

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Ufficio Roè Volciano (BS)

Data 30 Ottobre 2022

TRIBUNALE DI BRESCIA

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'attenzione di :

Ill.mo Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno

All'attenzione di :

Ill.mo G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini

All'attenzione di :

Funzionario Giudiziario Franco Sacco030

25100 BRESCIA' (BS)

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

Oggetto:

- **III° Lotto > in Via Cantarane n° ... di Barbariga – fg. 11 mapp. 283 sub 1+2+3**

PERIZIA DI STIMA - COPIA OMISSIS
RAPPORTO DI VALUTAZIONE - LOTTO III° - BARBARIGA

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 359 / 2021

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

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

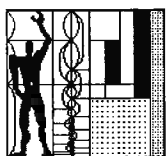
Rappresentato dall'Avvocato

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 1



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Creditore intervenuto:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutati:

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

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

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

PEC : fidelmo.dolcini@archiwordpec.it

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

nr. 448/A

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 353

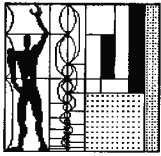
Timbro e firma _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 2



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

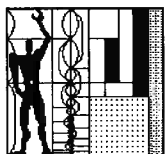
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Identificazione sintetica dei lotti

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 3



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

LOTTO NR. 3 : 2 Immobili ad uso laboratorio/magazzino/ufficio/residenza in Barbariga (BS)

Descrizione sintetica : Immobile ad uso Laboratorio/Officina + Appartamento residenziale al rustico

Ubicazione : Via Cantarane n°- Barbariga (25030 - BS)

Identificativi catastali : fg. 11 – mapp. n° 283 - Sub 1+2+3+4

Quota di proprietà : 1/1 - 100 %

Diritto di proprietà : Proprietà -

Divisibilità dell'immobile : SI parziale

Più probabile valore in libero mercato (Tab . F + G) : €. **445.090,00**

Più probabile valore in libero mercato (Tab . F Laboratorio) : €. **291.040,00**

Più probabile valore in libero mercato (Tab . G Abitazione) : €. **154.050,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni

di vendita forzata (valore base d'asta) (Tab.. H + I) : €. **356.072,00**

Più probabile valore in vendita forzata (Tab . H Laboratorio) : €. **232.832,00**

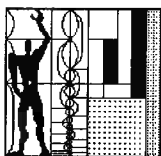
Più probabile valore in vendita forzata (Tab . I Abitazione) : €. **123.240,00**

"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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

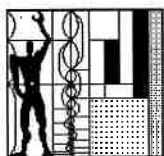
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 5



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

**LOTTO NR. 3: 2 Immobili ad uso Laboratorio/Magazzino/Residenza
Barbariga - Via Cantarane n. (BS)**

Sintetica Audit documentale e Due Diligence

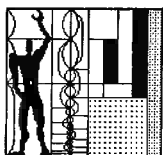
- Conformità edilizia Si No se No vedi pag.18+NTA PGT _
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina _18_
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina _____

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



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 ;

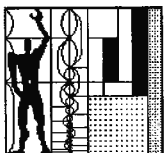
* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 27 Ottobre 2021, ritirato i fascicoli , procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

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
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X_ - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

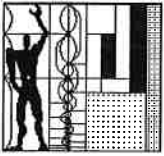
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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 eseguiti ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 8



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

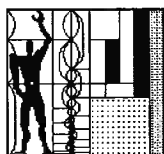
ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- in data 12/11/21 (ore 13/00) eseguiamo un breve sopralluogo nei dintorni di Via Cantarane in Comune di Barbariga cercando di individuare l'unità immobiliare eseguita e nel pomeriggio (ore 14/00) eseguiamo congiuntamente il primo tentativo di accesso con il Custode sull'immobile di Via Cantarane (civico sconosciuto) ma, per assenza del proprietario e per mancanza delle chiavi di accesso all'unità eseguita, ci si limitava a prendere visione dell'intorno fissando a data da destinarsi per successivo sopralluogo con accesso mediante fabbro.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 9



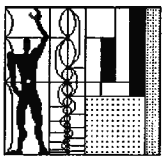
DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- * Il sottoscritto nel frattempo in data 9/12/21 si recava presso il Comune di Barbariga Ufficio Edilizia Urbanistica/Sportello Unico Servizi alle Imprese per estrazione copie PGT oltre al recupero moduli per prenotazione Accesso Atti Pratica Edilizia depositandoli compilati sedutastante;
contemporaneamente eseguivamo vari sopralluoghi ed incontri con tecnici , imprese edili ed agenzie immobiliari per verificare le condizioni locali del mercato immobiliare;
successivamente in data 20/1/22 visionavo il faldone messo a disposizione dall'Amministrazione Comunale con l'iter edilizio delle pratiche relative all'immobile esecutato estraendone poi varie copie;
- * 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 dei siti in riferimento;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

* Il sottoscritto 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 delle visure attuali per immobile (con contestuale prenotazione per autorizzazione ad estrazione copie planimetriche) in data 27/10/21 e successivamente per estrazione catastale degli Estratti Mappa, degli Elaborati di Subalternazione e delle varie Planimetrie (in scala metrica adeguata) in data 2/12/21 ;

(Allegato n°1° a/b/c : NCT Visura attuale per immobile

- Via Cantarane - Barbariga (BS) - fg. 11 Mapp. n° 283

- a) Sub. 1
- b) Sub. 2
- c) Sub. 3

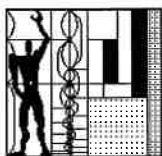
(Allegato n°2° a/b/c/d/e/f : Estratti NC - Via Cantarane - Barbariga (BS):

- a) Estratto Mappa fg. 11 Mapp. n° 283

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- b) Estratto Planimetrico fg. 11 Mapp. n° 283
 - c) Elenco Subalternazione fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4
 - d) Elaborato Subalternazione fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4
 - e) Estratti NC – Planimetria Laboratorio Artigian. Piano Terra - Sub. 2
 - f) Estratti NC – Planimetria Autorimessa Piano Terra - Sub. 1
- (Totale mancanza di ogni riferimento al Sub. 3)

* Il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari, dopo vari solleciti alla proprietà per effettuare un sopralluogo congiunto sugli immobili in Barbariga, in data 8/12/2022 finalmente incontro il Proprietario che mi consegnava le chiavi degli immobili in Barbariga autorizzandomi ad eseguire in autonomia i sopralluoghi necessari ; quindi in data 9/12/2022 eseguivo finalmente un sopralluogo sugli immobili (Mapp. 283 Sub. 1+2+3+4 unità immobiliare eseguita) atti 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 , ed eseguendo contestualmente un rilievo planimetrico con laser sull'unità in corso di esecuzione ed interrotta al rustico;

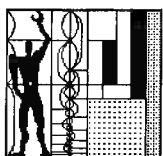
(Allegato n° 6° a/b/c/d/e - **TAV. di rilievo** - TAV.: n° 1 + 2 + 3 + 4 + 5
(Allegato n° 7° a/b/c : Documentazione Fotografica n° 43/126 Foto

* Nel frattempo dei vari sopralluoghi il sottoscritto effettuava anche in data 9/12/21 varie ricerche di mercato, in Barbariga con preciso

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 12



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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.

