

**DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO**

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)  
Data 30 Luglio 2022

TRIBUNALE DI BRESCIA  
**CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Ill.mo Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno**  
**Ill.mo G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini**  
Funzionario Giudiziario Franco Sacco030  
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:

- II° Lotto > in Via Bettole di Buffalora n. 112 - fg. 269 mapp. 81 sub. 1+2+3+4

**PERIZIA DI STIMA - COPIA OMISSIS**  
**RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO II° - BUFFALORA-BETTOLE**

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Esecuzione Immobiliare n° 359 / 2021**

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

**ANAGRAFICA**

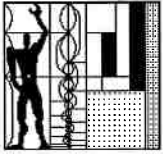
Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato



**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



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

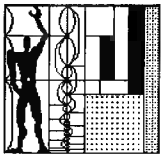
nr. 353

Timbro e firma \_\_\_\_\_

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

**Identificazione sintetica dei lotti**

**LOTTO NR. 2** : 4 Immobili ad uso Laboratorio+ufficio+residenza in Bettole di Buffalora (BS)

Descrizione sintetica : 4 immobili ad uso : Commerciale /Direzionale – Residenziale - Magazzino

Ubicazione : Via Bettole n° 112 – Bettole di Buffalora (25129 - BS)

Identificativi catastali : fg. 269 – mapp. N° 81 Sub. 1 + 2 + 3 + 4 -- N° 4 differenti unità immobiliari

Quota di proprietà : 1/1 - 100 %

Diritto di proprietà : Proprietà –

Divisibilità dell'immobile : SI : POSSIBILI QUATTRO LOTTI INDIPENDENTI

Più probabile valore in libero mercato (Tab. R) : €. 1.095.161

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) (Tab. J) : €. 876.129

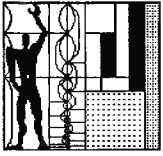
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile : Immobile buono – commerciabilità 6÷8 mesi

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

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

Pag. 3



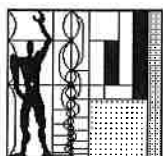
DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

---

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

**LOTTO NR. 2: 4 Immobili ad uso Ufficio/Magazzino/Laboratorio/Residenza -  
Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)**

**Sintetica Audit documentale e Due Diligence**

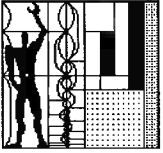
- Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_???
- Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_19\_\_\_
- Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

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

- Immobile occupato da 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](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)



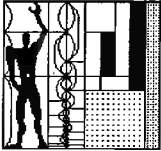
DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

---

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)  
Pag. 6



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

**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 ;

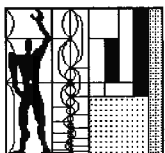
\* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 27 Ottobre 2021, ritirato i fascicoli , procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

\* Il ..... 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

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



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 11/11/21 (ore 14/00) in Buffalora, una volta individuata con non poche difficoltà il luogo di Via delle Bettole e l'unità immobiliare esegutata, eseguivamo il primo tentativo di accesso con il Custode sull'immobile di Via delle Bettole 112 o 114 ma, per assenza del proprietario e per mancanza delle chiavi di accesso all'immobile esegutato, ci si limitava a prendere visione dell'intorno fissando a data da destinarsi per successivo sopralluogo con accesso mediante fabbro.

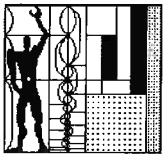
**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

---

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

Pag. 8





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

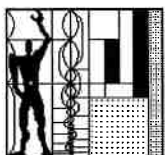
- in data 29/11/21 (ore 14/00) ci recavamo in Buffalora in via delle Bettole per eseguire congiuntamente al Custode l'accesso all'immobile esecutato grazie ad alcune chiavi fornite dal proprietario ; abbiamo visionato alcuni locali mentre altri locali al piano primo erano impossibili da raggiungere in quanto gli accessi erano infestati da fitta vegetazione ed altri al piano seminterrato non si poteva accedere per mancanza di chiavi a disposizione.

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

---

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

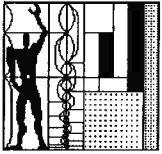
\* Il sottoscritto , in data 3/3/22, data la maggior complessità dell'incarico giudiziale derivata dal numero e dalla varietà degli immobili eseguiti (costituendo gli immobili eseguiti quattro differenti Lotti sia per la loro collocazione in Comuni differenti che in relazione alla

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

---

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

Pag. 10



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

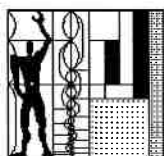
alla loro natura omogenea) , prolungandosi nel tempo l'accesso congiunto con il Custode e date le difficoltà ad eseguire dettagliati sopralluoghi con la proprietà sia per verifiche planimetriche che controlli specifici di rilievo inerenti la qualità dei beni e dei sottoimpianti, procedevo a chiedere 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 eseguite 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 non in forma cumulativa ; allegavo pertanto dichiarazione unilaterale al fine di considerare la richiesta di Accesso agli Atti già depositata e pagata unicamente per gli immobili di Buffalora Via delle Bettole ; successivamente 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](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)



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.

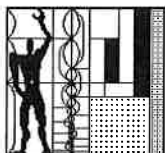
\* Il sottoscritto nel frattempo si recava presso studio nostro collaboratore tecnico per Catasto Edilizio per recuperare le Visure ed Estratti Catasto ed in Buffalora in Via delle Bettole con consultazione ed estrazione catastale Planimetrie (in scala metrica adeguata) oltre Estratto Mappa per individuazione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

( Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto - Via delle Bettole - Buffalora (BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 12



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

( Allegato n° 1b : Visura storica per immobile - Via delle Bettole - Buffalora (BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

( Allegato n° 1c/d/e/f : Estratti Catasto Fabbricati - Via delle Bettole - Buffalora. (BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

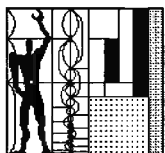
\* Il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari, in data 27/5/2022 si presentava in Buffalora in Via Bettole 112 prendendo visione dell'intorno e degli esterni e con  
eseguiamo congiuntamente un sopralluogo all'interno dell'immobile (Mapp. 81 Sub. 1+2+3+4 unità immobiliare esecutata) 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° 5a/b/c/d/e : Documentazione Fotografica n° 75/244 Foto

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

---

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)  
Pag. 13



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

\* Nel frattempo dei vari sopralluoghi il sottoscritto effettuava anche in data 5/7/21 e 6/7/21 varie ricerche di mercato, in Buffalora con preciso riferimento all'intorno e Comuni 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 :

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

2.1.

