uso ufficio, due ripostigli , bagno e disimpegno. Alla predetta unità si accede dall'entrata comune del vano scale. Al piano interrato

l' unità immobiliare ha diritto ha due posti auto , dei quattro oggetto di procedura, non meglio identificati nell'atto di provenienza. Nella presente relazione si assegnano al mappale 1844 sub 50 i posti auto identificati alle particelle



1844/35 e 1844/36.

Alle predette unità immobiliari, competono la quota proporzionale alla proprietà esclusiva della parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ex art. 1117 Codice Civile.

I locali si presentano in buono stato e anche l'intero complesso così come le aree comuni sono ben tenuti.

**Identificativi catastali.**

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 49 – zona cens 2.**

**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale : 106 m2.-  
rendita euro 1.746,92

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 26 –**

**categoria C/6** ,zona cens. 2, classe 3,consistenza 11 m2- superficie catastale totale :  
11 m2.-

rendita euro 31,25

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 34 – zona cens 2.**

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**Intestati omissis**

**Confini:**

Per ufficio mapp. 1844 sub 49:

Nord: corte comune

Ovest; mapp. 1844 sub 50

Sud; vano scale

Est; ;corte comune





#### 4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili residenziali agibili nel Comune di Brescia nella zona di via Pusterla, applicando l'indice mercantile, del 100% per gli uffici, del 35% della slp per posti auto al piano interrato; del 35% per i porticati. Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali di Brescia oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, del buono stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€.1.560,00 al m<sup>2</sup>**. equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

##### Listino immobiliare di Brescia

immobili agibili, min € 1.350,00 max € 1.825,00

##### Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico, immobile normale min € 1.400,00 max € 1.700,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.400,00 max € 1.700,00

Valore attribuito €. 1.560,00/mq

**Consistenza** Desunta dal rilievo del 21/01/2019.

**Criterio di misurazione** Superficie esterna lorda

##### **- mapp 1844 sub 49**

Superficie principale complessiva	indice mercantile	superficie commerciale
Ufficio: 107,00 m <sup>2</sup>	1,00	m <sup>2</sup> . 107,00
Portici : 25,20 m <sup>2</sup>	0,35	m <sup>2</sup> . 8,82
Posti auto n. 2 23,00 m <sup>2</sup>	0,35	<u>m<sup>2</sup>. 8,05</u>
	Superfici commerciale complessiva	m <sup>2</sup> 123,87
Superficie commerciale 123,87 m <sup>2</sup> x €/m <sup>2</sup> 1560,00 =		€. 193.237,00
A dedurre sistemazioni bagno e divisione impianti =		€. 15.000,00
Pratica Comune di Brescia per formalizzazione divisione uffici		<u>=€. 2.500,00</u>
		€. 175.737,00 arrotondato a €. <b>175.700,00</b>



**5. Riepilogo dei valori di stima**

**Lotto 5** : per gli immobili siti in :

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 49** – zona cens 2.

**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale : 106 m2.-  
rendita euro 1.746,92

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 26** –

**categoria C/6** ,zona cens. 2, classe 3,consistenza 11 m2- superficie catastale totale :  
11 m2.-

rendita euro 31,25

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 34** – zona cens 2.

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. **175.700,00** euro centosettantacinquemilasettecento.



**LOTTO N.6 -** Brescia Via Apollonio n. 42. Uffici



**1-Audit documentale e due diligence**

**Conformità edilizia**

Conforme per il mappale originario 1844 sub 8 soppresso

Non conforme per il frazionamento del mappale in 1844 sub 49 e sub 50

**Conformità catastale**

Non conforme per frazionamento dell'originale particella 1844/8 con variazione presentata all'UTE di Brescia in data 11 settembre 1996 n. 14902 in particelle 1844/49 e 1844/50

**Conformità titolarità**

Conforme

**Certificato energetico**

no

**Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

**Immobile occupato**



Si . Uffici della società esecutata, anche se figura un contratto di locazione registrato con cui la società omissis concede in locazione alla Omissis srl in data 15/01/2009 per uso ufficio il mappale 1849/49 e 1844 /50 al canone annuo di euro 12.000,00.

#### **Servitù,vincoli, oneri, pesi,gravami**

no.

#### **Vincoli urbanistici,ambientali,paesaggistici**

No

#### Legittimità edilizia -urbanistica

**Anno di costruzione** : 1988

#### **Titoli autorizzativi**

Il fabbricato nella sua consistenza originaria è stato edificato in data anteriore al 1 settembre 1967, successiva,ente sono state rilasciate la concessione edilizia in data 28 gennaio 1988 n. 022969/87 e n. 005236/87 U.T e successive varianti in data 22 gennaio 1990 n.037076/88 e in data 9 agosto 1990 n. 14643/90

Certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Brescia in data 29 febbraio 1991 n. 33825/90 prot. Gen. E n. 3584 prot. UT/GT

#### **Situazione urbanistica**

Strumento urbanistico: P.G.T

#### Verifica della titolarità

#### **Provenienza**

Atto di compravendita in data 22.11.1999 n. 19016 di rep. Notaio Trapani trascritto a Brescia in data 24.11.1999 n. 43386/27369

#### Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

Gli immobili come sopra pignorati sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- Preliminare di compravendita trascritto a Brescia in data 22/03/2018 ai nn. 12726/8065 a favore omissis
- Pignoramento trascritto a Brescia in data 30.10.2017 ai nn.47431/30139 a favore della Banca di Credito Cooperativo di Brescia- Società Cooperativa-con sede in Brescia.