III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS)

Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- N° 2 Immobili di cui :

- al Piano terra immobile ad uso Ufficio/Laboratorio artigianale lavorazione carni con svariate celle frigorifere e con annessa Autorimessa

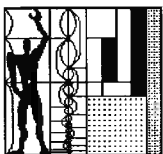
- al Piano Primo Residenza (edificata al rustico)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 13



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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

Unità immobiliare in Comune Amministrativo e Censuario di Barbariga (BS) al civico sconosciuto di Via Cantarane ;

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

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

(Allegato n° 1a : Visura attuale per Immobile - Via Cantarane - Barbariga (BS)
- fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 1

(Allegato n° 1b : Visura attuale per immobile - Via Cantarane - Barbariga (BS)
- fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 2

(Allegato n° 1c : Visura attuale per immobile - Via Cantarane - Barbariga (BS)
- fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 3

b) L'unità immobiliare oggetto di stima , come già detto , è **costituita da due unità immobiliari per natura omogenea differenti:**

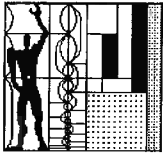
- Piano Terra ad uso Ufficio, Laboratorio lavorazione carni + Autorimessa
- Piano Primo ad uso Residenza + pertinenze

situate in un ampio lotto d'area di circa 1.032 mq. in Barbariga (BS), attestato su Via Cantarane e posto pressocchè in adiacenza al Centro Storico ;

c) L'immobile in oggetto di stima confina : in lato NORD si attesta su strada di Via Cantarane con ampio accesso carraio esistente e cancello con bussola pedonale affacciantesi su ampio cortile di proprietà in parte a verde

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

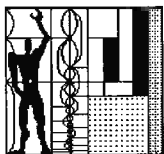
profondo ed in parte pavimentato ; in lato SUD confina in adiacenza con gli uffici della Società ; in lato EST con la propria corte confina con i piazzali della Società ; in lato OVEST con la propria corte confina con corte ed immobili di proprietà Impresa Torri.

d) L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in ampio lotto di proprietà (Sub. 4 di supf. ~1.032 mq) ed è composta da **due unità per natura omogenea differenti** , agglomerate su due livelli, una ad uso Ufficio Laboratorio lavorazione carni ed Autorimessa al PT ed una ad uso Residenza al P1; costruito negli anni 1996-1997 con destinazioni d'uso come sopra; al piano terra **(Sub.1)** trova allocazione l'autorimessa ; sempre al Piano Terra **(Sub.2)** l'ufficio della Società ed i Laboratori lavorazione carni con tutte le varie celle frigorifere ; mentre con scala autonoma di accesso diretto dal cortile comune **(Sub.4)** si accede al Piano Primo ove trova allocazione l'immobile ad uso Residenza che è stato realizzato solo al rustico strutturale senza alcuna finitura impiantistica e di compartimentazione interna **(Sub.3)**;

e) l'immobile oggetto della presente relazione di stima è situato nel Comune di Barbariga, in una zona caratterizzata dalla presenza di edifici commerciali e del settore terziario ed artigianale di servizio ed inoltre dalla presenza di agglomerati urbani consolidati e di più recente formazione con zone di espansione a costruzioni miste terziarie/residenziali , a pochi minuti dal centro storico del Comune e pertanto dotata in prossimità di tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo , verde urbano, negozi , parrocchia, ben servito sotto l'aspetto della mobilità urbana di superficie e ben collegato alle infrastrutture extraurbane ed alle vie di comunicazione SPIX

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

verso il capoluogo Brescia , la Cordamolle di raccordo con A21 ed
l'Autostrada A4 Milano/Venezia ;

(Allegato n°5 : Ortofoto - Lotto III° - Mapp.283 -

3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1.

III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS)

Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- N° 2 Immobili di cui :

- al Piano terra immobile ad uso Ufficio/Laboratorio artigianale
lavorazione carni con svariate celle frigorifere e con annessa
Autorimessa

- al Piano Primo Residenza (edificata al rustico)

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

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

fg. 11 - Particella n° 283

Dalla Visura attuale per immobile aggiornata al 27/10/2021 risulta:

- Unità immobiliari site nel Comune di Barbariga (BS) in Via Cantarane n.....:

*** Foglio 11 - Particella 283 - Sub.1 - Sez. Urb. NCT -**

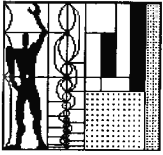
- sub..... -Z. .. -Cat. C6 - Cl. 3 - Consistenza 16 - Supf. Cat. 16 mq.

- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze Sub. 4)

- Rendita €. 22,31 -

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- Livello di Piano : Piano Terra (**Autorimessa**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :
- Diritti reali per 1/1 :
- - - - - - - - - - - Proprietà per 1/1

* **Foglio 11 - Particella 283 - Sub.2 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z. .. -Cat. C 3 - Cl. U - Consistenza 268 - Supf. Cat. 306 mq
- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze Sub. 4)
- Rendita €. 373,71,00 -
- Livello di Piano : Piano Terra + (**Laboratorio Artigianale+Ufficio**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :
- Diritti reali per 1/1 :
- - - - - - - - - - - Proprietà per 1/1

* **Foglio 11 - Particella 283 - Sub.3 - Sez. Urb. NCT -**

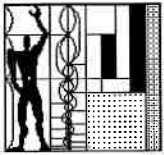
- sub..... -Z. . -Cat. F3 - Cl. .. - Consistenza - Supf. Cat. mq.
- (Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze Sub. 4)
- Rendita €. -
- Livello di Piano : Piano Primo (**Residenza in corso di costruzione**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :
- Diritti reali per 1/1 :
- - - - - - - - - - - Proprietà per 1/1

* **Foglio 11 - Particella 283 - Sub.4 - Sez. Urb. NCT -**

- sub..... -Z. -Cat. BCNC - Cl. 2 - Consistenza. ... mq.
- (Bene Comune Non Censibile - Comune a tutti i Subalterni)
- Rendita €. -

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

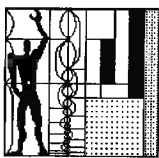
- Livello di Piano : Piano Terra (**Corte Comune**)
- Dalla Visura Attuale per Soggetto risulta intestato a :
Diritti reali per 1/1 :
- - - - - Proprietà per 1/1

- * 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 essere **composta da due unità immobiliari per natura omogenea differenti:** al Pianoterra Laboratorio/Ufficio ed Autorimessa , ed al Piano Primo Unità Residenziali in corso di costruzione ;
- * N.B.: la parte di immobile ad uso residenziale deve sempre essere legata alla propria quota ad uso produttivo secondo i disposti delle norme PGT vigente;
- * N.B.: Gli immobile in oggetto , ad un sopralluogo esterno ed interno dello stato attuale dei luoghi , risultano parzialmente non conformi a quanto corrisponde alle schede catastali depositate ;

