

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)

Data 30 Maggio 2022

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
III.mo Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno
III.mo G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini
Funzionario Giudiziario Franco Sacco
25100 BRESCIA' (BS)

All'attenzione di :
All'attenzione di :
All'attenzione di :

Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE n° 359/2021 ES.IMM.**

PROMOTORE : assistito dall'Avv. Miceli Sopo con
Studio in Via Corfu n. 102 n° 12 Brescia (BS)

ESECUTATO : - in persona del sig.
residente in

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA C.T.U. – Immobili vari in : Brescia – Buffalora – Castenedolo - Barbariga**
- I° Lotto > in Via Rua Sovera n. 87 BRESCIA - fg.117 mapp.344 Sub 40

1

PERIZIA DI STIMA - COPIA OMISSIS
RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO I° - Via Rua Sovera 85/87

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 359 / 2021

G.O.P. Delegato dell'Esecuzione : Ill.mo Dott. DAVIDE FOPPA VICENZINI

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

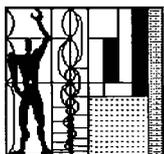
Avv. Maurizio Miceli Sopo
con Studio in Via Corfu n° 102
Comune di Brescia (25124 - BS)
Tel + 39 030. 8840420 – fax.: 030. 2477758
PEC : maurizio.miceli_sopo@brescia.pecavvocati.it

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 1



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

Via IV Novembre n° 34 – Roè Vociano (25077 - BS)

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

PEC : fidelmo.dolcini@archiwordpec.it

Iscritto all'Ordine A.P.P.C. di Brescia

nr. 448VA

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 353

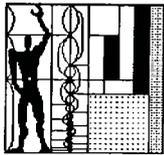
Timbro e firma _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 2



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Identificazione sintetica dei lotti

LOTTO NR. 1 : Immobile ad uso abitazione in Condominio in Centro Storico (BS)

Descrizione sintetica : Immobile ad uso Residenziale - Appartamento in Condominio - Zona di pregio

Ubicazione : Via Rua Sovera n° 87 – Brescia (25122 - BS)

Identificativi catastali : fg. 117 – mapp. N° 344 Sub. 40 –

Quota di proprietà : 1/1 - 100 %

Diritto di proprietà : Proprietà –

Divisibilità dell'immobile : NO : Unico Comparto Autonomo

Più probabile valore in libero mercato (Tab. E) : €. 407.355,00

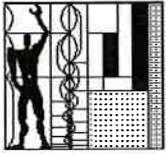
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) (Tab. F) : €. 325.868,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Immobile ottimo – commerciabilità 5÷6 mesi

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

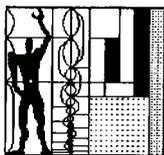


DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it
Pag. 4



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

LOTTO NR. 1: Immobile ad uso residenziale - Centro Storico Via Rua Sovera 87 (BS)

Sintetica Audit documentale e Due Diligence

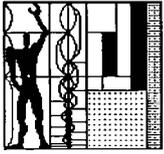
- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina __ ???
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina __.1__
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato da affittuari/proprietari No Si se Si vedi pagina _____
- Spese condominiali arretrata No Si se Si vedi pagina _____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina _____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

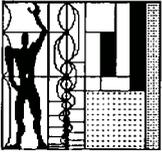
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 6



1) PREMESSA: Fasi preliminari - accertamenti e date delle indagini.

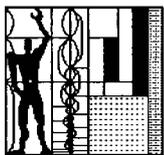
* Il sottoscritto Dott. Dolcini Arch. Fidelmo, nato a Roé Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori , Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448 /A ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 353 , con Decreto di Nomina del Giudice della Esecuzione Immobiliare Dott. Davide Foppa Vicenzini, in data 5 Ottobre 2021 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto .

* In data 13 Ottobre 2021 il sottoscritto , in modalità telematica e per il solo conferimento dell'incarico di stima, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito ;

* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 27 Ottobre 2021, ritirato i fascicoli , procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

* per avere i
riferimenti cui indirizzare la ns. richiesta di Anticipo
Spese come da incarico giudiziale che , a seguito di successivi chiarimenti dell'avvocato medesimo, inviavamo a in data 2/12/21 con
ns. Avviso di Fattura che, a seguito di solleciti veniva pagata in data 16/12/21;

* Nel frattempo il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari ed ai fini di fissare tempi e modalità per sopralluoghi congiunti, visto la comunicazione da parte del Custode



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

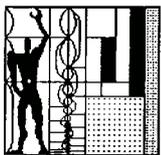
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

incaricato avv. Sorio Giancarlo, concordavo alcune date possibili per i vari sopralluoghi in Brescia , a Buffalora . a Castenedolo ed a Barbariga (cui poi seguiva conferma da parte di Custode per sopralluogo congiunto sugli immobili esegutati ;

- in data 9/11/21 (ore 11/00) eseguivo un breve sopralluogo sui dintorni di Via Rua SOVERA in Brescia Centro cercando di individuare l'unità immobiliare esegutata e nel pomeriggio (ore 14/00) eseguivamo il primo tentativo di accesso con il Custode sull'immobile di Via Rua Sovera 87 ma, per assenza del proprietario e per mancanza delle chiavi di accesso al palazzo ed all'unità esegutata, ci si limitava a prendere visione dell'intorno fissando a data da destinarsi per successivo sopralluogo con accesso mediante fabbro.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it
Pag. 8



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

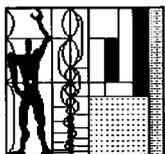
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- in data 18/11/21 (ore 13/00) dopo un breve sopralluogo sui dintorni di Via Rua SOVERA in Brescia Centro alle ore 14/00, grazie alle chiavi fornite dal proprietario al Custode, eseguivamo un veloce accesso congiuntamente con il Custode all'interno del Condominio di Via Rua Sovera 87 ed all'interno dell'unità immobiliare eseguita.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 9



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

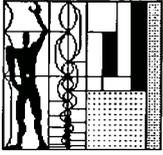
* Il sottoscritto si recava nel frattempo presso la locale Camera di Commercio – ProBrixia Forum per estrarre copia delle valutazioni immobiliari a pubblicazione Brixia Borsa Immobiliare di Brescia e Provincia relative all'intorno di tutti i siti in riferimento;

* Il sottoscritto , in data 3/3/22, data la maggior complessità dell'incarico giudiziale derivata dal numero e dalla varietà degli immobili eseguiti (costituendo gli immobili eseguiti quattro differenti Lotti sia per la loro collocazione in Comuni differenti che in relazione alla

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 10



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

alla loro natura omogenea) , prolungandosi nel tempo l'accesso congiunto con il Custode e date le difficoltà ad eseguire dettagliati sopralluoghi con la proprietà sia per verifiche planimetriche che controlli specifici di rilievo inerenti la qualità dei beni e dei sottoimpianti, procedevo a chiedere all'Ill.mo Giudice Procedente una proroga al deposito delle rispettive Perizie .