## **2- ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO**

#### **Localizzazione**

Comune di Brescia (Bs.)

Via Apollonio ,

Civico n. 42 , piano terra e interrato

**Zona** : residenziale .

Destinazione: Uffici

Tipologia Edilizia: Fabbricato a destinazione residenziale e terziaria

#### **Caratteristiche generali dell'immobile**



Infissi interni: / legno

Infissi esterni: Vetrate con montanti in alluminio

Pavimenti e rivestimenti: ceramica .

Intonaci prevalenti a stucco

Impianto elettrico: si.

Impianto di condizionamento : si

Impianto termico: Teleriscaldamento centralizzato..

Allaccio fognatura: si

**Dimensione;** Grande

**Forma di mercato** Concorrenza monopolistica

**Fase del mercato immobiliare** Stagnazione

### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

I beni pignorati fanno parte di un fabbricato sito in Brescia via Apollonio n. 42 ,ristrutturato nell'anno 1988, che si eleva su tre piani fuori terra ( terra ,primo e secondo ),comprendente abitazioni e uffici , oltre al piano interrato comprendente posti auto ,autorimesse e corte comune .

I locali in esecuzione , adibiti ad ufficio, si trovano al piano terra a livello della corte comune e si affacciano su un portichetto esclusivo che da sulla stessa corte Catastalmente sono identificati come due unità distinte in categoria A/10 , particella 1844 sub 49 e particella 1844 sub 50, derivate dal frazionamento dell'originale mappale 1844 sub 8,con ingressi indipendenti e quindi tali da poter essere vendute separatamente, previo lavori di sezionamento degli impianti tecnologici e di modifica del bagno esistente. Di fatto i locali costituiscono e sono usati come un'unica unità che complessivamente occupa una superficie lorda di 195,00 m2 e sono composti da :

- per il mappale 1844 sub 49, di superficie lorda di 107,00, da un ampio e luminoso locale ufficio da un ripostiglio , un bagno e da un portichetto esclusivo che da sulla corte comune. All'unità si accede dal cancellino pedonale posto su via Apollonio, attraverso la corte comune , il portichetto esclusivo e la porta inserita sugli infissi in alluminio e vetro a tutta altezza che racchiudono i locali . Il bagno di pertinenza del mappale 1844 sub 49 ha però la porta di ingresso dal mappale 1844 sub 50, quindi in caso di vendita separata, necessita modificare la porta di ingresso al bagno oltre che, come anzidetto lavori di separazione degli impianti tecnologici.

Al piano interrato, da cui si accede dalla corte comune tramite una rampa e un corsello, l' unità immobiliare ha diritto ha due posti auto , dei quattro oggetto di procedura, non meglio identificati nell'atto di provenienza. Nella presente relazione si assegnano al mappale 1844 sub 49 i posti auto identificati alle particelle 1844/26 e 1844/34

-**per il mappale 1844 sub 50**, di superficie lorda di 88,00 m2., da tre vani uso ufficio, due ripostigli , bagno e disimpegno. Alla predetta unità si accede dall'entrata comune del vano scale. Al piano interrato

l' unità immobiliare ha diritto ha due posti auto , dei quattro oggetto di procedura, non meglio identificati nell'atto di



provenienza. Nella presente relazione si assegnano al mappale **1844 sub 50 i posti auto identificati alle particelle 1844/35 e 1844/36.**

Alle predette unità immobiliari, competono la quota proporzionale alla proprietà esclusiva della parti comuni dell'intero fabbricato di appartenenza ex art. 1117 Codice Civile.

I locali si presentano in buono stato e anche l'intero complesso così come le aree comuni sono ben tenuti.

**Identificativi catastali.**

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 50 – zona cens. 2.**

**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5 vani- superficie catastale totale : 89 m2.-  
rendita euro 1.588,10

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 35 – zona cens 2.**

**categoria C/6** , classe 3,consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-  
rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 36 – zona cens. 2.**

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-  
rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Intestati omissis**

**Confini:**

Per ufficio mapp. 1844 sub 50:

Nord ; mapp.1844 sub 49

Ovest; altra proprietà

Sud; altra ditta

Est: mapp.1849 sub 49



#### 4. Analisi estimativa analitica del più probabile valore di mercato

In mancanza di dati certi relativi a compravendite immobiliari recenti nel segmento di mercato dell'immobile da stimare, si procede alla stima con il metodo comparativo dei listini immobiliari comunemente usati nella Provincia di Brescia.