- (Allegato n° 1a : Visura attuale per Immobile - Via Cantarane - Barbariga (BS)
- fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 1
- (Allegato n° 1b : Visura attuale per immobile - Via Cantarane - Barbariga (BS)
- fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 2
- (Allegato n° 1c : Visura attuale per immobile - Via Cantarane - Barbariga (BS)
- fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 3

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- (Allegato n°2° a/b/c/d/e/f : Estratti NC - Via Cantarane - Barbariga (BS):
- (Allegato n°2a) Estratto Mappa fg. 11 Mapp. n° 283
- (Allegato n°2b) Estratto Planimetrico fg. 11 Mapp. n° 283
- (Allegato n°2c) Elenco Subalternazione fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4 -
- (Allegato n°2d) Elaborato Subalternazione fg. 11 Mapp. n° 283 Sub. 1 + Sub. 2 + Sub. 3 + Sub. 4
- (Allegato n°2e) Estratti NC - Planimetria Laboratorio Artigianale Piano Terra - Sub. 2
- (Allegato n°2f) Estratti NC - Planimetria Autorimessa Piano Terra - Sub. 1

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

* In data 9/12/21 provvedevo a fare l'Accesso agli Atti presso il Comune di Barbariga 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 che così sintetizziamo:

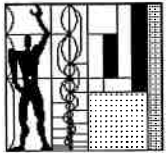
III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS)

Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- N° 2 Immobili di cui :

- al Piano terra immobile ad uso Ufficio/Laboratorio artigianale lavorazione carni con svariate celle frigorifere e con annessa Autorimessa

- al Piano Primo Residenza (edificata al rustico)

4.a.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Barbariga (BS) , nella Carta della Disciplina delle Aree - Classificazione degli ambiti e Regime dei suoli Ambiti del tessuto urbano consolidato e di recente formazione - alla Tavola PdR 3.2 del Piano delle Regole - B) Ambiti di Recente Trasformazione - Azioni di Piano - Centro 1:2000 - l'immobile di cui al sopraccitato mappale viene classato come " **Ambito del tessuto urbano consolidato - Ambiti consolidati per attività produttive** " come meglio evidenziato con contorno in colore rosso nelle allegate Planimetrie dei PGT ;

tale classificazione viene pure confermata nella Variante Puntuale n° 3 al PGT del 2018 alla TAV. PR_3.2 Centro_Var.3

4.a.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Barbariga (BS) , alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE :

* all'Elaborato NTA all. PR_2A l'intervento è genericamente e relativamente regolato da :

- Titolo IV° - Parte I° - Art. n° 32 - Ambiti Consolidati Attività Produttive

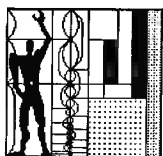
* Alle Schede Tecniche l'intervento è genericamente e sinteticamente regolato da :- **Destinazioni d'uso ammesse** :

- **N.B.: Residenza di servizio (120 mq slp x alloggio max n°2 indipendentemente dal numero di attività previste;**

- Turistico/Motel

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- Direzionale (20% slp)
- Commerciale di vicinato (50% slp max 250 mq x att.)
- Autosalone ed esp.merc. (100% slp)
- Artigianato - Industria - Deposito (100% slp)

4.a.3 Nel il profilo normativo/urbanistico gli interventi sugli immobili di cui ai sopraccitati mappali sono normati in modalità d'intervento con PC - DIA - sempre ammesse le attività produttive esistenti purchè rispettate le norme in materia di inquinamento e tutela salute pubblica e rispettata pure la disciplina dei mutamenti delle destinazioni d'uso.

4.a.4 L'immobile, ad un esame generico di sopralluogo, ed ad una verifica delle Autorizzazioni Amministrative Comunali messe a disposizione da parte del Comune di Barbariga, l'immobile risulta nel suo insieme coerente con le indicazioni/prescrizioni degli atti concessori rilasciati mentre andrebbe rivista la conformazione delle unità residenziali al Piano Primo al fine di renderle conformi per dimensione ai dettami del vigente PGT ;

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici:

(Allegato : n° 3 a/b/c/d - Estratto P.G.T. : PDR + N.T.A. Front+Ind.+Art.):

(Allegato n°3 a - TAV. PR 3.2_2008)

(Allegato n°3 b - TAV. PR 3.2_ VAR.2012

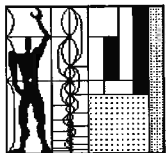
(Allegato n°3 c - NTA_PR 2A 2008 Art. 30.3.2+Art.32.1+2+3+4+5+6

(Allegato n°3 d - NTA_PR 2A Var.3 2012 Art. 30.3.2+Art.32.1+2+3+4+5+6

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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

III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS)

Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- N° 2 Immobili di cui :

- al Piano terra immobile ad uso Ufficio/Laboratorio artigianale lavorazione carni con svariate celle frigorifere e con annessa Autorimessa

- al Piano Primo Residenza (edificata al rustico)

4.b.1. Il sottoscritto in data 9/12/2021 depositava 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, ed in data 20/1/2022 ne estraeva copie dai documenti messi a disposizione dalla Amministrazione Comunale che qui di seguito così sintetizziamo :

4.b.2. Concessione Edilizia n° 1931 del 13/4/1996 in allegati:

Domanda/Relazione per C.E.

Rilascio C.E. per Laboratorio lavoraz. Carni + Abitazione

Pratica Vigili Fuoco - Attività 91 del DM 16/02/1982

Dichiaraz. Inizio Lavori del 20/4/1996

Dichiaraz. Di Rispondenza Progetto alle prescrizioni PGT

Parere favorevole USSL n° 19 a CE 1931/96

Dichiaraz. Esecuz. Al Rustico del P.1° ad uso Residenza

Pratica Agibilità richiesta

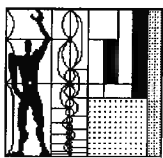
Parere Vigili Fuoco

Collaudo statico

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Dichiaraz. Conformità Barriere Arch. - Lex 13/83

Autodichiaraz. Conformità ed Agibilità

Dichiaraz. Lex 10/91

Dichiaraz. Conformità Impianti Elettrici - Lex 46/90 Art. 18

Dichiaraz. Conformità Impianti Udraulici - Lex 46/90 Art. 9

4.b.3. DIA n° 53 del 28/8/1996

Relazione di Asseverazione

Tav. Graf.

4.b.4. Concessione Edilizia n° 1955 del 24/5/1997 in Variante alla C.E. 1931/96

Parere igienico/sanitario

Prescrizioni in allegati

Richiesta Nulla-Osta Vigili Fuoco

Dichiarazione deposito Progetto Impiati L.46/90 + Deposito CA a Gen.Civ.