### II° LOTTO :

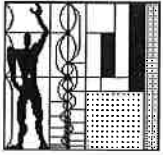
**Mapp. 81 SUB 1+2+3+4 - 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/  
Laboratorio/ Residenza - Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)**

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

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

Pag. 14



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

Unità immobiliare in Comune Amministrativo e Censuario di Brescia (BS)  
frazione di BUFFALORA , al civico n° 112 di Via Bettole ;

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

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

( Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto - Via delle Bettole - Buffalora  
(BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

~~( Allegato n° 1b : Visura storica per immobile - Via delle Bettole - Buffalora  
(BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4~~

( Allegato n° 1c/d/e/f : Estratti Catasto Fabbricati - Via delle Bettole -  
Buffalora. (BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

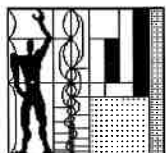
b) L'unità immobiliare oggetto di stima , come già detto , è **costituita da quattro unità immobiliari** , ad uso Ufficio , Residenza , Laboratorio , Autorimessa (Piano sottostrada - Piano Terra - Piano Primo + pertinenze) situate in un ampio lotto d'area di circa 1337 mq. nella Frazione di Buffalora (BS), attestato su Via Delle Bettole e posto pressocchè in adiacenza con l'Autostrada Milano/Venezia;

c) L'immobile in oggetto di stima confina : in lato NORD/EST si attesta su strada di arrocco derivata da Via Delle Bettole con ampio accesso carraio esistente, in lato NORD/Ovest si affaccia su un cortile di proprietà e blocco scala condominiale aperto , in lato NORD confina con il PLIS delle Cave di Buffalora e San Polo (restandone comunque escluso) ed in specifico con il PRe19 (Progetto speciale Recupero e riqualificazione Cava Taglietti) in cui è

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

inserito, mentre in lato SUD in adiacenza al Ps075 (Comparto Produttivo/Artigianale di grande dimensione; tutt'attorno con altre distinte unità di proprietà non conosciute ;

d) L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in ampio lotto di proprietà (supf. 1337 mq) ed è composta da **quattro unità** agglomerate su più livelli ad uso Ufficio , Residenza , Laboratorio , Autorimessa; costruito precedentemente agli anni 1967 con destinazioni d'uso residenziale/uffici/negozi in un ampio lotto d'area (Supf. 1337 mq) e successive modifiche alle destinazioni d'uso ; al piano terra **(Sub.1)** trovano allocazione gli uffici della sede Amministrativa della

; sempre al Piano Terra **(Sub.2)** un appartamento ad uso residenziale composto da ingresso , cucina, soggiorno, una camera da letto oltre a disbrigo con cabina armadio e un bagno e un balcone; al Piano Primo **(Sub. 4)** accessibile da separata scala esterna, un ufficio (ex alloggio) composto da ingresso, cinque locali, un disimpegno, un bagno, due balconi ed una grande terrazza; al piano sottostrada **(Sub. 3)** raggiungibile da corte esterna attraverso un'ampia rampa carrabile trova allocazione una grande corte interna, un'ampia autorimessa ed ampi locali ad uso laboratorio; tutto in ottimo stato di manutenzione;

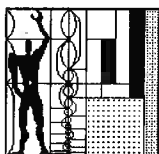
e) l'immobile oggetto della presente relazione di stima è situato nella frazione di Buffalora in località Bettole, in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici commerciali e del settore terziario ed artigianale di servizio ed inoltre dalla presenza di agglomerati urbani di antica e più recente formazione con zone di espansione a costruzioni plurifamiliari e miste commerciali/residenziali , dotata in prossimità di tutti i servizi sia di

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 16





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

tipo terziario che amministrativo , verde urbano, centro commerciale e negozi , parrocchia, ben servito sotto l'aspetto della mobilità urbana di superficie e ben collegato alle infrastrutture extraurbane ed alle grandi vie di comunicazione di uscita dal centro città, la metropolitana, la Tangenziale Sud ed l'Autostrada A4 Milano/Venezia ;

(Allegato n°3 : Ortofoto - Lotto 2 - Mapp.81 - Via Delle Bettole - Buffalora)

### 3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1.

#### **II° LOTTO :**

**Mapp. 81 SUB 1+2+3+4 - 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/  
Laboratorio/ Residenza - Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)**

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. 269 - Particella n° 81

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

- Unità immobiliari site nel Comune di Brescia(BS) in Via delle Bettole 112/114:

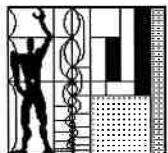
**\* Foglio 269 - Particella 81 - Sub.1 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z. 3 -Cat. C3 - Cl. 5 - Consistenza 153 - Supf. Cat. 159 mq.

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

Pag. 17



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)
- Rendita €. 387,19 -
- Livello di Piano : Piano Terra (**Laboratorio Artigianale uso ufficio**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :

Diritti reali per 1/1 :

-

- Proprietà per 1/1

**\* Foglio 269 - Particella 81 - Sub.2 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z. 3 -Cat. A/10 - Cl. 2 - Consistenza 6 vani - Supf. Cat. ... mq

- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)
- Rendita €. 1.224,00 -
- Livello di Piano : Piano Terra + Piano Sottostrada (**Residenza+cant.**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :

Diritti reali per 1/1 :

-

- Proprietà per 1/1

**\* Foglio 269 - Particella 81 - Sub.3 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z. 3 -Cat. C6 - Cl. 3 - Consistenza 242 - Supf. Cat. 242 mq.

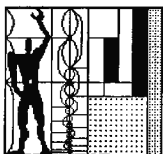
- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)
- Rendita €. 312,46 -
- Livello di Piano : Piano Sottostrada (**Autorimessa+Laboratorio**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :

Diritti reali per 1/1 :

-

- Proprietà per 1/1

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

**\* Foglio 269 - Particella 81 - Sub.4 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z. 3 -Cat. A/10 - Cl. 2 - Consistenza 6,5 vani - Supf. Cat. ... mq.
- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)
- Rendita €. 1.326,00 -
- Livello di Piano : Piano Primo (**Ufficio /residenza**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :  
Diritti reali per 1/1 :  
-  
- Proprietà per 1/1

- \* N.B.: Gli immobili in oggetto , ad un sopralluogo , risultano non occupati e/o abitati in forma stabile ;
- \* N.B.: Gli immobile risultano non avere un Amministratore Condominiale ;
- \* 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 non conformi a quanto corrisponde alle schede catastali depositate ;

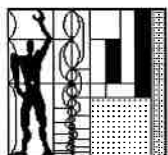
( Allegato n° 1a : Visura attuale per soggetto - Via delle Bettole - Buffalora (BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

( Allegato n° 1b : Visura storica per immobile - Via delle Bettole - Buffalora (BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

( Allegato n° 1c/d/e/f : Estratti Catasto Fabbricati - Via delle Bettole - Buffalora. (BS) - fg. 269 Mapp. n° 81 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



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:

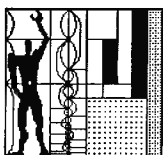
**LOTTO II° :**

**Mapp. 81 SUB 1+2+3+4 - 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/  
Laboratorio/ Residenza - Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)**

- 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-PR02-Q6 del Piano delle Regole Previsioni di Piano - Azioni di Piano 1:5000 - l' immobile di cui al sopraccitato mappale viene classato come “ **Ambito del tessuto urbano consolidato - Ambiti della città in trasformazione** “ come meglio evidenziato con contorno in colore rosso nelle allegate Planimetrie del PGT ;
- 4.a.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Brescia (BS) , alle **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE :**

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

\* all'Elaborato V-NTA all. 00 del DP-PS-PR l'intervento è genericamente e relativamente regolato da :

- Parte IV° - Titolo II° - Art. n° 82 - Progetti Speciali
- Parte IV° - Titolo II° - Art. n° 87 - Disposizioni speciali per il Parco Locale di interesse sovracomunale (PLIS) delle Cave di Buffalora e S.Polo;

\* all'Elaborato V-NTA - all.04- del DP.PS-PR Schede Progetti Speciali l'intervento è genericamente e relativamente regolato da :

- Schede dei Progetti Speciali del Piano delle Regole - Pre19 CAVA

;

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 :

Il Piano della Regole individua per i Progetti Speciali, assoggettati a prescrizioni particolari specificate nell'allegato NTAall04 (Art.82 + Art. 87), al fine di perseguire gli obiettivi generali del PGT e quelli più specifici, obiettivi ed interventi di:

- recupero e riqualificazione di porzioni della città esistente obsoleta e/o in via di degrado
- costruzione-ricostruzione della "città su se stessa": contenimento del consumo di suolo
- valorizzazione diffusa del patrimonio esistente e delle eccellenze architettoniche esistenti
- qualificazione delle nuove "centralità" (luoghi di attrazione urbana)
- riqualificazione ambientale di aree degradate

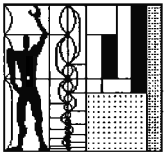
- Sono funzionali al Parco :

- Le attività agricole
- Le attività a supporto dei servizi di manutenzione del verde
- Piccole strutture di ospitalità e somministrazione di cibi/bevande
- Servizi di modesta entità per lo sport
- Piccole strutture per i parcheggi
- Sempre ammessa la ristrutturazione edilizia e il cambio d'uso
- Il PRe19, alla specifica scheda Progetti Speciali, è diviso in due Comparti:

\* il Comparto n°1 riferito all'edificio esistente

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

- \* Il Comparto n°2 riferito all'area di estrazione
- Il PRe19 Comparto n° 1 (in cui ricade l'immobile esecutato) prevede :
  - \* una prevalente destinazione d'uso residenziale e attività ricettive
  - \* I parametri urbanistici consentono , oltre alla Volumetria e SLP (mq) dell'edificio esistente, una aggiunta di 250 mq di SLP previa esecuzione di opere necessarie al ripristino ambientale dell'area posta in Via Serenissima corrispondente ai Mapp. 76 e 110 fg 242, ed oltre ad altri 400 mq di SLP legati ad un intervento complessivo di recupero e valorizzazione dell'intero Progetto Speciale PRe n° 19 (Comparto 1 + Comparto 2) in un'ottica di fruibilità pubblica;

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 - Estratto P.G.T. : PDR + N.T.A. + Progetti Speciali);

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

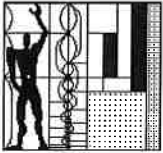
## **LOTTO II° :**

**Mapp. 81 SUB 1+2+3+4 - 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/  
Laboratorio/ Residenza - Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)**

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

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

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 probabile regolare ristrutturazione (circa anni 1995-97), e da colloqui/assicurazioni informali con la proprietà che , a sua memoria, non sono intervenute successive importanti variazioni con opere edili, potremmo comunque asserire che l'immobile in riferimento si può ritenere nel suo complesso verificato e conforme agli atti concessori salvo alcune rilevate diverse destinazioni d'uso ;

## 5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - Esterno ed Interno

### LOTTO II° :

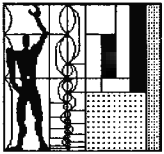
**Mapp. 81 SUB 1+2+3+4 - 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/  
Laboratorio/ Residenza - Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)**

5.1 - POSIZIONE E LOCATION dell'immobile - La proprietà immobiliare del mapp. 81 Sub 1+2+3+4 oggetto della presente stima è ubicata in Comune di Brescia (BS) nella frazione estremo EST di Buffalora, in adiacenza alla comunale Via Delle Bettole al civico 112/114;

- l'ubicazione è buona , collocata in adiacenza al Parco delle Cave di San Polo/Buffalora , a pochi minuti a piedi dal centro dell'agglomerato storico di antica e recente formazione della frazione di Buffalora; collocata in un

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

contesto peri-urbano caratterizzato comunque dalla prossimità a tutti i servizi sia di tipo terziario/commerciale che amministrativo, 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 con la Tangenziale Ovest ed l'Autostrada A4 Milano/Venezia ;

- L'unità immobiliare in esame è sede degli uffici direzionali ed amministrativi della , collocata all'interno di un ampio lotto d'area di circa 1.337 mq., praticamente in adiacenza alla principale Via delle Bettole di comunicazione diretta con il centro del Comune di Castenedolo; l'immobile gode di due ampie corti comuni con accessi carrai e pedonali e con ampia disponibilità di parcheggio antistante;

- trattasi di un immobile che si sviluppa su tre piani, al Piano Terra trova allocazione l'ufficio principale della Società (**Sub. 1**) ed un appartamento ad uso residenziale di ottime dimensioni (**Sub.2**); entrambe le unita hanno accesso separato pedonale dalla corte antistante ed entrambe hanno sono dotate di balconi con affaccio sulla corte interna sottostante;

- al Piano Primo con accesso da blocco scala esclusivo esterno trova allocazione un altro ufficio (**Sub. 4**) (probabilmente ex appartamento residenziale) di ampie dimensioni con affaccio su due balconi ad accesso ad una ampia terrazza attraverso una passerella ricavata nel sottotetto;

- al Piano sottostrada, raggiungibile attraverso un'ampia rampa carrabile in aderenza al fabbricato in lato Nord/Ovest e tramite rampa di scale pedonale in aderenza al fabbricato in lato Sud/Est, trova allocazione un'autorimessa ed alcuni locali ad uso laboratorio (**Sub.3**); sempre al Piano sottostrada vi è un piccolo locale deposito allocato parzialmente al

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

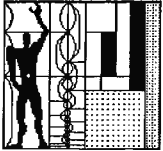
---

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

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

Pag. 24





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

sottoscala e collegata al Sub.2; nella grande corte al piano sottostrada (**Sub.5**) ed ad essa graffato (Mapp. 89 Sub.1) trova allocazione un piccolo ripostiglio di circa 16 mq;

Le citate corti comuni carrabili di pertinenza dell'intero edificio sono disposte su due livelli collegate tramite rampa carrabile e scala ed hanno (dedotte le SLP degli edifici) una superficie complessiva di 1.039 mq. così ripartita : superficie di mq. 484,60 a quota piano terra, superficie di mq. 497,70 a quota sottostrada e superficie di mq. 56,70 adibita a rampa carrabile di collegamento tra il piano terra ed il piano sottostrada.

## 5.2 STATO DI FATTO E STATO MANUTENTIVO GENERALE

- L'aspetto esterno del fabbricato è semplice 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 e controterra è a struttura mista con pareti perimetrali portanti e setti/pilastri interni portanti in CA e travi rompitratta cordoli e aggetti in C.A., con solai in latero-cemento ; parte della muratura e le tramezze sono in laterizio

- Il tetto di parte del edificio al Piano Primo è con quattro falde e cornicione sporgente in cls sagomato; la copertura su murici e tavelloni è in tegole piane;

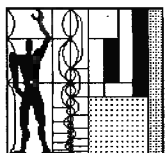
la restante superficie che costituisce la copertura del Piano Terra è costituita in parte da tetto a due falde con manto di copertura di tegole posate su struttura di laterizio a volta ed in parte da terrazza scoperta con superficie di mq. 58,80;

non è dato di capire se la copertura è ventilata e sufficientemente coibentata termicamente secondo le recenti norme tecniche regionali ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

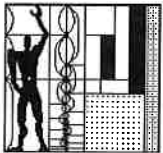
ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

