

Data della valutazione

giovedì 04/04/2024

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 486/2019 INTEGRAZIONE Marzo 2024



Numero della pratica

486/2019

Valutatore

Arch. Claudia Querini
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS
Tel. 030/295639

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

PROMOSSA DA

OMISSIS
OMISSIS

CONTRO

OMISSIS
OMISSIS





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Complesso immobiliare, sito in **OMISSIS** di seguito denominato "**OMISSIS**" ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 04/04/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale – Lotto A

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 33 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 4, 157.00 m², Rendita 2.716,31 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 34 Categoria: A 3 -Abitazione economica, Classe 4, 2.50 vani, Rendita 111,04 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 23 Categoria: C 3 -Laboratori per arti e mestieri, Classe 4, 157.00 m², Rendita 2.716,31 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 6 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 190.00 m², Rendita 294,38 €

Riferimenti catastali - Parte comune

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 Categoria: F 1 -Area urbana, Rendita 0,00 €

2 Per l'immobile classificato come Complesso immobiliare, sito in **OMISSIS** di seguito denominato "**OMISSIS**" ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 04/04/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale – Lotto B

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 21 Categoria: D 8 -Fabbricati speciali attività speciali, Classe 4, Rendita 6.100,00 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 7 Categoria: C 2 -Magazzini e locali deposito, Classe 2, 208.00 m², Rendita 322,27 €

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 35 Categoria: F 3 -Unità in corso di costruzione, ,00 m², Rendita 0,00 €

Riferimenti catastali - Parte comune

Comune Amministrativo di **OMISSIS** Comune Catastale di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 Categoria: F 1 -Area urbana

Fg. 3 Part. 6638 Sub. 36 Categoria: F 1 -Area urbana

PREMESSA

1) Il Geom. **OMISSIS**, quale CTP per conto di **OMISSIS**, ha presentato un nuovo Elaborato Planimetrico derivante dal tipo mappale n. 37605 del 14/03/2023 con Protocollo n. **OMISSIS**.

In questo nuovo Elaborato Planimetrico si nota che è stata fusa la particella mappale 12483 (ex prato irriguo) con la particella 6638, tale fusione è stata identificata nella porzione tratteggiata in rosso nella tavola denominata "Elaborato planimetrico Lotto "A" e Lotto "B" - Individuazione ex Prato Irriguo 12483"

2) Il Geom. **OMISSIS**, quale CTP per conto di **OMISSIS**, ha presentato una pratica DOCFA per "Divisione-Ampliamento" all'Agenzia delle Entrate nella quale è stata soppressa il Sub. 5 ed al suo posto si sono costituiti due subalterni differenti:

- Particella 6638 - Sub. 35 (F/3 unità in corso di costruzione)

- Particella 6638 - Sub. 36 (BCNC)

Negli allegati: "Visura Fgl. 3 - Mapp. 6638 - Sub. 35 - S1 - S2 - Lotto B - pp. 1 e 2" si è verificato che è stato presentato un atto di aggiornamento: VARIAZIONE del 14/03/2023 - Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 15/03/2023 – Protocollo **OMISSIS**

Nella stessa pratica è stata aggiornato anche l'elenco subalterni dei BCNC:

- Sub. 10: BCNC - Scale di accesso - Comune ai Sub. 6 - 7

- Sub. 11: BCNC - Locale Impianti - Comune ai Sub. 35 - 21 - 23 - 33 – 34





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

- Sub. 12: BCNC - Ascensore - Comune ai Sub. 35 - 21
- Sub. 13: BCNC - Corte - Comune ai Sub. 35 - 6 - 7 - 21 - 23 - 33 - 34
- Sub. 17: BCNC - Scale, Passaggi, Aree - Comuni ai Sub. 21 - 23 - 33 - 34 - 35
- Sub. 20: BCNC - Vano e Montacarichi - Comuni ai Sub. 35 - 21
- Sub. 28: BCNC - Corridoio - Comune ai Sub. 23 - 33 - 34
- Sub. 29: BCNC - Passaggio - Comune ai Sub. 23 - 33
- Sub. 30: BCNC - Vano e montacarichi - Comuni ai Sub. 23 - 33
- Sub. 36: BCNC - Corte Comune - Comune ai Sub. 35 - 6 - 7 - 21 - 23 - 33 - 34

Per quanto riguarda le aree esterne sia al lotto "A" che al Lotto "B", e più precisamente i BCNC identificati catastalmente come Sub.13 (Corte Comune- parcheggio) ed il nuovo sub. 36 (BCNC), essendo tutte aree esterne comuni, nella perizia sono state considerate al 50% su entrambi i lotti.