Dichiaraz. Conformità CA a L. 1086/71 Art. 4

Relazione Genio Civile

Parere favorevole USSL n° 19 alla CE 1955 + prescrizioni varie

Dichiaraz. ISTAT+VVFF+Barriere Arch Dm 236/89+confinanti.241/90+L122/89

Relaz. Barriere Arch. DM 236/89

Relaz. L. 122/89 Posti auto + manovra

Parere VVFF

Relaz. VVFF per Attività 91 DM 16/2/82

(Allegato n°4 a - Concessione Edilia n° 1931 del 13/4/1996 + allegati)

(Allegato n°4 b - D.I.A. n° 53 del 28/8/1996 + allegati)

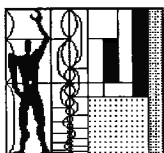
(Allegato n°4 c - Concessione Edilia n° 1955 del 24/5/1997 + allegati)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 23



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - Esterno ed Interno

III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS)

Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- N° 2 Immobili di cui :

- al Piano terra immobile ad uso Ufficio/Laboratorio artigianale lavorazione carni con svariate celle frigorifere e con annessa Autorimessa

- al Piano Primo Residenza (edificata al rustico)

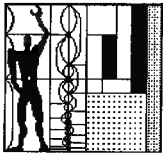
5.1 - POSIZIONE E LOCATION dell'immobile - La proprietà immobiliare del mapp. 283 Sub 1+2+3+4 oggetto della presente stima è ubicata in Comune di Barbariga (BS) in adiacenza alla comunale Via Cantarane al civico sconosciuto;

- l'ubicazione è buona , collocata a pochi minuti a piedi dal centro dell'agglomerato storico di antica e recente formazione del Comune di Barbariga ; collocata in un 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 e ben collegato alle infrastrutture extraurbane ed alle vie di comunicazione SPIX verso il capoluogo Brescia , la Cordamolle di raccordo con A21 ed l'Autostrada A4 Milano/Venezia ;

- L'unità immobiliare in esame è collocata all'interno di un ampio lotto d'area di circa 1.032 mq., praticamente in adiacenza alla comunale Via delle Cantarane di comunicazione diretta con il centro storico del Comune;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

l'immobile gode di un'ampia corte comune con accesso carraio e pedonale, dotato di esigui spazi a verde profondo ma con ampia disponibilità di spazi con destinazione a parcheggio sia antistante che tutt'attorno;

- Trattasi di un immobile di tipo tradizionale che si sviluppa su due piani: al Piano Terra un ampio capannone in cui trova allocazione un piccolo ufficio della Società ed un grande Laboratorio lavorazione carni attrezzato con svariate celle frigorifere (**Sub. 2**) oltre ad un locale con destinazione Autorimessa (**Sub. 1**) , mentre con scala autonoma di accesso diretto dal cortile comune (**Sub. 4**) si accede al Piano Primo ove trova allocazione l'immobile ad uso Residenza che è stato realizzato però solo al rustico strutturale senza alcuna finitura impiantistica e di compartimentazione interna (**Sub.3**); le unità residenziali sono dotate di due ampie logge con affaccio sulla corte interna sottostante;

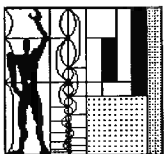
La citata corte è di pertinenza dell'intero edificio ed è comune a tutti i subalterni , in parte è a verde profondo ed in parte è pavimentata ad uso carrabile per manovra automezzi e posti auto; tutt'attorno un alto muro a segnare il perimetro di confine ; sul fronte Nord è presente una bussola all'ingresso del cancello pedonale dotata di nicchie per i contatori di tutti i sottoimpianti; non sono ancora presenti sia nicchie citofoniche che cassette postali.

5.2 STATO DI FATTO E STATO MANUTENTIVO GENERALE

- L'aspetto esterno del fabbricato è di tipo tradizionale, semplice nel disegno , nelle finiture e nei materiali ed è in ottimo stato rapportato all'epoca di costruzione ;
- La struttura dell'edificio nella parte fuori-terra è a struttura mista con pareti perimetrali portanti in termolaterizio (sp. 30 cm) e setti/pilastri

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

interni portanti in CA e travi rompitratta cordoli e aggetti in C.A., con solai in latero-cemento ; parte della muratura e le tramezze al P.T. sono in laterizio ; tutte le celle frigorifere sono in adeguato materiale isolante;

- Il Piano Primo ,destinato a residenza, è stato realizzato solamente al rustico strutturale senza alcuna finitura impiantistica e di compartimentazione interna ed è dotato di due ampie logge ;

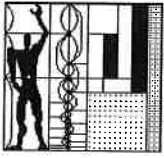
Il tetto è in parte in laterocemento e sovrastante solaio morto in muricci e tavelloni, a quattro falde e cornicione ligneo sporgente con sovrastanti coppi/tegole, mentre la copertura delle logge è con travi primarie in legno massiccio e travetti secondari lignei e sovrastante assito immaschiato ; non è dato di capire se la copertura è ventilata e sufficientemente coibentata termicamente secondo le recenti norme tecniche regionali ;

- Esternamente l'immobile anni 1996-1997 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" senza pellicola pittorica, e senza evidenziazione dei marcatori d'abaco , i davanzali sono in granito di ottima fattura; 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 Nord come sul fronte Sud due importanti logge/terrazze (mq. 24 + mq. 47) coperte con tetto ligneo parapetto in muratura e banchina in mattoni facciavista; 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 del piano terra; tutte le opere in ferro sono trattata al ferromicaceo;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- 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 ; sulla facciata esterna esposte a Nord si nota piccolo fenomeno di condensa/muffa dovuta al parziale schiacciamento della parte terminale di un pluviale; su tutte le testate non si notano fenomeni di percolamento da acqua piovana;
- L'immobile non è dotato di servizio di portierato;
- Non è presente un impianto di videosorveglianza esterna e/o fari di illuminazione degli spazi comuni;

- Entrando nella corte interna (Sub. 4) si notano alcune fessurazioni nella pavimentazione in cls armato con rete metallica con presenza di alcune erbacee in corrispondenza dei giunti di dilatazione; subito sulla destra dell'immobile un ampio locale (Sub. 1) con destinazione d'uso ad autorimessa dotato di portone scorrevole, in alluminio, parzialmente vetrato, dotato di maniglione e serratura di sicurezza Yale; il locale è pavimentato con piastrelle in gres porcellanato e , oltre che ad autorimessa, funge anche da locale centrale impianto di condizionamento (Uniblok Ecology Zanotti) di cui non si conosce lo stato manutentivo;

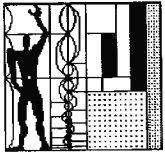
- Al piano terra (Sub. 2) dal porticato centrale sul fronte Nord un ampio doppio portale a battente, in alluminio parzialmente vetrato e dotato di serratura di sicurezza Yale, di accesso ad un ampio salone centrale; sulla sinistra invece dello stesso porticato un portoncino in alluminio di accesso a due locali presumibilmente ad uso ufficio ed entrambe in comunicazione con il salone centrale d'ingresso; sul medesimo salone centrale si distribuiscono gli accessi alle varie celle frigorifere, all'ampio locale

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 27



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

laboratorio per la lavorazione carni (con pareti interamente piastrellate come pure ai locali dei vari servizi igienici;

- Tutti i serramenti esterni sono in alluminio dotati di doppio vetrocamera termico 4/12/4 (non si sa se con struttura a taglio termico e non si conosce il grado di trasmittanza se conforme agli attuali parametri tecnici regionali nel merito), dotati di inferriate esterne in ferro a disegno semplice e trattato al ferromicaceo, alcuni dotati di zanzariere; tutti i serramenti interni porte ed imbotti sono in alluminio;