* Il sottoscritto nel frattempo si recava presso la Direzione Generale del Catasto Edilizio per recuperare le "Visure ed Estratti Catasto Urbano aggiornati per le unità immobiliari esegutate ma ogni accesso diretto per estrazione copie era ancora temporaneamente impedito causa Covid, pertanto mi recavo presso studio nostro collaboratore tecnico per catasto per incarico accesso al sistema telematico SISTER Agenzia Entrate con consultazione ed estrazione catastale Planimetrie (in scala metrica adeguata) ed aprendo anche la pratica di Accesso Atti al Comune di Brescia in data 14/3/21;

* Il sottoscritto ,constatato che non veniva data seguito alla pratica di consultazione da parte del Comune di Brescia agli Atti richiesti, si recava in data 4/4/22 presso gli uffici comunali competenti verificando che la pratica era ferma e non ancora protocollata sia per altre in precedenza e non ancora evase e comunque da rifare in forma separata per ogni unità immobiliare e

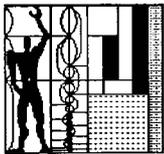
in data 8/4/22 pertanto mi recavo presso studio nostro collaboratore

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 11



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

tecnico per catasto per rifare in forma telematica la domanda di accesso agli Atti per l'immobile di Via Rua Sovera ripagandone i diritti di segreteria.

* Il Comune di Brescia , a seguito di protocollazione delle due pratiche di Accesso agli Atti, in data 11/4/22 mi comunicava la Improcedibilità delle pratiche medesime di cui sopra per mancanza di elementi utili alla individuazione degli atti di riferimento nell'archivio digitale del Comune; con ulteriore domanda e versamento di nuovi e più costosi diritti di segreteria si possono effettuare ricerche presso l'archivio cartaceo con tempi lunghi e risultati non certi. Le pratiche depositate venivano pertanto archiviate.

* Il sottoscritto nel frattempo si recava presso studio nostro collaboratore tecnico per Catasto Edilizio per recuperare le Visure ed Estratti Catasto Urbano aggiornati per le unità immobiliari in Via Rua Sovera in Brescia Centro ed in Buffalora in Via delle Bettole con consultazione ed estrazione catastale Planimetrie (in scala metrica adeguata) oltre Estratto Mappa per individuazione in PGT ;

(Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) - fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40

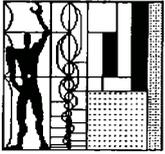
(Allegato n° 1b : Visura storica per immobile - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) - fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40

(Allegato n° 1c/d/e/f : Estratti Catasto Fabbricati - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) - fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40 (ex 537 sub. 40)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 12



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

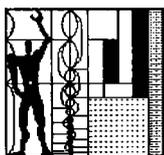
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

* Il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari, in data 20/5/2022 si presentava in Via Rua Sovera n°85/87 prendendo visione dell'intorno e degli esterni condominiali e con il eseguiamo congiuntamente un sopralluogo all'interno dell'immobile residenziale (Mapp. 344 Sub. 40 unità immobiliare eseguita) atto ad esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta sullo stato delle finiture interne e degli impianti tecnologici privati oltre che sullo stato di manutenzione dei medesimi , interni ed esterni all'unità medesima ;

(Allegato n° 6 : Documentazione Fotografica n° 55/191 Foto

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

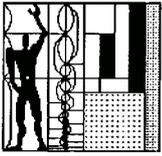
* Il sottoscritto in data 10/6/22 si recava presso lo Studio dell'Amministratore Condominio Sovera 87, . in in Brescia, per richiedere spese condominiali eventualmente arretrate e non pagate dall'esecutato; dopo alcuni solleciti, in data 24/6/2022 mi recavo presso l'Amministratore ritirando copia delle richieste spese di consuntivo e di preventivo che qui si allega . A richiesta si confermava che non esiste Regolamento Condominiale.

(Allegato n° 3 : Documentazione Contabilità Condominiale) ;

* Nel frattempo dei vari sopralluoghi il sottoscritto effettuava anche in data 5/7//21 e 6/7/21 varie ricerche di mercato, nel Comune di Brescia con preciso riferimento all'intorno e limitrofi, presso varie agenzie immobiliari e imprese onde verificare e valutare l'offerta di immobili simili in zona , le vendite realmente effettuate , e le prospettive di mercato.

* Pertanto , dopo svariate verifiche e sopralluoghi, analizzate le copie estrapolate dalle schede catastali e verificatele con le fotografie ed i dati rilevati durante i sopralluoghi , confrontate con la documentazione catastale acquisita, a seguito della verifica diretta sullo stato di manutenzione generale ed interna e della qualità delle finiture e degli impianti tecnologici delle unità eseguite , esaminati i luoghi , effettuate le opportune ricerche di mercato , il sottoscritto , facendo riferimento nell'espletamento dell'incarico peritale esclusivamente ai dati a disposizione e sulla base degli atti recuperati , procede alla elaborazione ed alla stesura della relazione di perizia di seguito riportata :

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

2) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE-UBICAZIONE-CONFINI

2.1.