Per quanto riguarda l'area urbana identificata al Fgl. 3 - Mapp. 6638 - Sub. 2, si da atto che trattasi di porzione di strada e per tale ragione non sarà oggetto di alcuna valutazione economica nella presente perizia.

Il Lotto "A" ed il Lotto "B" hanno i seguenti BCNC:

-Lotto "A": Sub. 10 - Sub. 11- Sub. 13- Sub. 17- Sub. 28- Sub. 29 - Sub. 30 - Sub.36.

-Lotto "B": Sub. 10 - Sub. 11- Sub. 12 - Sub. 13- Sub. 17- Sub. 20 - Sub. 36.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO

L'immobile risulta inalterato rispetto al sopralluogo effettuato il 01/10/2019 dal sottoscritto CTU:

- Piano Terra (P.T.): vi si trovano locali commerciali adibiti a bar/tabaccheria e un locale pizzeria;
- Primo piano seminterrato (S1): si trovano più vani adibiti a laboratori, servizi igienici e un vano accatastato come appartamento;
- Secondo piano interrato (S2): si trovano più vani a destinazione varia: depositi, bagni, e centrale termica. Si riscontra che nel Sub. 33 - S2 a soffitto sono visibili i segni di una perdita di acqua dal piano superiore con formazione di muffa. Il sig. **OMISSIS** ha dichiarato che la perdita è stata sistemata.
- Piano copertura (1P): il solaio di copertura è piano ed è adibito a terrazza.

Il tutto sarà meglio descritto in ogni subalterno.

Si evidenzia che i collegamenti tra i vari orizzontamenti avviene mediante vani scala interni ed esterni.

Vi è la sola predisposizione del vano ascensore (sub. 12) che risulta essere BCNC ai soli Sub. 35 e Sub. 21.

Il complesso immobiliare non è stato oggetto di costituzione di Condominio.

Per quanto riguarda i documenti comunali inseriti in perizia sono relativi all'accesso atti effettuato presso il comune di **OMISSIS** nel 2019; ad oggi il PGT non presenta variazioni.

Nel rapporto sono riportati i processi analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Perizia eseguita dal sottoscritto Arch Claudia Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di richiesta di integrazione peritale da parte del Sig. Giudice Dr. **OMISSIS** in data 14 Febbraio 2024.

Il quesito formulato dall'Ill.mo sig. Giudice dell'Esecuzione recitava quanto segue:

Ritenuto che l'Esperto stimatore nominato provveda a verificare:

- 1) Se il frazionamento posto in essere da parte esecutata consenta la formazione di lotti separatamente vendibili.
- 2) Stabilirne il valore attuale.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito, riceveva comunicazione dall'ANPE che era stato fissato il sopralluogo il giorno 28/03/2024 alle ore 16.00.

Il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente per il Custode notaio **OMISSIS** il Geom. **OMISSIS**, ed il sig. **OMISSIS**, il quale ha aperto i locali e ha permesso la visione degli stessi al fine di verificare che lo stato dei luoghi, dopo il sopralluogo effettuato nel 2019, fosse rimasto invariato.

Preso visione dei documenti inerenti il nuovo accatastamento e la nuova definizione dei BCNC io sottoscritto perito ho





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

potuto appurare che il frazionamento effettuato e, la successiva variazione catastale, ha consentito la formazione di due lotti separatamente vendibili, per tale ragione ho ritenuto di poter procedere alla suddivisione del bene in oggetto dividendo l'intero complesso immobiliare in due lotti: Lotto "A" e Lotto "B" per i quali ho determinato un valore allo stato attuale.