- Tutti i pavimenti interni e così pure un alto zoccolo a parete (evidentemente per norme igieniche) sono in piastrelle di ceramica bianche in gres porcellanato e così pure l'ampio locale laboratorio per la lavorazione carni con pareti interamente piastrellate; tutti i lavelli, paraschizzi e le attrezzature sono in acciaio inox;

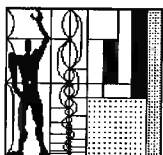
- Al piano terra non esiste impianto di riscaldamento in quanto non necessario per il tipo di lavorazione, ad esclusione dei locali ad uso ufficio ove è predisposto la presenza di termoventilconvettori con prese d'aria e scarico esterno;

- Tutti gli impianti delle celle frigorifere sono dotati di separati impianti con circuiti di sicurezza e comandi autonomi; il quadro generale degli impianti elettrici è ben costruito e dichiarato a norma; lo stato di manutenzione di tutti gli impianti elettrici pare in ottimo stato conservativo; nulla è dato sapere sull'attuale stato di funzionamento delle celle frigorifere;

- Dalla corte esterna sulla sinistra dell'immobile, con transito indipendente, si arriva ad un portoncino in alluminio parzialmente vetrato e dotato di serratura Yale che da accesso al vano scale autonomo che porta al Piano

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Primo (Sub. 3) ove trova allocazione l'immobile ad uso **Residenza** che è stato realizzato però solo al rustico strutturale senza alcuna finitura impiantistica e di compartimentazione interna; le future unità residenziali sono dotate di due ampie logge con affaccio sulla corte interna sottostante e sul panorama della campagna circostante; tutti i serramenti sono assenti mentre sono posati solo i falso-telai lignei e le balaustre in granito di ottima fattura; tutti gli impianti, le compartimentazioni parietali interne e tutte le opere di finitura sono assenti.

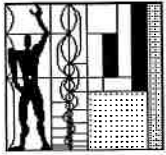
- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;
 - Il fabbricato risulta allacciato ai servizi generali per l'erogazione della corrente elettrica e dell'acquedotto e di fognatura
 - l'urbanizzazione primaria/secondaria è presente e funzionante ;
 - il tutto comunque in buono stato di manutenzione ;
 - lo stato di conservazione degli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso generale dell'immobile parrebbero funzionanti e funzionali ;
- (N.B.: le descrizioni particolari di cui sopra si riferiscono a quanto superficialmente visionabile e sono pertanto sempre fatte salve situazioni particolari relative ad eventuali vizi occulti e/o di funzionamento) ;

(Allegato n° 7 a/b/c : Documentazione Fotografica n° 43/126 Foto) ;

5.3 STATO DISTRIBUTIVO E CONSISTENZA EDIFICATORIA

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it
Pag. 29



- L'impianto planimetrico dell'unità immobiliare eseguita è semplice , sviluppato orizzontalmente su due livelli ;
- L'unità immobiliare oggetto di stima gode di una buona esposizione sull'asse eliometrico Est/Ovest ed ha al Piano Terra una consistenza di superficie lorda globale pari circa 335 mq SLP oltre ad un portico di 5,60 mq. di SNR; mentre al Piano Primo la superficie lorda globale ha una consistenza pari a circa 186 mq. SLP oltre a due logge pari a 71 mq di SNR;
- al Piano Terra parti comuni non censibili comuni a tutti i subalterni;

Subalterno 1

L'unità immobiliare accesso diretto da corte/parcheggio esterno con destinazione d'uso ad **Autorimessa** si sviluppa totalmente al Piano Terra con SLP ~ 20 mq. anche ad uso centrale impianti di condizionamento.

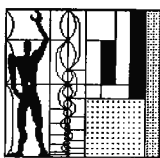
Subalterno 2

- L'unità immobiliare con destinazione d'uso a **Laboratorio lavorazione carni** si sviluppa totalmente al Piano Terra con accesso diretto da corte/parcheggio esterno e dal portico sul fronte Nord (SNR Supf. ~ 5,60 mq) e con SLP globale lorda di circa 315 mq;

Subalterno 3

- L'unità immobiliare con destinazione d'uso ad **abitazione** con accesso diretto da corte/parcheggio esterno attraverso blocco scala autonomo dedicato ed eseguita solo al rustico strutturale e senza alcuna compartimentazione parietale interna e/o altre opere di finitura, si sviluppa totalmente al Piano Primo con una consistenza globale di circa 186 ma SLP oltre a due ampie logge/terrazze coperte , una a Nord con una SLP di circa 24 mq ed una a Sud con una SLP di circa 47 mq. entrambe affacciate sulla corte comune esterna sottostante e sulla campagna circostante.

Subalterno 4



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

- Il Lotto globale ha una dimensione di circa 1.032 mq ed è un bene comune non censibile comune a tutti i sopraccitati subalterni

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 laser diretti in loco per verifica**, letti con scanner grafico e trasportati in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico ed in scala maggiorata 1:100 ;

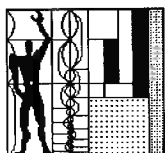
L'immobile, ad un esame generico di sopralluogo, ed ad una verifica delle Autorizzazioni Amministrative Comunali messe a disposizione da parte del Comune di Barbariga, l'immobile in linea di massima risulta nel suo insieme coerente con le indicazioni/prescrizioni degli atti concessori rilasciati (salvo eventualmente rivedere la conformazione delle unità residenziali al Piano Primo al fine di renderle conformi per dimensione ai dettami del vigente PGT). In linea di massima sembrano risultare conformi agli elaborati depositati presso il Catasto salvo eventuali piccoli necessari adeguamenti dimensionali ed alla bussola d'ingresso.

(Allegato n° 6 a/b/c/d/e : Rilievo con Calcolo teorico :

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

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



6) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO

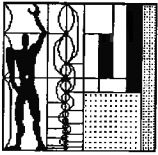
6.1. - III° LOTTO : n° 2 Immobili

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- P.T. Laboratorio artigianale lavorazione carni

- P.1° Residenza (edificata al rustico)

| | | |
|-------------------------------------|--|-----------------|
| FATTORI POSIZIONALI: | ZONA URBANA | SEMICENTRALE |
| | ZONA ECONOMICA | BUONA |
| | SERVIZI PUBBLICI | VICINI |
| | SERVIZI COMMERCIALI | VICINI |
| | TRASPORTI | VICINI |
| | VERDE | VICINO |
| | PARCHEGGI | OTTIMI |
| CARATTERISTICHE INTRINSECHE: | DESTINAZIONE PREVALENTE | PRODUTTIVO |
| | 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 |
| FORMA DI MERCATO: | CONCORRENZA MONOPOLISTICA
(in forma ristretta) | LATO OFFERTA |
| | FILTERING | POSITIVO |
| | FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE
(prezzi e numero transazioni) | IN RECUPERO 25% |

**7) CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE****7.1 - III° LOTTO : n° 2 Immobili** (distinti per natura omogenea)