Si sono presi, come riferimento, i valori dei listini della Camera di Commercio di Brescia (Borsa Immobiliare Di Brescia), per immobili residenziali agibili nel Comune di Brescia nella zona di via Pusterla, applicando l'indice mercantile, del 100% per gli uffici, del 35% della slp per posti auto al piano interrato; del 35% per i porticati. Dell'OMI (osservatorio mercato immobiliare di Brescia), per immobili residenziali di Brescia oltre che i valori medi delle agenzie immobiliari della zona.

Tenuto conto dello stato dei luoghi, dell'ubicazione, delle dimensioni, della commerciabilità della zona, della vetustà, del buono stato conservativo dei locali, delle condizioni tutte, intrinseche ed estrinseche, nonché del perdurante periodo di stagnazione del mercato, il sottoscritto, ritiene che all'immobile in oggetto possa essere attribuito il seguente prezzo unitario di mercato; **€1.560,00 al m<sup>2</sup>**. equivalente a un valore medio dei listini, come sotto specificato.

##### Listino immobiliare di Brescia

immobili agibili, min € 1.350,00 max € 1.825,00

##### Listino osservatorio mercato immobiliare Brescia

Abitazione tipo economico, immobile normale min € 1.400,00 max € 1.700,00

Valore rilevato dalle agenzie immobiliari min €. 1.400,00 max € 1.700,00

Valore attribuito € 1.560,00/mq

**Consistenza** Desunta dal rilievo del 21/01/2019.

**Criterio di misurazione** Superficie esterna lorda

##### **-mapp 1844 sub 50**

Superficie principale complessiva indice mercantile superficie commerciale

Ufficio: 88,00 m<sup>2</sup> 1,00 m<sup>2</sup>. 88,00

Posti auto n. 2 24,00 m<sup>2</sup> 0,35 m<sup>2</sup>. 8,40

Superfici commerciale complessiva m<sup>2</sup> 96,40

Superficie commerciale 96,40 m<sup>2</sup> x €/m<sup>2</sup> 1560,00 = € 150.384,00

A dedurre sistemazioni bagno e divisione impianti = € 15.000,00

Pratica Comune di Brescia per frazionamento uffici = € 2.500,00

€ 132.884,00 arrotondato a € **132.800,00**





## 5. Riepilogo dei valori di stima

**Lotto 6** per gli immobili siti in : Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 50** – zona cens. 2.

**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5 vani- superficie catastale totale : 89 m2.-  
rendita euro 1.588,10

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 35** – zona cens 2.

**categoria C/6** , classe 3,consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-  
rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 36** – zona cens. 2.

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-  
rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. **132.800,00** euro centotrentaduemilaottocento.



**6. Stima valori in caso di vendita in un unico lotto-**

**Lotto 5 e Lotto 6 uniti :** per gli immobili siti in:

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 49** – zona cens 2.

**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5,5 vani- superficie catastale totale : 106 m2.-  
rendita euro 1.746,92

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 26** –

**categoria C/6** ,zona cens. 2, classe 3,consistenza 11 m2- superficie catastale totale :  
11 m2.-

rendita euro 31,25

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 34** – zona cens 2.

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 50** – zona cens. 2.

**categoria A/10** , classe 4,consistenza 5 vani- superficie catastale totale : 89 m2.-  
rendita euro 1.588,10

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: T

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-. – particella- 1844 subalterno n. 35** – zona cens 2.

**categoria C/6** , classe 3,consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.



Comune Censuario di Brescia - Catasto Fabbricati

**sez. MOM - Foglio n. 15-.** – **particella- 1844 subalterno n. 36** – zona cens. 2.

**categoria C/6** , classe 3, consistenza 12 m2- superficie catastale totale : 12 m2.-

rendita euro 34,09

Indirizzo: Via Luigi Apollonio n.42 piano: S1

Con diritto alla quota proporzionale alla proprietà esclusiva delle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 C.C.

**Stima valori ,Lotto 5 e Lotto 6 uniti**

Superficie commerciale totale lotto **5 e lotto 6** ( 123,87 +96,40) = 220,27 m2

Superficie commerciale 220,27 m2 x €/m2 1.560,00 = €. 343.621,20

A dedurre sistemazioni catastali = €. 5.000,00

€. 338.621,20 arrotondato a €. **338.600,00**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in :

€. **338.600,00** euro trecentotrentottomilaseicento.



## DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia

Iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n° 2653

In applicazione agli standard internazionali di Valutazione 2007(IVS),in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

### DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento
- Di non aver agito in conflitto d'interesse
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza,obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto,ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

A handwritten signature in black ink is written over a blue circular stamp. The stamp contains the text: "GUERINI FERRUCCIO", "Collegio Geometri BRESCIA", and "n. 2653".