1° LOTTO :

Mapp. 344 SUB 40 – Appartamento all'interno del Condominio Sovera 87

a) Gli immobili oggetto di stima a seguito di Procedura Esecutiva Immobiliare sono identificati come segue :

Unità immobiliare in Comune Amministrativo e Censuario di Brescia (BS) , al civico n° 85/87 su Via Rua Sovera ;

Gli immobili oggetto di stima risultano tutti di proprietà della Società :

* Società _____ con sede _____ (BS)
in Via n° - proprietario per la quota indivisa di 1\1 (100%);

(Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) – fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40

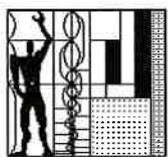
(Allegato n° 1b : Visura storica per immobile - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) – fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40

b) L'unità immobiliare oggetto di stima , come già detto , è costituita da una unità residenziale (Piano Primo + pertinenze) nel "Condominio Sovera 87" situato in un lotto d'area, a destinazione d'uso residenziale, di circa 260 mq. in Comune di Brescia (BS), attestato in adiacenza con via Rua Sovera e posto pressocchè all'incrocio tra Via San Faustino e Via Contrada del Carmine in piano Centro Storico ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

c) L'immobile in oggetto di stima confina : in lato NORD/EST si attesta su Via Rua Sovera con accesso pedonale esistente, in lato NORD/Ovest si affaccia su un cortiletto condominiale e blocco scala condominiale aperto , in lato NORD come pure in lato SUD in adiacenza cieca con altra distinta unità di proprietà non conosciuta ; tutt'attorno in blocco ed a cortina altre unità immobiliari;

d) L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un complesso denominato "Condominio Sovera" composto da svariate unità residenziali , costruito precedentemente agli anni 1967 con destinazioni d'uso residenziale/uffici/negozi in un ampio lotto d'area; al piano primo appartamento ad uso residenziale composto da ingresso , cucina, soggiorno, due camere da letto ed una cabina armadi, due bagni con disimpegno e due balconi, tutto in ottimo stato di manutenzione collocato in pieno Centro Storico ed in stretta prossimità a tutti i servizi;

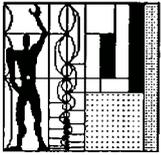
e) l'immobile in pieno Centro Storico è situato in una zona dotata in prossimità di tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo , scuole , università, centro sportivo e verde urbano, centro commerciale , negozi e uffici, area dello shopping, parrocchia, ben servito sotto l'aspetto sia della mobilità urbana di superficie che con la metropolitana e ben collegato alle infrastrutture extraurbane ed alle grandi vie di comunicazione di uscita dal centro città verso la ValleTrompia, la Tangenziale Ovest ed l'Autostrada A4 Milano/Venezia ;

(Allegato n°4 : Ortofoto – Lotto 1 - Mapp.344 - Via Sovera 85/87)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 16



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1.

1° LOTTO:

Mapp. 344 SUB 40 – Appartamento all'interno del Condominio Sovera 87

L'immobile oggetto di stima risulta censito con i seguenti dati identificativi catastali :

Immobile al N.C.T. del Comune Censuario di BRESCIA (BS)

fg. 117 - Particella n° 344

Dalla Visura storica per immobile aggiornata al 3/04/2022 risulta:

- Unità immobiliari site nel Comune di Brescia (BS) in Via Rua Sovera n°85/87:

*** Foglio 117 – Particella 344 - Sub.40 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z. 1 -Cat. A2 - Cl. 7 - Consistenza 6,5 vani - Supf. Cat. 132 mq.

- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)

- Rendita €. 1.040,66 -

- Livello di Piano : Piano Primo

- Dalla Visura Storica risulta intestato a :

Diritti reali per 1/1 :

-

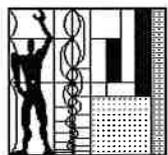
C.F.: - Proprietà per 1/1

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 17



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

* N.B.: Gli immobili in oggetto , ad un sopralluogo , risultano non occupati ed abitati in forma stabile ;

* N.B.: Gli immobile risultano avere come Amministratore Condominiale
in Brescia;
dalla documentazione rilasciata dell'Amministratore si evince quanto sotto sullo stato debitorio della Proprietà:

a) Unità App. 1 - Mapp. 344 Sub 40 :

Periodo Amministrativo 2019-2020 risultano arretrati insoluti per un importo globale di €. 5.424,86;

Periodo Amministrativo 2020-2021 sono stati pagati tutti gli arretrati e risulta invece un credito di €. 77,95

Periodo Amministrativo 2021-2022 (solo Preventivo) risultano da pagare rate per un importo globale di €. 1.052,34

* N.B.: Non sono conosciute esposizioni debitorie da bollettazioni pregresse;

* N.B.: l'immobile nello Stato di Fatto attuale risulta non essere divisibile né per unità immobiliari né per posti auto;

* N.B.: Gli immobile in oggetto , ad un sopralluogo esterno ed interno dello stato attuale dei luoghi , risultano conformi a quanto corrisponde alle schede catastali depositate ;

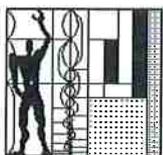
(Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) - fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40

(Allegato n° 1b : Visura storica per immobile - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) - fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40

(Allegato n° 1c/d/e/f : Estratti Catasto Fabbricati - Via Rua Sovera - Brescia C.S. (BS) - fg. 117 Mapp. n° 344 Sub. 40 (ex 537 sub. 40)

(Allegato : n° 3 - Documentazione Amministratore Condominiale)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

**4°a) Inquadramento procedurale dell'immobile :
- STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE URBANISTICA -**

Il sottoscritto cercava di fare l'Accesso agli Atti presso il Comune di Brescia Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica/Sportello Unico Servizi alle Imprese per recuperare copia della la documentazione Urbanistica inerente le zone interessate dagli immobili eseguiti verificandone la correttezza in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento, ma ogni accesso diretto per estrazione copie veniva temporaneamente impedito causa Covid e rimandato a data non precisata anche per mancanza di dati certi di riferimento pratica . Da una accesso/verifica on-line degli strumenti urbanistici ne verificiamo la correttezza in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento che così sintetizziamo:

LOTTO 1° :

Mapp. 344 SUB 40 -

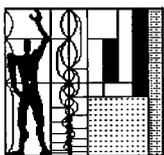
Appartamento residenziale all'interno del "Condominio Sovera"