- Esternamente l'immobile ante 1967 e con probabile ristrutturazione (circa anno 1995-1997) 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/fine" e pellicola pittorica in acrilico bianco e giallo senza evidenziazione dei marcatori d'abaco e davanzali in marmo Botticino; su tutti lati dell'immobile, all'attacco a terra, non è presente una zoccolatura in materiale lapideo;
- sono assenti fessurazioni e/o lesioni come pure importanti sfarinamenti d'intonaco dovuti ad umidità di risalita; al piano primo sia sul fronte Est come sul fronte Ovest due importanti balconi in CA a sbalzo e parapetto in ferro forma a disegno semplice e con tiranti in foggia antica ancorati a mensole sempre in ferro; non ci sono marcapiano; le lattonerie, pluviali canali di gronda e scossaline, sono in lamiera/rame ed in ottimo stato di manutenzione; inferriate in ferro alle finestre; tutte le opere in ferro sono trattate 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; sulle facciate esterne esposte a Nord si notano parziali fenomeni di condensa e muffa; sulle testate dei balconi, a causa dell'elemento staccagoccia delle piastrelle del pavimento dei balconi troppo ravvicinato al bordo della soletta degli stessi, si notano fenomeni di percolamento di acqua piovana;
- L'immobile non è dotato di servizio di portierato;
- E' presente un impianto di videosorveglianza esterna e vari fari di illuminazione degli spazi comuni;
- L'immobile con sede ad uffici (Sub.1) ha una pensilina in cls armato a coperta degli ingressi principali pedonali; il blocco scale in lato Sud

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

---

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

collegante l'edificio dal Piano Sottostrada al Piano Terra ha struttura in cls armato e il rivestimento pedata/alzata in lastre di marmo Botticino piano sega antisdruciuolo, mentre il blocco scale in lato Sud collegante l'edificio dal Piano Terra al Piano Primo ha struttura in ferro, la ringhiera sempre in ferro finitura semplice trattato al ferromicaceo; i pavimenti della rampa e della corte sottostrada sono in autobloccanti in cls a due colori posati a giunto sorella mentre i pavimenti della corte esterna al Piano Terra sono in cls armato con rete metallica e presentano alcune fessurazioni e/o avvallamenti;

- L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a gas sia per il Piano Terra che per il Piano Primo; la caldaia è ubicata nel locale centrale termica al Piano Sottostrada
- Il fabbricato risulta allacciato ai servizi per l'erogazione del gas, della corrente elettrica e dell'acquedotto ed è dotato di fognatura autonoma con pozzo perdente
- l'urbanizzazione primaria/secondaria è presente e funzionante ;
- il tutto comunque in buono stato di manutenzione ;

(Allegato n° 5a/b/c/d/e : Documentazione Fotografica n° 75/244 Foto) ;

### 5.3 STATO DISTRIBUTIVO E CONSISTENZA EDIFICATORIA

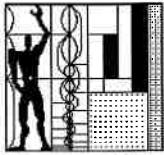
#### **LOTTO II° :**

**Mapp. 81 SUB 1+2+3+4 - 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/  
Laboratorio/ Residenza - Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)**

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

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



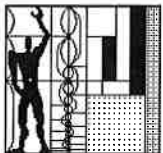
- L'impianto planimetrico dell'unità immobiliare eseguita è semplice , sviluppato orizzontalmente su tre livelli ;
- L'unità immobiliare oggetto di stima gode di una buona esposizione sull'asse eliometrico Est/Ovest ed ha una consistenza di superficie lorda globale pari circa 635,60 mq SLP; mentre la superficie utile globale ha una consistenza pari a circa 571,15 mq. SU ; oltre a SNR;
- al Piano Terra ed al Piano Sottostada parti comuni non censibili comuni a tutti i subalterni;

### **Subalterno 1**

- L'unità immobiliare con destinazione d'uso ad **ufficio** si sviluppa totalmente al Piano Terra come segue :
  - \*accesso diretto da corte/parcheggio esterno (Supf. 484,60 mq) a :
  - \*locale ricezione (S.U. 25,75 mq.) e da qui a sx si accede ad un ufficio in open-space (S.U. 98,70 mq.) mentre a dx si accede all'ufficio direttivo (S.U. 27,45 mq.) , a sx ci sono poi un locale disimpegno (S.U. 1,40 mq.) ed un bagno di servizio (S.U. 2,50 mq.) ; dall'ufficio direttivo attraverso portafinestra si accede ad un ampio balcone (S.U. 14,30 mq.) che si affaccia sulla corte comune sottostante;

### **Subalterno 2**

- L'unità immobiliare con destinazione d'uso ad **abitazione** si sviluppa totalmente al Piano Terra come segue :
  - \*accesso diretto da corte/parcheggio esterno (Supf. 484,60 mq) a :
  - \* locale ingresso/tinello ( S.U. 17,30 mq. - già collegato attraverso porta con l'adiacente ufficio) e da qui si accede ad un ampio locale uso soggiorno/pranzo con zona caminetto e con cucina in open-space ( S.U. 42,70 mq.), da qui si accede alla zona notte attraverso un disimpegno con cabina armadio (S.U. 3,10 mq.) accedendo a sx alla camera matrimoniale



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

(S.U. 16,50 mq.) mentre in fronte bagno padronale ( S.U. 5,45 mq.) ; dalla camera attraverso portafinestra si accede ad un balcone (S.U. 8,80 mq) che si affaccia sulla corte comune sottostante;

### **Subalterno 4**

- L'unità immobiliare con destinazione d'uso ad **ufficio (ex abitazione)** si sviluppa totalmente al Piano Primo come segue :

\*accesso diretto da corte/parcheggio esterno attraverso blocco scala a :  
\*da ballatoio esterno ( S.U. 8,60 mq.) si accede a corridoio ( S.U. 4,20 mq.) e da qui si accede a dx a primo ufficio ( S.U. 16,65 mq.) in fronte a secondo ufficio ( S.U. 22,95 mq.), da qui a sx a disimpegno ( S.U. 4,20 mq.) che disbriga a sx a terzo ufficio ( S.U. 15,65 mq.) con annesso locale archivio (ex cucina - S.U. 5,10 mq.) ed a dx a quarto ufficio ( S.U. 14,40 mq.) mentre in fronte a bagno di servizio ( S.U. 4,75 mq.) , da questi uffici si accede poi direttamente attraverso portefinestre a due ampi balconi ( S.U. 8,80 + 8,80 mq.) e attraverso una passerella in sottotetto ad un'ampia terrazza ( S.U. 58,80 mq.) che si affacciano sulla corte comune sottostante;

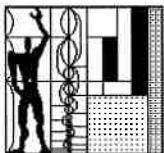
### **Subalterno 3**

- L'unità immobiliare con destinazione d'uso ad **autorimessa e locali laboratorio** si sviluppa totalmente al Piano Sottostrada come segue :

\*accesso diretto da corte/parcheggio esterno sottostrada (Supf. 497,70 mq) attraverso ampia rampa carrabile (Supf. 56,70 mq di collegamento con la corte al Piano Terra (Supf. 484,60 mq) ad autorimessa (SU. 26,30 mq) ed ad un ampio locale ad uso laboratorio (S.U. di 153,90 mq.) da cui si accede poi ad altri due locali , uno ad uso laboratorio (S.U. di 44,95 mq. con cantina interrata (circa S.U. di 16,00 mq.) l'altro ad uso deposito (S.U. di 17,25 mq.) ; nella corte sottostrada esternamente trova poi allocazione un

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

piccolo ripostiglio/sottoscala (Supf. di 20 mq.), un locale ad uso centrale termica (Supf. di 3,5 mq.) ed un locale ripostiglio (Supf. di 16 mq.),

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 rilievi in loco per verifica**, letti con scanner grafico e trasportati in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico ed in scala maggiorata 1:100 (e che in linea di massima sembrano risultare conformi agli elaborati depositati presso il Catasto).