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- 1°) P.T. Laboratorio artigianale lavorazione carni

- 2°) P.1° Residenza (edificata al rustico)

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

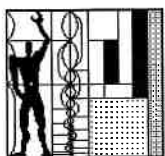
| SUB. 1
TAB. A | TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE
SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO TERRA - S.L.P. | | |
|------------------------------------|---|-----|-----------------|
| AUTORIMESSA
PIANO TERRA | S.L.P. - mq. REALI | % | mq. COMMERCIALI |
| Autorimessa
Centrale Condiz. | 20 | 50% | 10,00 |
| TOTALE S.L.P. | 20 | . | 10 |

| SUB. 2
TAB. B | TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE
SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO TERRA - S.L.P. | | |
|------------------------------------|---|------|-----------------|
| LABORATORIO
PIANO TERRA | S.L.P. - mq. REALI | % | mq. COMMERCIALI |
| Laboratorio
(lavoraz. Carni) | 315,00 | 100% | 315,00 |
| Portico (SNR). | 5,60 | 50% | 2,80 |
| TOTALE S.L.P. | 320,60 | . | 317,80 |

| SUB. 3
TAB. C | TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE
SUPERFICI LORDE TOTALI - PIANO PRIMO - S.L.P. | | |
|---|---|------|-----------------|
| RESIDENZA
(al rustico)
PIANO PRIMO | S.L.P. - mq. REALI | % | mq. COMMERCIALI |
| Residenza Rustico | 186,00 | 100% | 186,00 |
| Logge (SNR) | 24+47 | 50% | 35,50 |
| TOTALE S.L.P. | 257,00 | . | 221,50 |

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

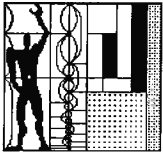
| TAB.
D | TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE
TOTALE SUPERFICI LORDE - S.L.P.+S.N.R. | | |
|-----------------------------|--|--|-----------------|
| Vari Immobili
Vari Piani | mq. REALI | | mq. COMMERCIALI |
| TOTALE S.L.P. | 597,60 | | 549,30 |

| TAB.
E | TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE
ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI | | |
|---|--|-----------|-----------------|
| BENI COMUNI
NON CENSIBILI
Posti Auto esterni | S.N.R. - mq. REALI | % | mq. COMMERCIALI |
| Intero Lotto
Corte Piano terra | 1.032 | pro quota | 1.032 |
| TOTALE | 1.032,00 | . | 1.032,00 |

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

. 8) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE - GENERALITA'

8.1 - III° LOTTO : n° 2 Immobili (distinti per natura omogenea)

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- 1°) P.T. Laboratorio artigianale lavorazione carni
- 2°) P.1° Residenza (edificata al rustico)

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 :

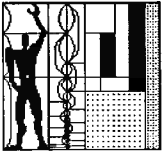
- le superfici lorde reali commerciali (dove la superficie commerciale (SUP) è una misura fittizia nella quale sono comprese sia la superficie principale che le superfici secondarie ed accessorie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei rapporti mercantili noti nella pratica 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 .

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 35



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Da una attuale, seppur sintetica, ricerca di mercato (Valutazioni O.M.I.- La Borsa Immobiliare Camera di Commercio di Brescia Probrixia - Osservatorio Immobiliare Tecnocasa - Osservatorio Immobiliare Casa.it - Osservatorio Immobiliare.it - Osservatorio Trovacasa.net - Uff.Tec.Loc. - Investitori di zona - Imprese Edili Loc.) oltre che da informazioni personali assunte in loco presso le migliori Agenzie Immobiliari , è emerso che :

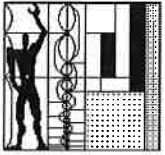
- a) la maggior parte delle effettive transazioni di immobili residenziali ubicati in zona e/o assimilabili per posizione, concluse e/o richieste in un periodo sufficientemente ampio di osservazione (anche oltre l'attuale stagnante congiuntura di mercato) , hanno riguardato quasi esclusivamente appartamenti situati in palazzi/palazzine/cascine e/o villette singole, 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 millecinquecentoeuro ai millecentoeuro al metro quadro , mentre per il produttivo/laboratori si aggira tra attorno ai seicentocinquantaeuro al metro quadro;
- b) abbiamo poi analizzato alcune offerte di immobili residenziali 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 Barbariga - SLP pari a 106 mq
Valutazione € .115.000 pari ad €/mq. 1.085
- 2) Appartamento in Barbariga - SLP pari a 104 mq
Valutazione € . 115.000 pari ad €/mq. 1.106
- 3) Villetta in Bargnano - SLP pari a 178 mq
Valutazione € . 267.000 pari ad €/mq. 1.500
- 4) Appartamento in Dello - SLP pari a 82 mq

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

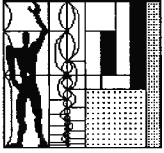
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it



- Valutazione € . 115.000 pari ad €/mq. 1.402
- 5) Appartamento in Dello - SLP pari a 115 mq
Valutazione € . 140.000 pari ad €/mq. 1.218
- 6) Appartamento Dello - SLP pari a 135 mq
Valutazione € . 180.000 pari ad €/mq. 1.333
- 7) Villetta in Dello - SLP pari a 290 mq
Valutazione € . 330.000 pari ad €/mq. 1.138
- 8) Villetta in Longhena - SLP pari a 180 mq
Valutazione € . 245.000 pari ad €/mq. 1.361
- 9) Appartamento in Offlaga - SLP pari a 82 mq
Valutazione € . 89.000 pari ad €/mq. 1.086
- 10) Villetta in San Paolo - SLP pari a 213 mq
Valutazione € . 229.000 pari ad €/mq. 1.075
- 11) Villetta in Verolanuova - SLP pari a 170 mq
Valutazione € . 220.000 pari ad €/mq. 1.295

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 staggiti , i valori unitari di mercato (evidentemente per una obbligata applicazione monoparametrica (SUP) riduttiva rispetto alla quantità e peculiarità delle caratteristiche intrinseche che inducono le variazioni di prezzo), hanno oscillato dai millecinquecentoeuro ai millecentoeuro al metro quadro , e scartando le quotazioni massime e minime si ottiene una forbice apprezzabile con una media attorno ai milleduecentocinquantaeuro (VT) che può essere applicata come valore medio senza una specifica e dattagliata identificazione ed analisi dei beni comparati; considerato inoltre un costo (CT) di 600

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

eurometroquadro per eseguire tutte le opere di finitura interne con una qualità media dei materiali , utilizzando pertanto la **Stima a Valore di Trasformazione** data dall'applicazione del Postulato Economico $V = VT - CT$, come ben chiarisce Probrixia, possiamo assumere il valore di stima (**V**) prima della trasformazione in 650 eurometroquadro; mentre per il valore del Produttivo/Laboratori prendiamo a riferimento il valore di 800 €/mq (valore medio di 670 al metro quadro valutazione Agenzia delle Entrate aumentato del 20% per il tipo e qualità di attrezzature e finiture interne esistenti) ;

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 :