4.a.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Brescia (BS) , nella Carta della Disciplina delle Aree - Classificazione degli ambiti e Regime dei suoli Ambiti Trasformati - alla Tavola PdR V-PR03.1 e V-PR02-Q3 del Piano delle Regole Previsioni di Piano - Azioni di Piano 1:15000 ed 1:5000 - l' immobile di cui al sopraccitato mappale viene classato come " **Ambito del tessuto urbano consolidato - La città storica - Nucleo Antico Principale entro la cerchia muraria**" come meglio evidenziato con contorno in colore rosso nelle allegate Planimetrie del PGT ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 19



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

4.a.2 Nel vigente Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Brescia (BS) , alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE all'Elaborato NTA all. 001 del DP-PS-PR ed all'Elaborato NTA - all.02- l'intervento è genericamente e relativamente regolato da :

- Parte IV° - Titolo II° - Art. n° 73 - Nucleo Storico Principale (NP)
- Capitolo 2 - Titolo II - Nuclei Storici - Prescrizioni

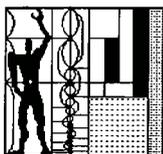
4.a.3 Nel il profilo normativo/urbanistico gli interventi sugli immobili di cui ai sopraccitati mappali sono normati come di seguito e ne sintetizziamo i parametri essenziali :

- Destinazione d'uso ammessa : principale Residenziale -
- Manutenzione Ordinaria e Straordinaria Restauro Risanamento Conservativo
- Ristrutturazione secondo modalità operative in Allegato 2
- Conservazione degli elementi architettonici e decorativi
- Rispetto delle orditure verticali ed orizzontali
- Rispetto facciate interne ed esterne,cortili,porticati,scale, pavimentazioni
- Non è ammessa la sostituzione di materiali in copertura incongrui al contesto
- Non è ammessa l'alterazione della partitura delle facciate e vuoti/pieni
- Mantenimento della sagoma complessiva per forma , volume e distacchi

4.a.4 L'immobile, ad un esame di sopralluogo, risulta nel suo insieme coerente con le indicazioni/prescrizioni del vigente PGT ;

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici:
(Allegato : n° 2 a/b/c/d - Estratto P.G.T. : N.T.A. + PDR);

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

**4°b) Inquadramento procedurale dell'immobile :
- STATO DI FATTO DELLA SITUAZIONE EDILIZIA -**

LOTTO 1° :

Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento residenziale all'interno del "Condominio Sovera"

4.b.1. Il sottoscritto cercava di fare l'Accesso agli Atti presso il Comune di Brescia Ufficio Edilizia Privata/Sportello Unico Servizi alle Imprese per una verifica delle procedure edilizie concessorie ed eventuali varianti, ma ogni accesso diretto per estrazione copie veniva temporaneamente impedito causa Covid e rimandato a data non precisata ; inoltre a causa della mancanza di dati certi riferiti al protocollo delle pratiche edilizie richieste per una ricerca nell'archivio telematico, ogni richiesta avanzata nel merito veniva archiviata.

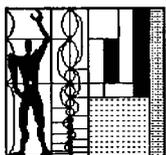
Da una verifica/confronto delle schede di primo accatastamento conseguente all'edificazione risalente antecedentemente agli anni 1967 e con recente ristrutturazione, e da colloqui/assicurazioni informali con gli inquilini e con l'Amministratore Condominiale che non sono mai intervenute successive variazioni, potremmo comunque asserire che l'immobile in riferimento si può ritenere nel suo complesso verificato e conforme agli atti concessori;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 21



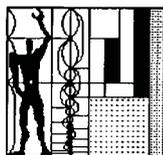
5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - Esterno ed Interno

LOTTO 1° :

Mapp. 344 SUB 40 -

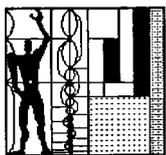
Appartamento residenziale all'interno del "Condominio Sovera"

- 5.1 - POSIZIONE E LOCATION dell'immobile - La proprietà immobiliare del mapp. 344 Sub 40 oggetto della presente stima è ubicata in Comune di Brescia (BS), in adiacenza alla comunale Via Rua Sovera al civico 85/87;
- l'ubicazione è ottima , in pieno Centro Storico a pochi minuti a piedi da Pzza Loggia e C.so Zanardelli; collocata in un contesto urbano caratterizzato dalla prossimità a tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo, scuole ed università, luoghi dello shopping, verde urbano, ben servito sotto l'aspetto sia della mobilità urbana di superficie che con la metropolitana e ben collegato alle infrastrutture extraurbane ed alle grandi vie di comunicazione di uscita dal centro città verso la ValleTrompia, la Tangenziale Ovest ed l'Autostrada A4 Milano/Venezia ;
- Unità immobiliare collocata all'interno del Condominio "Sovera 87" in un ampio lotto d'area di circa 260 mq. praticamente in adiacenza alla principale Via San Faustino ed alla bella piazzetta antistante;
- trattasi di un appartamento al Piano Primo, di ottime dimensioni ad uso residenza prima casa;
- L'unità immobiliare ha l'ingresso pedonale dalla Via Rua Sovera esattamente all'incrocio con Via Contrada del Carmine e Via San Faustino;



5.2 STATO DI FATTO E STATO MANUTENTIVO GENERALE

- L'aspetto esterno del fabbricato è ricercato nel disegno , nelle finiture e nei materiali ed è in perfetto stato rapportato all'epoca di costruzione/ristrutturazione , segno di una manutenzione buona e costante nel tempo;
- La struttura dell'edificio nella parte fuori-terra è a struttura mista con pareti perimetrali e setti interni portanti in pietra a sacco e travi rompitratta in C.A. con solai misti in legno e laterocemento ;
- Il tetto è con due falde sfalsate su piani differenti e cornicione sporgente in cls sagomato; la copertura probabilmente in legno, con impermeabilizzazione in tegole/coppi canale ; comignoli vari di ottima fattura ; non è dato di capire se la copertura è ventilata e sufficientemente coibentata termicamente secondo le recenti norme tecniche regionali ;
- Esternamente l'immobile (storico medievale) con recente ristrutturazione (circa anno 2008-2010) viene finito ad intonaco fine alla calce (non è dato di definire la Classe Energetica Applicabile); tutti i muri esterni sono poi tirati con intonaco civile ad effetto "medio/grezzo" e pellicola pittorica in acrilico rosato antico con evidenziazione dei marcatori d'abaco e davanzali in pietra serena/Botticino; su tutti lati dell'immobile , all'attacco a terra , è presente una zoccolatura in pietra di Botticino rifinita alla martellina fine; all'attacco a terra è presente ed in evidenza una parte strutturale ed originaria in blocchi pietra di Botticino ;
- sono assenti fessurazioni e/o lesioni come pure sfarinamenti d'intonaco e/o umidità di risalita; al piano primo e per tutto il fronte due importanti balconi in pietra serena a sbalzo sorretto da barbacani pure in pietra e parapetto in ferro battuto di pregevole forma a disegno semplice e con