(Allegato n° 4 a/b/c/d/e/f/g/h : Rilievo con Calcolo teorico :

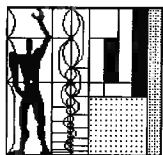
- Lotto d'area e Beni Comuni non censibili - Supf. Corti Private
- Rilievo con calcolo SLP - SU - SNR - Aree cortilizie - Lotto d'area
- Tavole di Rilievo - Piante : Piano Terra - Piano Primo - Piano Sottostrada
- Scala 1:100 > Tav.1 +Tav.2 +Tav.3 +Tav.4 +Tav.5 +Tav.6 +Tav.7 +Tav.8

#### 5.4 COMPONENTISTICA E PARTICOLARI DELLE FINITURE :

- Gli accessi agli uffici ed all'appartamento non sono dotati di porta blindata bensì di porte con profilati in alluminio colore nero, e pannelli in vetro stratificato e temprato, maniglia in materiale composito, serratura Yale a mappatura protetta, grado di sicurezza antiscardinamento non conosciuto;
- i serramenti di finestre e portefinestre degli uffici al Piano Terra sono in profilati di alluminio colore nero e pannelli a doppia anta in

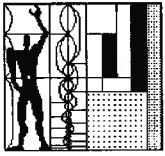
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



termovetrocamera per il contenimento energetico con trasmittanza non conosciuta se conforme alle recenti normative regionali nel merito; tutte le finestre sono dotate di tende per schermatura solare con comando elettrico;

- i serramenti esterni dell'appartamento al Piano terra sono invece con telaio in legno, a doppia anta senza fuseroli in linea mediana, 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 anti-effrazione maniglia in ottone massiccio; tutti i serramenti sono mordenzati ciliegio e trattati con vernici non esfolianti e si presentano in ottimo stato di manutenzione; i serramenti oscuranti esterni sono realizzati con tapparelle in PVC color verde vagone e non motorizzate; tutti dotati di zanzariera e di inferriate in ferro a disegno semplice e trattate con vernici ferromicacee;
- i serramenti esterni degli uffici al Piano Primo sono invece con telaio in legno, a doppia anta con fuserolo di rinforzo in linea mediana, tutti non dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico e quindi con trasmittanza non conforme alle recenti normative regionali nel merito; trattati con vernici all'acqua e si presentano in medio stato di manutenzione; maniglia in alluminio; i serramenti oscuranti esterni sono realizzati con tapparelle in PVC color verde vagone e non motorizzate;
- Tutte le balaustre ed i davanzali sono in lastra di pietra/marmo medio spessore e non è dato sapere se con taglio/interruzione termica in neoprene sulla linea mediana di posa; non sono presenti esternamente marcatori d'abaco ai serramenti;



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

- le porte interne sono in legno tamburato con pannello semplice in laminato o specchiatura in vetro; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni come pure tutti gli zoccolino ai pavimenti;
- gli intonaci interni delle pareti e soffitti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali già di per sé ampi;
- non ci sono segni evidenti di fenomeni di condensa interna o muffe ;
- il pavimento degli uffici al Piano Terra ed al Piano Primo è in lastre di gres porcellanato stile anticato , di grande dimensione e di ottima fattura posato a correre in diagonale;
- il pavimento dell'appartamento al Piano Terra è in marmette in cls/marmo di ottima fattura posato con giunto sorella a correre;
- il pavimento a tutto il Piano Sottostrada (autorimessa e laboratorio) è in piastrelle di cotto/klinker di ottima fattura e posato con giunto sfalsato;
- i rivestimenti e pavimento dei bagni sono in ceramica con fascia decorativa mediana in perfetto stato di manutenzione ;
- -i sanitari , il piatto doccia . sono tipo Ideal Standard/Dolomite , i lavelli sono a colonna ;
- la rubinetteria monoforo classica retrò tipo Stella o Ideal Standard;

\*\*\*

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di quadri con salvavita e differenziali e con differenti line di forza e line illuminazione, ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ;
- i frutti sono della Ditta Vimar/BTicino con le placche in polimero ;
- l'immobile non è dotato di impianto di videocitofono ma è dotato di impianto allarme antifurto e telecamere di videosorveglianza;
- l'impianto telefonico è presente (connesso dalla linea fissa?);

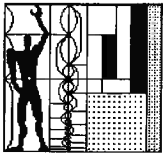
**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

---

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

Pag. 32





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

- 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 è presente ma non è dato sapere se funzionante nei locali preposti ;
- l'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia a Gas/metano sia per il Piano Terra che per il Piano Primo ; la caldaia è ubicata nel locale centrale termica nel cortile al Piano Sottostrada; è funzionante e parrebbe a norma; l'impianto si presenta in buono stato di manutenzione; non è la sapere come viene eseguita la regolarizzazione del calore data la mancanza di termovalvole ai singoli radiatori; i radiatori degli uffici al Piano Terra sono in alluminio tipo Fondital mentre i radiatori dell'appartamento al Piano Terra e degli uffici al Piano Primo sono in ghisa smaltata biancolatte; nei bagni i termoarredi sono in acciaio tipo Irsap ad alto potere radiante anche se non 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 buona cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;
- l'appartamento non è dotato di impianto videocitofonico ma dotato di impianto di videosorveglianza;
- alle finestre lato Nord-Nord/Est inferriate di sicurezza in ferro di ottima finitura ;

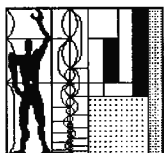
(Allegato n° 5 a/b/c/d/e : Documentazione Fotografica n° 75/244 Foto) ;

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

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

Pag. 33

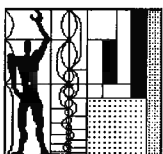


**6) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO**

**6.1. - II° LOTTO :**

**Mapp. 81 SUB 1+2+3+4 - 4 Immobili ad uso Ufficio  
/Magazzino/ Laboratorio/ Residenza - Buffalora Via  
Bettole n. 112 (BS)**

<b>FATTORI POSIZIONALI :</b>	ZONA URBANA	SEMIPERIFERICA
	ZONA ECONOMICA	BUONA
	SERVIZI PUBBLICI	VICINI
	SERVIZI COMMERCIALI	VICINI
	TRASPORTI	VICINI
	VERDE	VICINO
	PARCHEGGI	OTTIMI
<b>CARATTERISTICHE INTRINSECHE:</b>	DESTINAZIONE PREVALENTE	RESIDENZIALE
	PROSPICIENZA ELIOTERMICA	OTTIMA
	PANORAMICITA'/AFFACCIO	MEDIO/BUONA
	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	LIBERE
	PERTINENZE PRIVATE	PREVISTE
	LUMINOSITA'	OTTIMA
	CLASSE DIMENSIONALE	ALTA
	DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	OTTIMA
	FINITURE	BUONE
	DOTAZIONE IMPIANTI	BUONA
	LIVELLO MANUTENTIVO	BUONO
<b>FORMA DI MERCATO:</b>	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 - II° LOTTO : Mapp. 81 SUB 1+2+3+4

- 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/ Laboratorio/ Residenza
- Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)

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

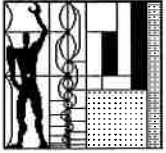
<b>SUB. 1 - TAB. A</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO TERRA + S.N.R.</b>		
<b>UFFICIO PIANO TERRA</b>	<b>S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI</b>	<b>%</b>	
Ingresso/Ricezione	25,75		
Salone uffici	98,70		
Ufficio direzione	27,45		
Disimpegno	1,40		
Bagno di servizio	2,50		
Balcone Uffici	14,30		
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>170,10</b>		

<b>SUB. 2 - TAB. B</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO TERRA + S.N.R.</b>		
<b>APPARTAMENTO PIANO TERRA PIANO SOTTOSTRADA</b>	<b>S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI</b>	<b>%</b>	
Ingresso/Tinello	17,30		
Pranzo/Soggiorno/Cucina	42,70		
Disimpegno/Cab Armadi	3,10		
Camera padronale	16,50		
Bagno padronale	5,45		
Balcone Appartamento	8,80		
Ripostiglio Sottoscala	20,00		
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>113,85</b>		