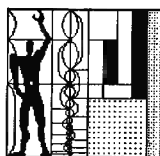
A) Il **più probabile valore di mercato libero** ,

“ 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. 650,00 per gli immobili al rustico ad uso residenziale ed €/mq 800 per il produttivo/laboratori, come di seguito così sintetizziamo e determiniamo:

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

8A) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE- Libero mercato

8.2.A - III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

n° 2 Unità Immobiliari (per natura omogenea differenti)

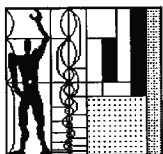
1°) P.T. Autorimessa + Laboratorio artigianale lavorazione carni

| SUB. 1 + SUB.2
TAB. F | TABELLA PARAMETRICA DI STIMA -
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE | | | |
|--|--|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Misure
REALI | VALUTAZIONE
DI STIMA | Misure
COMMERCIALI | TOTALE |
| Autorimessa
Ufficio
Laboratorio
PIANO TERRA | mq. | %
€/mq
800 | Mq. | €. |
| Autorimessa | 20,00 | 50% | 10,00 | 8.000,00 |
| Portico | 5,60 | 50% | 2,80 | 2.240,00 |
| Laboratorio | 315,00 | 100% | 315,00 | 252.000,00 |
| Corte (V) 5% e pro quota | 1032,00 | 70% | 36,00 | 28.800,00 |
| TOTALE | 1.372,60 | | 363,80 | 291.040,00 |

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

8.3.A - III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

n° 2 Unità Immobiliari (per natura omogenea differenti)

2°) P.1° RESIDENZA (al Rustico)

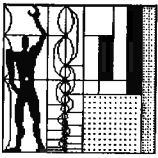
| SUB. 3
TAB. G | TABELLA PARAMETRICA DI STIMA -
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Misure
REALI | VALUTAZIONE
DI STIMA | Misure
COMMERCIALI | TOTALE |
| ABITAZIONE

PIANO PRIMO | mq. | %
€/mq
650 | Mq. | €. |
| ABITAZIONE | 186,00 | 100% | 186,00 | 120.900,00 |
| Loggia Nord | 24,00 | 50% | 12,00 | 7.800,00 |
| Loggia Sud | 47,00 | 50% | 23,50 | 15.275,00 |
| Corte (V) 5% e pro quota | 1032,00 | 30% | 15,50 | 10.075,00 |
| TOTALE | 1.289,00 | | 237,00 | 154.050,00 |

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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. 520,00 per gli immobili ad uso residenziale (al rustico) ed €/mq 640 per il produttivo/laboratori, come di seguito così sintetizziamo e determiniamo :

8B) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE - Vendita forzata

8.4.B - III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

n° 2 Unità Immobiliari (per natura omogenea differenti)

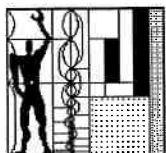
1°) P.T. Autorimessa + Laboratorio artigianale lavorazione carni

| SUB. 1 + SUB.2
TAB. H | TABELLA PARAMETRICA DI STIMA -
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE | | | |
|--|--|---|------------------------------|-------------------|
| | Misure
REALI
mq. | VALUTAZIONE
DI STIMA
%
€/mq
640 | Misure
COMMERCIALI
Mq. | TOTALE
€. |
| Autorimessa
Ufficio
Laboratorio
PIANO TERRA | | | | |
| Autorimessa | 20,00 | 50% | 10,00 | 6.400,00 |
| Portico | 5,60 | 50% | 2,80 | 1.792,00 |
| Laboratorio | 315,00 | 100% | 315,00 | 201.600,00 |
| Corte (V) 5% e pro quota | 1032,00 | 70% | 36,00 | 23.040,00 |
| TOTALE | 1.372,60 | | 363,80 | 232.832,00 |

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

8.5.B - III° LOTTO :

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

n° 2 Unità Immobiliari (per natura omogenea differenti)

2°) P.1° RESIDENZA (al Rustico)

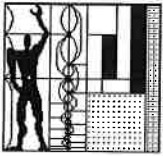
| SUB. 3
TAB. I | TABELLA PARAMETRICA DI STIMA -
TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE | | | |
|-------------------------------|--|-------------------------|-----------------------|-------------------|
| | Misure
REALI | VALUTAZIONE
DI STIMA | Misure
COMMERCIALI | TOTALE |
| ABITAZIONE

PIANO PRIMO | mq. | %
€/mq
520 | Mq. | €. |
| ABITAZIONE | 186,00 | 100% | 186,00 | 96.720,00 |
| Loggia Nord | 24,00 | 50% | 12,00 | 6.240,00 |
| Loggia Sud | 47,00 | 50% | 23,50 | 12.220,00 |
| Corte (V) 5% e pro quota | 1032,00 | 30% | 15,50 | 8.060,00 |
| TOTALE | 1.289,00 | | 237,00 | 123.240,00 |

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

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

III° LOTTO : n° 2 Immobili (per natura omogenea differenti)

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- 1°) P.T. Laboratorio artigianale lavorazione carni

- 2°) P.1° Residenza (edificata al rustico)



Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 11 Sezione NCT Mappale 283

Subalterno 1- cat. C/6 - Classe 3 - consistenza 16 mq. , rendita €. 22,31

Subalterno 2- cat. C/3 - Classe U - consistenza 306 mq. , rendita €. 373,71

Subalterno 3- cat. F/3 - Classe 3 - consistenza , rendita €.

Subalterno 4- cat. BCNC- Classe 2 - consistenza , rendita €.

A) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto globalmente quantificato in **€ 445.090,00**

Diconsi Euro quattrocentoquarantacinquemilazeronovanta/00

* vedasi analisi finale estimativa dei 2 immobili distinta per loro natura omogenea differente :

PT - LABORATORIO + AUTORIMESSA - Tab. F - €. 291.040,00

P1° -ABITAZIONE (al rustico) - Tab. G - €. 154.050,00

B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene globalmente quantificato in **€ 356.072,00** diconsi Euro trecentocinquantaseimilazerosettantadue/00

* vedasi analisi finale estimativa dei 2 immobili distinta per loro natura omogenea differente :

PT - LABORATORIO + AUTORIMESSA - Tab. H - €. 232.832,00

P1° -ABITAZIONE (al rustico) - Tab. I - €. 123.240,00

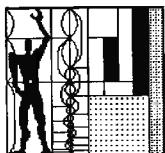
Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza pro quota dei beni comuni non censibili , accessori e tutte le pertinenze comuni.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

Pag. 43



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

10) DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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

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

DICHIARA

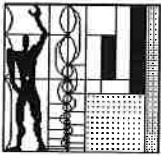
- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che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

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 30/12/2022

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

.11). ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

III° LOTTO : n° 2 Immobili (per natura omogenea differenti)

BARBARIGA Via Cantarane n. (BS) - Mapp. 283 SUB 1+2+3+4

- 1°) P.T. Laboratorio artigianale lavorazione carni

- 2°) P.1° Residenza (edificata al rustico)