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

tiranti in foggia antica ancorati a mensole sempre in ferro battuto ; al quarto piano un marcapiano forse ad indicare un completamento in soprizzo; le lattonerie , pluviali canali di gronda e scossaline, sono in lamiera/rame ed in ottimo stato di manutenzione ; inferriate di ottima fattura artigianale in ferro battuto alle finestre; tutele opere in ferro sono trattata al ferromicaceo;

- Lo stato manutentivo generale è ottimo rapportato all'epoca di costruzione e non presenta evidenti formazioni né di ruggine né di esfoliazioni/sfarinamento dell'intonaco dovuto ad umidità da risalita capillare su tutte le facciate esterne ;

- Il Condominio non è dotato di servizio di portierato;

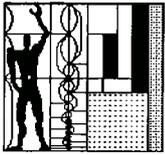
- E' presente un impianto di videosorveglianza;

- Il Condominio non ha bussola coperta all'ingresso principale pedonale in quanto direttamente su strada comunale; l'ingresso pedonale è segnato da un importante portale in marmo di Botticino con un pregevole portone blindato , maniglione in ottone e buca per le lettere sempre in ottone, a fianco pulsantiera in ottone lucido dei citofoni delle varie unità condominiali; all'interno troviamo uno slargo (circa 30 mq) su cui sono posizionate le nicchie di tutti gli impianti condominiali, poi un corridoio conduce all'elegante ascensore rifinito con marmi, specchi e legni pregiati; da qui si accede poi al cortiletto condominiale interno (circa 25 mq) e oltre, attraverso una porta totalmente vetrata , ad un pregevole blocco scale condominiale di accesso ai vari piani ; il blocco scale è parzialmente aperto e affacciato sul cortiletto interno , la struttura è in ferro trattato al ferromicaceo e il rivestimento pedata/alzata in lastre di marmo Botticino piano sega antisdruciuolo, ringhiera sempre in ferro battuto di ottima finitura e trattato al ferromicaceo; i pavimenti interni delle parti

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 24



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- condominiali sono in pregevoli piastre in cotto anticato ed a disegno vario;
l'impianto di illuminazione condominiale è realizzato con placche/comando tipo Vimar e con pregevoli lampadari in ferro a disegno;
- il tutto in perfetto stato segno di una manutenzione meticolosa , costante e ricercata;
 - l'urbanizzazione primaria/secondaria è presente e funzionante ;

(Allegato n° 6 : Documentazione Fotografica n° 55/191 Foto) ;

5.3 STATO DISTRIBUTIVO E CONSISTENZA EDIFICATORIA

LOTTO 1° :

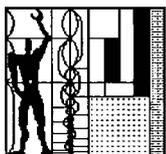
Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento residenziale all'interno del "Condominio Sovera"

- L'impianto planimetrico dell'unità immobiliare eseguita è semplice , sviluppato orizzontalmente al piano Primo ;
- L'unità immobiliare oggetto di stima gode di una buona esposizione sull'asse eliometrico Est/Ovest ed ha una consistenza di superficie lorda pari circa 132 mq SLP; mentre la superficie utile globale ha una consistenza pari a circa 100 mq. SU;
- al piano interrato solo parti comuni non censibili;
- l'unità immobiliare eseguita presenta un pregevole ingresso da un disimpegno distributivo (circa 12 mq) condominiale su cui affacciano sia l'ascensore che gli sbarchi del blocco scala condominiale ;
- L'appartamento si sviluppa totalmente al Piano Primo come segue :

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

*accesso da disimpegno condominiale;

*Ingresso/disimpegno (S.U. 3,00 mq.) e da qui di fronte un bagno/servizio/lavanderia (S.U. 5,15 mq) mentre a destra si accede al soggiorno/pranzo in open-space (S.U. 33,15 mq.); da qui a destra si accede alla cucina abitabile (S.U. 12,75 mq.) ; dal soggiorno attraverso due portefinestre con gradini rialzati si accede ad un pregevole balcone (S.U. 7,50 mq) che si affaccia sulla piazzetta antistante;

*Dal soggiorno poi si accede ad un disimpegno (S.U. 4,40 mq) che disbriga tutta la zone notte come segue:

* a destra si accede alla prima camera matrimoniale (S.U. di 13,70 mq.) che a sua volta attraverso due portefinestre con gradini rialzati si accede ad un pregevole balcone (S.U. 3,80 mq) che si affaccia sulla piazzetta antistante;

* a sinistra invece si accede alla camera matrimoniale principale (S.U. di 13,70 mq.) con bagno padronale (S.U. di 6,90 mq.) ; due finestre affacciano sul grazioso cortiletto interno;

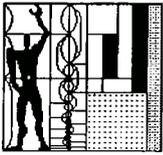
* di fronte invece si accede alla camera/cabina/armadi (S.U. 6,80 mq.) non dotata di aeroilluminazione naturale;

N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato strumentalmente in loco , sono state desunte da tavole grafiche catastali e **da parziali rilievi in loco per verifica**, lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico ed in scala maggiorata (e che in linea di massima risulta conforme agli elaborati depositati presso il Catasto)

(Allegato n° 5 a/b/c : Rilievo con Calcolo teorico :

- Beni Comuni non censibili - Supf. Private e condominiali

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- Rilievo con calcolo SLP - SU - SNR
- Tavole di Progetto - Piante : Piano Terra - Piano Primo -
- Scala 1:100 > Tav. 1 +Tav. 2 +Tav. 3 ;

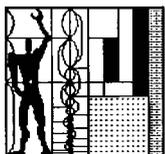
5.4 COMPONENTISTICA E PARTICOLARI DELLE FINITURE :