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

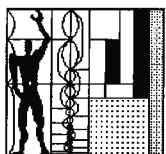
<b>SUB. 4 - TAB. C</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO PRIMO + S.N.R.</b>		
<b>UFFICIO RESIDENZA PIANO PRIMO</b>	<b>S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI</b>	<b>%</b>	
Blocco scala+ballatoio	8,60		
Ingresso	4,20		
Primo ufficio	16,65		
Secondo ufficio	22,95		
Disimpegno	4,20		
Terzo ufficio	15,65		
Archivio	5,10		
Quarto ufficio	14,40		
Bagno	4,75		
Balcone Uffici dx	8,80		
Balcone Uffici sx	8,80		
Passerella	19,30		
Terrazza	58,50		
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>191,90</b>		

<b>SUB. 3 - TAB. D</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO SOTTOSTRADA + S.N.R.</b>		
<b>AUTORIMESSA-LABORATORIO PIANO SOTTOSTRADA</b>	<b>S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI</b>	<b>%</b>	
Autorimessa	26,30		
Laboratorio	153,90		
Deposito	44,95		
Cantina	16,00		
Deposito	17,25		
Centrale termica	3,50		
Ripostiglio	16,00		
<b>TOTALE S.U.</b>	<b>277,90</b>		

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

<b>SUB. 1 TAB. E</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO TERRA - S.L.P.</b>		
<b>UFFICIO PIANO TERRA</b>	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
UFFICI	171,30	100%	171,30
Balconi	14,30	50%	7,15
<b>TOTALE S.L.P.</b>	<b>185,60</b>	.	<b>178,45</b>

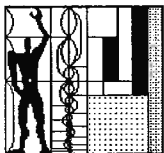
<b>SUB. 2 TAB. F</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO TERRA - S.L.P.</b>		
<b>APPARTAMENTO PIANO TERRA</b>	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
ABITAZIONE	95,40	100%	95,40
Balconi	8,80	50%	4,40
Ripostiglio Sottosc.	20,00	50%	10,00
<b>TOTALE S.L.P.</b>	<b>124,20</b>	.	<b>109,80</b>

<b>SUB. 4 TAB. G</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO TERRA - S.L.P.</b>		
<b>UFFICIO RESIDENZA PIANO PRIMO</b>	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
UFFICI	102,20	100%	102,20
Balconi	8,60+8,80+8,80	50%	13,10
Terrazza+Passerella	58,80+19,30	35%	27,35
<b>TOTALE S.L.P.</b>	<b>185,60</b>	.	<b>142,65</b>

<b>SUB. 3 TAB. H</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO TERRA - S.L.P.</b>		
<b>AUTORIMESSA + LABORATORIO PIANO SOTTOSTRADA</b>	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
AUTORIMESSA	26,30	50%	13,15
LABORATORIO.	153,90	70%	107,73
Cant+Cent.Term+ Rip	16,00+3,50+16,00	50%	17,75
<b>TOTALE S.L.P.</b>	<b>206,50</b>	.	<b>138,63</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

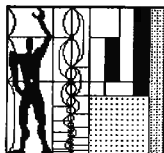
ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

<b>TAB. I</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI LORDE - S.L.P.</b>		
Vari Immobili Vari Piani	S.L.P - mq. REALI		mq. COMMERCIALI
<b>TOTALE S.L.P.</b>	<b>701,90</b>		<b>569,53</b>

<b>TAB. L</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI</b>		
<b>BENI COMUNI NON CENSIBILI Posti Auto esterni</b>	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Corte Piano terra	484,60	pro quota	484,60
Rampa Carrabile	56,70	pro quota	56,70
Corte piano Sottos	497,70	pro quota	497,70
<b>TOTALE</b>	<b>1.039,00</b>	.	<b>1.039,00</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



## 8) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

### 8.1 - II° LOTTO : Mapp. 81 SUB 1+2+3+4

- 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/ Laboratorio/ Residenza
- Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)

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.

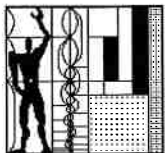
Premesso che comunque la determinazione del prezzo del prodotto immobiliare, per le peculiarità e variazioni di ogni singola unità immobiliare, rende necessario il ricorso alle specifiche conoscenze professionali ed esperienze personali , si procede ad una valutazione analitica assumendo come fattori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

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



Immobiliare.it - Osservatorio Trovacasa.net - Uff.Tec.Loc. - Investitori di 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 per la residenza è oscillato dai tremilatrecentoeuro ai milleseicentoeuro al metro quadro , mentre per gli uffici si aggira tra i millesettecentoeuro e i millequattrocentoeuro al metro quadro, e per il produttivo/laboratori si aggira tra attorno ai seicentoeuro al metro quadro;
- b) abbiamo poi 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 Buffalora - SLP pari a 102 mq

Valutazione €. 340.000 pari ad €/mq. 3.300

2) Appartamento in Buffalora - SLP pari a 100 mq

Valutazione €. 195.000 pari ad €/mq. 1.950

3) Appartamento in Buffalora - SLP pari a 64 mq

Valutazione €. 199.000 pari ad €/mq. 3.100

4) Appartamento in Buffalora - SLP pari a 74 mq

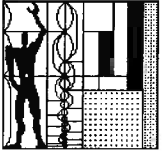
Valutazione €. 210.000 pari ad €/mq. 2.838

5) Appartamento in S. Polo Vecchio - SLP pari a 100 mq

Valutazione €. 172.000 pari ad €/mq. 1.720

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

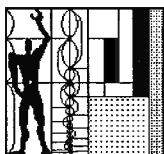
- 6) Appartamento S. Polo Vecchio - SLP pari a 145 mq  
Valutazione €. 330.000 pari ad €/mq. 2.275
- 7) Appartamento in S. Polo Vecchio - SLP pari a 390 mq  
Valutazione €. 599.000 pari ad €/mq. 1.535
- 8) Appartamento in S. Polo Vecchio - SLP pari a 100 mq  
Valutazione €. 159.000 pari ad €/mq. 1.590
- 9) Appartamento in S. Polo Vecchio - SLP pari a 95 mq  
Valutazione €. 174.000 pari ad €/mq. 1.831
- 10) Appartamento in S. Polo Vecchio - SLP pari a 153 mq  
Valutazione €. 315.000 pari ad €/mq. 2.058 -

c) applicando quindi come criterio di valutazione il metodo del confronto "Market Comparison Approach (MCA)" nella determinazione analitica del valore di mercato degli immobili ad uso residenziale staggit, 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 tremilatrecentoeuro ai millecinquecentonovantaeuro al metro quadro, e scartando le quotazioni massime e minime si ottiene una forbice apprezzabile con una media attorno ai millenovecentosettantacinqueeuro che può essere applicata come valore medio senza una specifica e datagliata identificazione ed analisi dei beni comparati; così pure il valore degli uffici, come ben chiarisce Probrixia nel proprio Listino sulla Borsa Immobiliare di Brescia, vanno riferito al pari del mercato residenziale; mentre per il valore del Produttivo/Laboratori prendiamo a riferimento il valore medio di ottocentoeuro al metro quadro nella Zona Est di Brescia;

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

---

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

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 :

**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. 1.975,00 per gli immobili ad uso residenziale e per gli uffici ed €/mq 800 per il produttivo/laboratori, come di seguito così sintetizziamo e determiniamo:

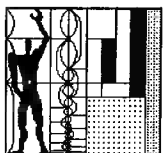
**8A) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE**