ALLEGATI

- ALL. 1 a - VISURA attuale per Immobile fg. 11 Mapp. 283 - Sub. 1 -
- ALL. 1 b - VISURA storica per Immobile fg. 11 Mapp. 283 - Sub. 2 -
- ALL. 1 c - VISURA storica per Immobile fg. 11 Mapp. 283 - Sub. 3 -

- .ALL. 2 a - Estratto Mappa
- .ALL. 2 b - Estratto Planimetrico
- .ALL. 2 c - Elenco Subalternazione
- ALL. 2 d - Elaborato Subalternazione
- .ALL. 2 e - Estratto NC - Planimetria PT Sub. 2
- .ALL. 2 f - Estratto NC - Planimetria PT Sub. 1

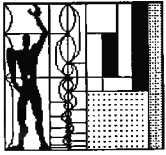
- ALL. 3 a - Estratto PGT - PdR - TAV. PR3.2 - 2008 - Azioni di Piano
- .ALL. 3 b - Estratto PGT - PdR - TAV. PR3.2 - Var. 2012 - Azioni di Piano
- ALL. 3 c - Estratto PGT - PdR - NTA all. PR 2A - 2008
- ALL. 3 d - Estratto PGT - PdR - NTA all. PR 2A - VAR 3 - 2012

- .ALL. 4 a - Due Diligence Atti - CE n° 1931 del 13/4/1996
 - . Domanda + Relazione CE
 - . Rilascio CE per Laboratorio carni + Abitazione
 - . Pratica Vigili Fuoco - Attività 91 del DM 16/2/1982
 - . Dichiarazione Inizio Lavori del 20/4/1996
 - . Dichiarazione di rispondenza progetto alle prescrizioni PGT
 - . Parere favorevole ASSL n° 19 a CE 1931/96
 - . Dichiarazione esecuzione al rustico del P.1° ad uso Residenza
 - . Pratica richiesta agibilità
 - . Parere Vigili Fuoco e prescrizioni
 - . Collaudo statico
 - . Dichiarazione conformità barriere architettoniche - Lex 13/83
 - . Autodichiarazione Conformità ed Agibilità

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

Dichiarazione Lex 10/91
Dichiarazione Conformità Impianti Elettrici – Lex 46/90 Art. 18
Dichiarazione Conformità Impianti Idraulici – Lex 46/90 Art. 9
Tav. grafica

.ALL. 4 b - Due Diligence Atti - DIA n° 53 del 28/8/1996
Relazione di Asseverazione
Tav. grafica

.ALL. 4 c - Due Diligence Atti - CE n° 1955 del 24/5/1997
Rilascio CE in Variante alla CE 1931/96
Parere igienicosanitario
Prescrizioni
Richiesta Nulla-Osta VVFF aggiornato
Dichiarazione deposito Progetto Impianti L,46/90 + Deposito CA a Genio Civile
Dichiarazione di conformità CA a L. 1086/71 Art. 4
Relazione per Genio Civile
Parere favorevole USSL n° 19 a CE 1955 +Prescrizione parcheggi
Dichiarazione ISTAT +VVFF+Barriere Arch. DM 236/89+Confinanti241/90+L.122/89
Relazione barriere architettoniche DM 236/89
Relazione L. 122/89 posti auto e manovra
Relazione VVFF per Attività 91 DM 16/2/82
Tav. grafica variante

ALL. 5 - ORTOFOTO

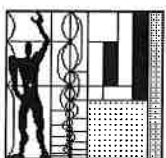
ALL. 6 - a) RILIEVI - TAV. 1 - Tavole grafiche - Estratto Mappa piu Individuazione Subalternazione
b) RILIEVI - TAV. 2 - Tavole grafiche - Calcolo Superficie Area Lotto
c) RILIEVI - TAV. 3 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.L.P. + S.N.R. – Lab. Piano Terra Sub. 2
d) RILIEVI - TAV. 4 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.L.P. – Autorimessa Piano Terra Sub. 1
e) RILIEVI - TAV. 5 - Tavole grafiche scala 1:100 - Calcolo S.L.P. + S.N.R. – Abitazione Piano Primo

ALL. 7 a) Documentazione Fotografica - FOTO Esterni (n° 4/46 foto)
b) Documentazione Fotografica - FOTO Laboratorio (n° 21/30 foto)
c) Documentazione Fotografica - FOTO Abitazione (al rustico) (n° 18/50 foto)

* * *

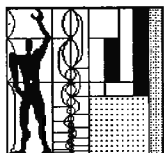
STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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



12) INDICE

| | | | |
|---|-------------------|-------------------|---------|
| 0) Anagrafica | | pag. | 1 |
| 00) Sintesi : Lotto I° + Lotto II° | | pag. | 3 |
| 000) Sintesi : Lotto III° + Lotto IV° | | pag. | 4 |
| 0000) Audit : Lotto I° + Audit : Lotto II° | | pag. | 5 |
| 00000) Audit : Lotto III° + Audit : Lotto IV° | | pag. | 6 |
| 1) Premessa | | pag. | 7 |
| 2) Inquadramento degli immobili – Identificazione - Ubicazione – Confini | | | |
| | Lotto III° | pag. | 13 |
| 3) Inquadramento degli immobili – Identificazione Catastale | | | |
| | Lotto III° | pag. | 16 |
| 4a) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Urbanistica | | | |
| | Lotto III° | pag. | 19 |
| 4b) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Edilizia | | | |
| | Lotto III° | pag. | 22 |
| 5) Descrizione e Consistenza degli Immobili – Esterno - Interno | | | |
| | Lotto III° | pag. | 24 |
| 6) Dati Identificativi Sintetici – Segmento di mercato | | | |
| | Lotto III° | pag. | 32 |
| 7.1) Consistenza Tabellare della Proprietà Immobiliare – LOTTO III° | | | |
| | TAB. A | Lotto III° | pag. 33 |
| | TAB. B | Lotto III° | pag. 33 |
| | TAB. C | Lotto III° | pag. 33 |
| | TAB. D | Lotto III° | pag. 34 |
| | TAB. E | Lotto III° | pag. 34 |
| 8.1) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare - Generalità | | pag. | 35 |



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

| | | | | |
|--|-------------------|------|--|----|
| 8.2.A.) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare –
– Il più probabile valore di libero mercato : | LOTTO III° | | | |
| TAB. F | Lotto III° | pag. | | 39 |
| 8.3.A.) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare –
– Il più probabile valore di libero mercato : | LOTTO III° | | | |
| TAB. G | Lotto III° | pag. | | 40 |
| 8.4.B.) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare –
– Il più probabile valore di vendita forzata : | LOTTO III° | | | |
| TAB. H | Lotto III° | pag. | | 41 |
| 8.5.B.) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare –
– Il più probabile valore di vendita forzata : | LOTTO III° | | | |
| TAB. I | Lotto III° | pag. | | 42 |
| 9) Riepilogo dei valori di stima – | Lotto III° | pag. | | 43 |
| 10) Dichiarazione di rispondenza | | pag. | | 44 |
| 11) Elenco Documentazione Allegata | | pag. | | 45 |
| 12) INDICI | | pag. | | 47 |

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

Roè Volciano 30/12/2022

IL PERITO

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

Pag. 48