*

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata e pannelli in legno massiccio mordenzato noce scuro, maniglia in ottone massiccio, serratura Yale a mappatura protetta ; grado II° di sicurezza antiscardinamento;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con persiane in legno massiccio a doghe aperte e rinforzo mediano, colore verde salvia , chiusura in ferro a spagnoletta ; tutti sono in ottimo stato manutentivo ;
- Sono presenti esternamente marcatori d'abaco ai serramenti ;
- Tutte le balaustre ed i davanzali sono in lastra di pietra/marmo ad alto spessore e non è dato sapere se con taglio/interruzione termica in neoprene sulla linea mediana di posa;
- Le finestre vetrate esterne sono a doppia anta senza fuseroli di rinforzo in linea mediana comprese le portafinestre ad est con uscita sul balcone; dotazione opzione vasistas; sono tutti dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico con trasmittanza non conosciuta se conforme alle recenti normative regionali nel merito; hanno ottima ferramenta tipo Maico con nottolini antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in ottimo stato di manutenzione ; le finestre e portefinestre non sono dotate di apposita zanzariera;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P.IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- le porte interne sono in legno tamburato a forte spessore; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ; tutti i serramenti interni sono lucidati manualmente a tampone;

- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone lucido ;

*

- I soffitti interni sono in travi lignee ed assito , color noce e trattamento cerato;

- gli intonaci interni delle pareti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali già di per sé ampi; la zona pranzo è in open-space aperta sul soggiorno, l'uscita sui balconi è evidenziata dal rialzo interno di tre gradini in pietra serena/Botticino;

- non ci sono segni evidenti di fenomeni di condensa interna o muffe ;

- il pavimento dell'ingresso, della zona giorno e della cucina è in lastre di gres porcellanato stile anticato , di grande dimensione e di ottima fattura mentre per la cucina alla parete paraschizzi in ceramica chiara di grande pezzatura ; nella zona notte invece il pavimento è in parquet ligneo di ottima fattura posato in listoni a correre in diagonale ; lo zoccolino è in legno coordinato con gli stipiti ed i telai dei serramenti ; tutto in perfetto stato di manutenzione ;

- i rivestimenti e pavimento dei due bagni sono in ceramica con fascia decorativa colorata in perfetto stato di manutenzione ;

- i sanitari , il piatto doccia . la vasca, sono tipo Ideal Standard/Dolomite , i lavelli sono incassati nel ripiano in marmo chiaro ;

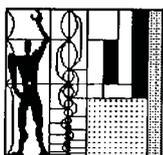
- la rubinetteria monoforo classica retrò tipo Stella;

*

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

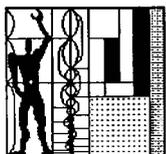
VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 28



- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali e differenti linee di forza e linee illuminazione, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ;
 - i frutti sono della Ditta Vimar/BTicino con le placche in polimero ;
 - l'immobile è dotato di impianto di videocitofono ma non allarme antifurto ;
 - l'immobile non è dotato di cassaforte a muro a combinazione elettronica;
 - l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);
 - l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;
 - l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
 - l'impianto di condizionamento estivo non è presente e non è dato sapere se con predisposizione nei locali preposti ;
-
- l'impianto di riscaldamento (non è dato sapere se collegato al teleriscaldamento cittadino - caldaia autonoma a Gas/metano non presente) è funzionante e parrebbe a norma; l'impianto si presenta in ottimo stato di manutenzione; la regolarizzazione del calore è data da termostato a lettura e programmazione giornaliera ; i radiatori sono in acciaio tipo lrsap ad alto potere radiante dotati di valvola termostatica;
 - lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una ottima cura degli impianti medesimi ;
 - in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;
 - l'appartamento è dotato di impianto videocitofonico ;
 - alle finestre inferriate di sicurezza in ferro battuto di ottima finitura (l'immobile non è dotato di impianto d'allarme);

(Allegato n° 6 : Documentazione Fotografica n° 55/191 Foto) ;



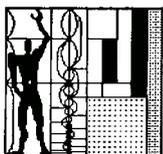
6) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO

6.1. - I° LOTTO :

Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento residenziale all'interno del "Condominio Sovera"

FATTORI POSIZIONALI :	ZONA URBANA	CENTRALISSIMA
	ZONA ECONOMICA	OTTIMA
	SERVIZI PUBBLICI	VICINI
	SERVIZI COMMERCIALI	VICINI
	TRASPORTI	VICINI
	VERDE	VICINO
	PARCHEGGI	OTTIMI
CARATTERISTICHE INTRINSECHE:	DESTINAZIONE PREVALENTE	RESIDENZIALE
	PROSPICIENZA ELIOTERMICA	OTTIMA
	PANORAMICITA'/AFFACCIO	OTTIMA
	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	LIBERE
	PERTINENZE PRIVATE	PREVISTE
	LUMINOSITA'	OTTIMA
	CLASSE DIMENSIONALE	ALTA
	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	OTTIMA
	FINITURE	OTTIME
	DOTAZIONE IMPIANTI	BUONA
	LIVELLO MANUTENTIVO	OTTIMO
FORMA DI MERCATO:	CONCORRENZA MONOPOLISTICA (in forma ristretta)	LATO OFFERTA
	FILTERING	POSITIVO
	FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE (prezzi e numero transazioni)	IN RECUPERO 25%



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

7) CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE

7.1 - I° LOTTO : Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento all'interno del Condominio "Sovera 87" in Brescia

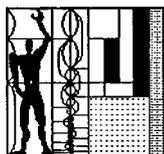
La superficie globale utile della proprietà viene qui di seguito sintetizzata :

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO TERRA + S.N.R.		
	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	%	
PIANO TERRA + PIANO PRIMO			
Bussola ingresso+blocco scala	---		
Ingresso privato	3,00		
Sogg/Pranzo	33,15		
Cucina	12,75		
Bagno di servizio	5,15		
Dis.	4,40		
Camera Matrimoniale	13,70		
Camera/Cabina Armadi	6,80		
Camera Padronale	13,70		
Bagno Padronale	6,90		
Balcone zona giorno	7,50		
Balcone zona notte	3,80		
Beni comuni non censibili Androne+blocco scala+cortiletto Piano Terra	51,70		
TOTALE S.U.	99,55		

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO PRIMO - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Primo	131,50	100%	131,50
Balconi	11,30	50%	5,65
TOTALE S.L.P.	142,80	.	137,15

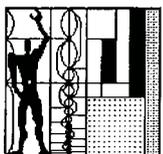
TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	142,80		137,15

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area condominiale			
Solo beni comuni Non censibili (ai vari piani)	51	pro quota	
TOTALE	.	.	.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 32



8) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

8.1 - I° LOTTO : Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento all'interno del Condominio "Sovera 87" in Brescia

L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore venale delle proprietà esaminate , consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe ad una libera contrattazione di vendita sul mercato immobiliare.