**8.1.A - II° LOTTO : Mapp. 81 SUB 1+2+3+4**

- 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/ Laboratorio/ Residenza
- Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

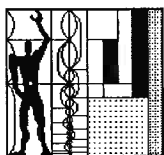
<b>SUB. 1 TAB. M</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE</b>			
<b>UFFICIO PIANO TERRA</b>	<b>Misure REALI</b> mq.	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b> % €/mq 1.975	<b>Misure COMMERCIALI</b> Mq.	<b>TOTALE</b> €.
UFFICI	171,30	100%	171,30	338.317,50
Balconi	14,30	50%	7,15	14.121,25
<b>TOTALE</b>	<b>185,60</b>		<b>178,45</b>	<b>352.438,75</b>

<b>SUB. 2 TAB. N</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE</b>			
<b>ABITAZIONE PIANO TERRA</b>	<b>Misure REALI</b> mq.	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b> % €/mq 1.975	<b>Misure COMMERCIALI</b> Mq.	<b>TOTALE</b> €.
ABITAZIONE	95,40	100%	95,40	188.415,00
Balconi	8,80	50%	4,40	8.690,00
Ripostiglio sottoscala	20,00	50%	10,00	19.750
<b>TOTALE</b>	<b>124,20</b>		<b>109,80</b>	<b>216.855,00</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

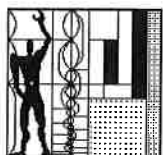
ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

<b>SUB. 4 TAB. O</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE</b>			
<b>UFFICIO RESIDENZA</b>	<b>Misure REALI</b>	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b>	<b>Misure COMMERCIALI</b>	<b>TOTALE</b>
<b>PIANO PRIMO</b>	<b>mq.</b>	<b>% €/mq 1.975</b>	<b>Mq.</b>	<b>€.</b>
UFFICI/RESIDENZA	102,20	100%	102,20	201.845,00
Balconi	26,20	50%	13,10	25.872,50
Terrazza + Passerella	78,10	35%	27,35	54.016,25
<b>TOTALE</b>	<b>206,50</b>		<b>142,65</b>	<b>281.733,75</b>

<b>SUB. 3 TAB. P</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE</b>			
<b>AUTORIMESSA LABORAORIO PIANO SOTTOSTRADA</b>	<b>Misure REALI</b>	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b>	<b>Misure COMMERCIALI</b>	<b>TOTALE</b>
	<b>mq.</b>	<b>% €/mq 800</b>	<b>Mq.</b>	<b>€.</b>
AUTORIMESSA	26,30	50%	13,15	10.520,00
LABORATORIO	153,90	70%	107,73	86.184,00
Cant.+Cent.Term.+Rip.	35,50	50%	17,75	14.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>215,70</b>		<b>138,58</b>	<b>110.904,00</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)  
Pag. 44



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

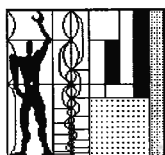
SUB. 5 TAB. Q	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE			
	Misure REALI	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
BENI COMUNI NON CENSIBILI (Posti Auto Scoperti)	mq.	% €/mq ....	Mq.	€.
Corte Piano Terra	484,60	€/mq 50	484,60	24.230,00
Rampa Carrabile	56,70	a corpo	56,70	5.000,00
P.auto Piano Sottostrada	497,70	€/U 8.000	13 P.Auto	104.000,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.039,00</b>			<b>133.230,00</b>

SUB. 1+2+3+4 TAB. R	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE			
	Misure REALI		Misure COMMERCIALI	TOTALE
PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SOTTOSTRADA	mq.		Mq.	€.
SUB.1 – UFFICI	185,60		178,45	352.438,75
SUB.2 – ABITAZIONE	124,20		109,80	216.855,00
SUB.4 – UFFICI/RESIDENZA	203,50		142,65	281.733,75
SUB.3 – AUTORIM.+LABORAT.	215,70		138,58	110.904,00
SUB.5 – BENE COM NON CENS	1.039,00		1.039,00	133.230,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.771,00</b>		<b>1.608,48</b>	<b>1.095.161,50</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

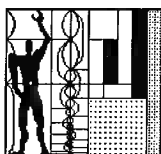
**B) Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata ,**

“ 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. 1.580,00 per gli immobili ad uso residenziale e per gli uffici ed €/mq 640 per il produttivo/laboratori, come di seguito così sintetizziamo e determiniamo: che di seguito così sintetizziamo e determiniamo :

**8B) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE****8.1.B - II° LOTTO : Mapp. 81 SUB 1+2+3+4**

- 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/ Laboratorio/ Residenza
- Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)

SUB. 1 TAB. S	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	Misure REALI		VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
UFFICIO  PIANO TERRA	mq.		% €/mq 1.580	Mq.	€.
UFFICI	171,30		100%	171,30	270.654,00
Balconi	14,30		50%	7,15	11.297,00
<b>TOTALE</b>	<b>185,60</b>			<b>178,45</b>	<b>281.951,00</b>



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

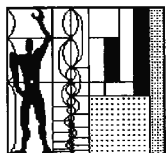
<b>SUB. 2 TAB. T</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE</b>			
<b>ABITAZIONE PIANO TERRA</b>	<b>Misure REALI</b>  mq.	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b> % €/mq 1.580	<b>Misure COMMERCIALI</b>  Mq.	<b>TOTALE</b>  €.
ABITAZIONE	95,40	100%	95,40	150.732,00
Balconi	8,80	50%	4,40	6.952,00
Ripostiglio sottoscala	20,00	50%	10,00	15.800,00
<b>TOTALE</b>	<b>124,20</b>		<b>109,80</b>	<b>173.484,00</b>

<b>SUB. 4 TAB. U</b>	<b>TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE</b>			
<b>UFFICIO RESIDENZA PIANO PRIMO</b>	<b>Misure REALI</b>  mq.	<b>VALUTAZIONE DI STIMA</b> % €/mq 1.580	<b>Misure COMMERCIALI</b>  Mq.	<b>TOTALE</b>  €.
UFFICI/RESIDENZA	102,20	100%	102,20	161.476,00
Balconi	26,20	50%	13,10	20.698,00
Terrazza + Passerella	78,10	35%	27,35	43.213,00
<b>TOTALE</b>	<b>206,50</b>		<b>142,65</b>	<b>225.387,00</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

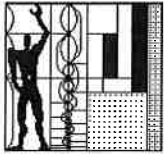
SUB. 3 TAB. V	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE			
	Misure REALI	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
AUTORIMESSA LABORATORIO PIANO SOTTOSTRADA	mq.	% €/mq 640	Mq.	€.
AUTORIMESSA	26,30	50%	13,15	8.416,00
LABORATORIO	153,90	70%	107,73	68.947,20
Cant.+Cent.Term.+Rip.	35,50	50%	17,75	11.360,00
<b>TOTALE</b>	<b>215,70</b>		<b>138,58</b>	<b>88.723,20</b>

SUB. 5 TAB. Z	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE			
	Misure REALI	VALUTAZIONE DI STIMA	Misure COMMERCIALI	TOTALE
BENI COMUNI NON CENSIBILI (Posti Auto Scoperti)	mq.	% €/mq ....	Mq.	€.
Corte Piano Terra	484,60	€/mq 40	484,60	19.384,00
Rampa Carrabile	56,70	a corpo	56,70	4.000,00
P.auto Piano Sottrada	497,70	€/U 6.400	13 P.Auto	83.200,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.039,00</b>			<b>106.584,00</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: [fidelmo.dolcini@libero.it](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)  
Pag. 48





DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

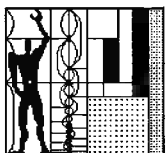
ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

SUB. 1+2+3+4 TAB. J	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE			
	Misure REALI		Misure COMMERCIALI	TOTALE
PIANO TERRA PIANO PRIMO PIANO SOTTOSTRADA	mq.		Mq.	€.
SUB.1 - UFFICI	185,60		178,45	281.951,00
SUB.2 - ABITAZIONE	124,20		109,80	173.484,00
SUB.4 - UFFICI/RESIDENZA	203,50		142,65	225-387,00
SUB.3 - AUTORIM.+LABORAT.	215,70		138,58	88.723,20
SUB.5 - BENE COM NON CENS	1.039,00		1.039,00	106.584,00
<b>TOTALE</b>	<b>1.771,00</b>		<b>1.608,48</b>	<b>876.129,20</b>

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

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

**II° LOTTO -**

- Mapp. 81 SUB. 1+2+3+4
- 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/ Laboratorio/ Residenza
- Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 269 Sezione NCT Mappale 81

Subalterno 1- cat. C/3 - Classe 5 - consistenza 159 mq. , rendita € 387,19

Subalterno 2- cat. A/10- Classe 2 - consistenza 6 vani. , rendita € 1.224,00

Subalterno 3- cat. C/6 - Classe 3 - consistenza 242 mq. , rendita € 312,46

Subalterno 4- cat. A/10- Classe 2 - consistenza 6,5 vani. , rendita € 1.326,00

A) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 1.095.161,00** diconsi Euro unmilioneezeronovantacinquemilacentosessantun/00

( **vedasi analisi finale estimativa globale dei 4 immobili - Tab. R** )

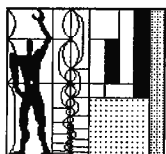
B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 876.129,00** diconsi Euro ottocentosestimilacentoveventinove/00

( **vedasi analisi finale estimativa globale dei 4 immobili - Tab. J** )

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](mailto:fidelmo.dolcini@libero.it)  
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : [fidelmo.dolcini@archiworldpec.it](mailto:fidelmo.dolcini@archiworldpec.it)



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 né 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

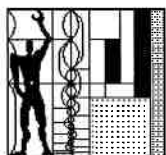
Data rapporto valutazione: 30/08/2022

**STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO**

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

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

Pag. 51



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

## 11) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

### II° LOTTO -

- Mapp. 81 SUB. 1+2+3+4
- 4 Immobili ad uso Ufficio /Magazzino/ Laboratorio/ Residenza
- Buffalora Via Bettole n. 112 (BS)

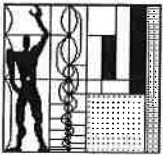
### ALLEGATI

- ALL. 1 a - VISURA attuale per Soggetto Mapp. 81 (Sub. 1+2+3+4) - LOTTO 2 - Buffalora
- ALL. 1 b - VISURA storica per Immobile Mapp. 81 (Sub. 1+2+3+4) - LOTTO 2 - Buffalora
- ALL. 1 c - Estratto Mappa - LOTTO 2 - Buffalora
- ALL. 1 d - Elenco Subalternazione - LOTTO 2 - Buffalora
- ALL. 1 e - Elaborato Subalternazione - LOTTO 2 - Buffalora
- ALL. 1 f - Planimetria C.U. - Piante Mapp.. 81 (Sub. 1+2+3+4) - LOTTO 2 - Buffalora
  
- ALL. 2 a - Estratto PGT - PdR - TAV. V-PR 02 - Q6 - Azioni di Piano
- ALL. 2 b - Estratto PGT - PdR - NTA all. 00
- ALL. 2 c - Estratto PGT - PdR - NTA all. 04 - Progetti Speciali
  
- ALL. 3 - ORTOFOTO
  
- ALL. 4 -
  - a) RILIEVI - TAV. 1 - Tavole grafiche - Calcolo Superficie Area Lotto
  - b) RILIEVI - TAV. 2 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.L.P. + S.N.R. - Piano Terra
  - c) RILIEVI - TAV. 3 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.L.P. + S.N.R. - Piano Primo
  - d) RILIEVI - TAV. 4 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.L.P. + S.N.R. - Piano Sottostrada
  - e) RILIEVI - TAV. 5 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.U.. - Piano Terra
  - f) RILIEVI - TAV. 6 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.U.. - Piano Primo
  - g) RILIEVI - TAV. 7 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.U.. - Piano Sottostrada
  - h) RILIEVI - TAV. 8 - Tavole grafiche - Calcolo Superficie Aree cortilizia - Beni Comuni Non Cens.
  
- ALL. 5 - Documentazione Fotografica - FOTO Esterni+Sub.1+Sub.2+Sub.3+Sub.4 (n° 75/244 foto)

\* \* \*

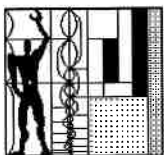
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



## 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			
	<b>Lotto II°</b>	pag.	14
3 ) Inquadramento degli immobili – Identificazione Catastale			
	<b>Lotto II°</b>	pag.	17
4a ) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Urbanistica			
	<b>Lotto II°</b>	pag.	20
4b ) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Edilizia			
	<b>Lotto II°</b>	pag.	22
5 ) Descrizione e Consistenza degli Immobili – Esterno - Interno			
	<b>Lotto II°</b>	pag.	23
6 ) Dati Identificativi Sintetici – Segmento di mercato			
	<b>Lotto II°</b>	pag.	34
7.1 ) Consistenza Tabellare della Proprietà Immobiliare – <b>LOTTO II°</b>			
	TAB. A	<b>Lotto II°</b>	pag. 35
	TAB. B	<b>Lotto II°</b>	pag. 35
	TAB. C	<b>Lotto II°</b>	pag. 36
	TAB. D	<b>Lotto II°</b>	pag. 36
	TAB. E	<b>Lotto II°</b>	pag. 37
	TAB. F	<b>Lotto II°</b>	pag. 37
	TAB. G	<b>Lotto II°</b>	pag. 37
	TAB. H	<b>Lotto II°</b>	pag. 37
	TAB. I	<b>Lotto II°</b>	pag. 38
	TAB. L	<b>Lotto II°</b>	pag. 38



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA  
URBANISTICA  
DESIGN

8.1 ) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare	pag.	39
8.1.A.) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare – <b>LOTTO II°</b> – Il più probabile valore di libero mercato :		
TAB. M	<b>Lotto II°</b>	pag. 43
TAB. N	<b>Lotto II°</b>	pag. 43
TAB. O	<b>Lotto II°</b>	pag. 44
TAB. P	<b>Lotto II°</b>	pag. 44
TAB. Q	<b>Lotto II°</b>	pag. 45
TAB. R	<b>Lotto II°</b>	pag. 45
8.1.B.) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare – <b>LOTTO II°</b> – Il più probabile valore di vendita forzata :		
TAB. S	<b>Lotto II°</b>	pag. 46
TAB. T	<b>Lotto II°</b>	pag. 47
TAB. U	<b>Lotto II°</b>	pag. 47
TAB. V	<b>Lotto II°</b>	pag. 48
TAB. Z	<b>Lotto II°</b>	pag. 48
TAB. J	<b>Lotto II°</b>	pag. 49
9 ) Riepilogo dei valori di stima –	<b>Lotto II°</b>	pag. 50
10 ) Dichiarazione di rispondenza		pag. 51
11 ) Elenco Documentazione Allegata		pag. 52
12 ) INDICI		pag. 53

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

Roè Volciano 30/08/2022

IL PERITO

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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