Premesso che comunque la determinazione del prezzo del prodotto immobiliare, per le peculiarità e variazioni di ogni singola unità immobiliare, rende necessario il ricorso alle specifiche conoscenze professionali ed esperienze personali , si procede ad una valutazione analitica assumendo come fattori di stima rispettivamente :

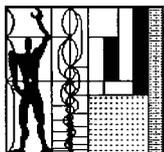
- le superfici lorde reali commerciali (dove la superficie commerciale (SUP) è una misura fittizia nella quale sono comprese sia la superficie principale che le superfici secondarie ed accessorie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari ;
- un corrispettivo valore unitario di mercato per ogni mq./mc. di SUP in funzione : del segmento di mercato determinato dai fattori posizionali del bene e sua collocazione , dalle caratteristiche intrinseche e dell'attuale destinazione d'uso , del suo stato manutentivo , dalla forma di mercato immobiliare e sua particolare congiuntura .

Da una attuale, seppur sintetica, ricerca di mercato (Valutazioni O.M.I.- La Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Brescia Probrixia - Osservatorio Immobiliare Tecnocasa - Osservatorio Immobiliare Casa.it - Osservatorio Immobiliare.it - Osservatorio Trovacasa.net - Uff.Tec.Loc. - Investitori di

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

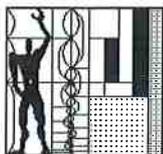
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



zona - Imprese Edili Loc.) oltre che da informazioni personali assunte in loco presso le migliori Agenzie Immobiliari , è emerso che :

a) la maggior parte delle effettive transazioni di immobili residenziali ubicati in zona e/o assimilabili per posizione, concluse e/o richieste in un periodo sufficientemente ampio di osservazione (anche oltre l'attuale stagnante congiuntura di mercato) , hanno riguardato quasi esclusivamente appartamenti situati in palazzi, palazzine e/o condomini , e tenendo conto nella identificazione del prezzo di compravendita della media scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie , il valore di mercato è oscillato attorno ai duemilaseicentoeuro/quattromilaquattrocentoeuro al metro quadro ; abbiamo pertanto analizzato alcune offerte di immobili simili ubicati in zona e/o assimilabili per omogeneità e posizione sia in loco che in prossimità e per fasce assimilabili che qui di seguito riportiamo sinteticamente :

- 1) Appartamento in Centro Storico - SLP pari a 240 mq
Valutazione €. 640.000 pari ad €/mq. 2.666
- 2) Appartamento in Via delle Bassiche - SLP pari a 69 mq
Valutazione €. 199.000 pari ad €/mq. 2.884
- 3) Appartamento in Via Rua Sovera - SLP pari a 25 mq
Valutazione €. 70.000 pari ad €/mq. 2.800
- 4) Appartamento in Via delle Bassiche - SLP pari a 56 mq
Valutazione €. 149.000 pari ad €/mq. 2.660
- 5) Appartamento in Via Elia Capriolo - SLP pari a 58 mq
Valutazione €. 160.000 pari ad €/mq. 2.758
- 6) Appartamento Via X Giornate - SLP pari a 140 mq
Valutazione €. 470.000 pari ad €/mq. 3.357



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

7) Appartamento in Vicolo Rizzardo - SLP pari a 229 mq

Valutazione €. 634.000 pari ad €/mq. 2.768

8) Appartamento zona Loggia - SLP pari a 78 mq

Valutazione €. 350.000 pari ad €/mq. 4.487

9) Appartamento Vic. Del Moro - SLP pari a 75 mq

Valutazione €. 210.000 pari ad €/mq. 2.800

10) Appartamento in Porta Pile - SLP pari a 61 mq

Valutazione €. 158.000 pari ad €/mq. 2.590

b) applicando quindi come criterio di valutazione il metodo del confronto "Market Comparison Approach (MCA)" nella determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti, i valori unitari di mercato (evidentemente per una obbligata applicazione monoparametrica (SUP) riduttiva rispetto alla quantità e peculiarità delle caratteristiche intrinseche che inducono le variazioni di prezzo), hanno oscillato dai duemilaseicentosessantaeuro ai quattromilaquattrocentottantaeuro al metro quadro, una forbice apprezzabile con una media attorno ai duemilanovecentosettantasetteeuro che può essere applicata come valore medio senza una specifica e datagliata identificazione ed analisi dei beni comparati;

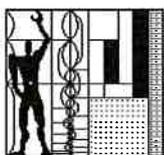
Pertanto, sulla scorta di tutti gli elementi raccolti, considerando tutte le argomentazioni sin qui addotte, sulla scorta degli elementi assunti e come sopra sintetizzati e argomentati, e prescindendo da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie in genere, risultanti dai registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari, si ritengono equi e si confermano i valori unitari e globali di stima come qui di seguito espressi:

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 35



A) Il più probabile valore di mercato libero,

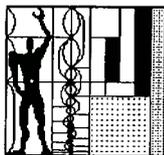
“ che è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della attuale valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” , viene così qui determinato in €/mq. 2.970,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo:

8A) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

8.1.A - I° LOTTO : Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento all'interno del Condominio "Sovera 87" in Brescia

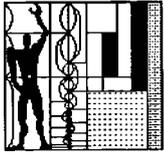
TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZION E DI STIMA €/mq 2.970	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
Piano Terra	51,00	Bene Com. non Cens.	0%	0,00	0,00
Piano Primo	131,50	Residenza	100%	131,50	390.555,00
Balconi	11,30	Accessori	50%	5,65	16.780,50
Tutti i piani	....	Bene Com. non Cens.	0%	0,00	0,00
TOTALE					407.335,50

**B) Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata ,**

“ che è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene , in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere entro un intervallo troppo breve perché si rispettino i tempi di commercializzazione e di marketing richiesti dalla definizione del valore di mercato ” , qui determinato con una riduzione del 20% , viene qui determinato in €/mq. 2.376,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo :

8B) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**8.1.B - I° LOTTO : Mapp. 344 SUB 40 -****Appartamento all'interno del Condominio "Sovera 87" in Brescia**

TAB. F	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	Misure REALI	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZION E DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
PIANO	mq.		€/mq 2.376	Mq.	€.
Piano Terra	51,00	Bene Com. non Cens.	0%	0,00	0,00
Piano Primo	131,50	Residenza Accessori	100%	131,50	312.444,00
Balconi	11,30		50%	5,65	13.424,40
Tutti i piani	....	Bene Com. non Cens.	0%	0,00	0,00
TOTALE					325.868,40



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

9) RIEPILOGO DEI VALORI STIMA - ES. IMM. 359/2021

I° LOTTO -

Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento all'interno del Condominio "Sovera 87" in Brescia

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 117 Sezione NCT Mappale 344 Subalterno 40 - cat. A/2 - Classe 7 - consistenza 6,5 vani , rendita €. 1.040,66

A) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 407.335,00** diconsi Euro quattrocentosettemilatrecentocinquantacinque/00
(**vedasi analisi estimativa Tab. E**)

B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 325.868,00** diconsi Euro trecentoventicinquemilaottocentosessantotto/00
(**vedasi analisi estimativa Tab. F**)

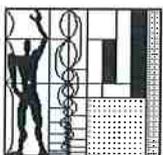
Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e tutte le pertinenze comuni.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it

C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 38



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

10) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto Dolcini Arch. Fidelmo esperto incaricato dal : TRIBUNALE DI BRESCIA

Iscritto all'Ordine/Albo: Ordine Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori di BRESCIA al n° 448/A

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di 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.

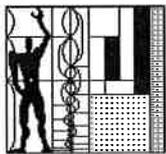
Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 10/08/2022

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

Pag. 39



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

11) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

I° LOTTO -

Mapp. 344 SUB 40 -

Appartamento all'interno del Condominio "Sovera 87" in Brescia

ALLEGATI

- ALL. 1 a - VISURA attuale per Immobile Mapp. 344 (Sub. 40)
- ALL. 1 b - VISURA storica per Immobile Mapp. 344 (Sub. 40)
- ALL. 1 c - Estratto Mappa
- ALL. 1 d - Elenco Subalternazione
- ALL. 1 e - Elaborato Subalternazione
- ALL. 1 f - Planimetria C.U. - Piante Mapp. 344 (Sub. 40)

- ALL. 2 a - Estratto PGT - PdR - TAV. V-PR 03.1 - Tessuti Storici
- ALL. 2 b - Estratto PGT - PdR - TAV. V-PR 02.Q3 - Azioni di Piano
- ALL. 2 c - Estratto PGT - PdR - NTA all. 00
- ALL. 2 d - Estratto PGT - PdR - NTA all. 02

- ALL. 3 - SPESE CONDOMINIALI
 - a - Bilancio Consuntivo 2019-2020
 - b - Riparto Consuntivo 2019-2020
 - c - Bilancio Consuntivo 2020-2021
 - d - Riparto Consuntivo 2020-2021
 - e - Bilancio Preventivo 2021-2022
 - f - Riparto Preventivo 2021-2022

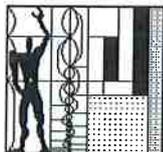
- ALL. 4 - ORTOFOTO

- ALL. 5 -
 - a) RILIEVI - TAV. 1 - Tavole grafiche - Calcolo Subalternazione PT Beni Comuni non Censibili
 - b) RILIEVI - TAV. 2 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.L.P. + S.N.R.
 - c) RILIEVI - TAV. 3 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.U.

- ALL. 6 - Documentazione Fotografica (n° 55/191 foto)

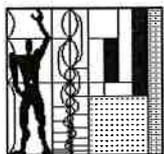
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it
Pag. 40



12) INDICE

0)	Anagrafica		pag.	1
00)	Sintesi : Lotto I° + Lotto II°		pag.	3
000)	Sintesi : Lotto III° + Lotto IV°		pag.	4
0000)	Audit : Lotto I° + Audit : Lotto II°		pag.	5
00000)	Audit : Lotto III° + Audit : Lotto IV°		pag.	6
1)	Premessa		pag.	7
2)	Inquadramento degli immobili – Identificazione - Ubicazione – Confini			
		Lotto I°	pag.	15
3)	Inquadramento degli immobili – Identificazione Catastale			
		Lotto I°	pag.	17
4a)	Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Urbanistica			
		Lotto I°	pag.	19
4b)	Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Edilizia			
		Lotto I°	pag.	21
5)	Descrizione e Consistenza degli Immobili – Esterno - Interno			
		Lotto I°	pag.	22
6)	Dati Identificativi Sintetici – Segmento di mercato			
		Lotto I°	pag.	30
7.1)	Consistenza Tabellare della Proprietà Immobiliare – LOTTO I°			
	TAB. A	Lotto I°	pag.	31
	TAB. B	Lotto I°	pag.	32
	TAB. C	Lotto I°	pag.	32
	TAB. D	Lotto I°	pag.	32
8.1)	Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare		pag.	33
8.1.A.)	Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare – LOTTO I° – Il più probabile valore di libero mercato :			
	TAB. E	Lotto I°	pag.	36
8.1.B.)	Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare – LOTTO II° – Il più probabile valore di libero mercato :			
	TAB. F	Lotto I°	pag.	37



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

9) Riepilogo dei valori di stima –	Lotto I°	pag.	38
10) Dichiarazione di rispondenza		pag.	39
11) Elenco Documentazione Allegata		pag.	40
12) INDICI		pag.	41

Si ritiene di avere compiutamente assolto il mandato ricevuto e si rimane a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti

Roè Volciano 10/08/2022

IL PERITO

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it
Pag. 42