SOGGETTI

Ruolo	Descrizione
Valutatore	Arch. Claudia Querini Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS Tel. 030/295639 CF: QRNCLD74C66B157S
Richiedente valutazione	G.E. OMISSIS
Creditore precedente	OMISSIS
Creditore precedente	OMISSIS
Esecutato (convenuto)	OMISSIS





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

SCHEDA IMMOBILE – LOTTO A - OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 14/02/2024 **Data ultima modifica** 04/04/2024

Codice OMISSIS - LOTTO

"A" - INTEGRAZIONE MARZO 2024

Classificazione Complesso immobiliare

Denominazione Complesso Immobiliare

Destinazione Commerciale

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo In locazione attiva

Categoria Usato

Superficie 489,50 m² Cdiv - Superficie Esterna Lorda (SE...)

Ubicazione

OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina Corpo

Scala

Piano di accesso Terra - Primo seminterrato S1 - Interrato S2

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO "A"

Il LOTTO "A" è costituito dai seguenti subalterni:

- Sub. 33 - Negozio (Bar - Tabaccheria) PT - S1 - S2.
- Sub. 34 - Locali classificati come Abitazione di Tipo economico S1
- Sub. 23 - Laboratorio per arti e mestieri S1 - S2
- Sub. 6 - Locale deposito - S2

Per una più immediata individuazione grafica, si veda l'elaborato grafico allegato ("Individuazione Lotto A - Pianta piano terra PT - Pianta piano interrato S1 e S2")

L'intera proprietà è inserita nella zona definita dal PGT di **OMISSIS** come:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale (art.38 NTA del DpR).
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.
- Verde urbano di salvaguardia.
- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

L'edificio è inserito in un complesso immobiliare che è stato oggetto di ristrutturazione generale a partire dal 2003 e successive varianti edilizie.

BAR - TABACCHERIA - Sub. 33

L'unità immobiliare di cui in oggetto, è posizionata al piano terra dell'edificio.

La destinazione dell'immobile è commerciale.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE:

Negozio - Bar Tabaccheria

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 33 (Bar/Tabaccheria):





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Costituito da: Piano Terra, Piano seminterrato (S1) e Piano Interrato (S2).

L'accesso all'immobile avviene da **OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano terra, dal parcheggio su **OMISSIS**, l'accesso avviene attraverso la porta di ingresso sul lato all'estrema sinistra dell'intero complesso.

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

BAR/TABACCHERIA PIANO TERRA (Sub. 33):

- Bar/Tabaccheria: superficie interna netta scopabile mq. 97,52
- Rip. 1: superficie interna netta scopabile mq. 1,86
- Sala slot: superficie interna netta scopabile mq. 11,35
- Rip.2: superficie interna netta scopabile mq. 2,44
- W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 3,17
- W.C. 2: superficie interna netta scopabile mq. 2,79

La superficie lorda (SLP) risulta essere 133,84mq.

- Portico: superficie netta scopabile mq. 48,58
- Balcone: superficie netta scopabile mq. 35,24
- Corte esclusiva: superficie interna netta scopabile mq. 68,98

Lo stato di manutenzione dei locali è buono e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte.

PAVIMENTI Interni: - BAR - TABACCHERIA (Sub. 33):

- Bar/Tabaccheria: gres porcellanato 45x45 cm.
- Rip. 1: gres porcellanato 45x45 cm
- Sala slot: gres porcellanato 45x45 cm.
- Anti bagno: gres porcellanato 45x45 cm con rivestimento 25x33 cm sino ad un'altezza di 2,35 m; controsoffitto a quadrotti in cartongesso.
- W.C.: gres porcellanato 45x45 cm con rivestimento 25x33 cm sino ad un'altezza di 2,35 m; controsoffitto a quadrotti in cartongesso.
- Rip. 2: gres porcellanato 45x45 cm

PAVIMENTI Esterni - BAR - TABACCHERIA (Sub. 33):

- Portico: gres porcellanato 45x45 cm.
- Balcone: gres porcellanato 45x45 cm.
- Corte esclusiva: gres porcellanato 45x45 cm.

- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan in buono stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotta "A" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Si segnala un forte stato di degrado per quanto riguarda i prospetti in lato Nord ed Est con sfogliatura della pittura e parziale distacco dell'intonaco.

BAR/TABACCHERIA PIANO SEMINTERRATO - S1- (Sub. 33):

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su **OMISSIS**, guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che da accesso, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

- Anti W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 3,75
- W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 1,71
- W.C. 2: superficie interna netta scopabile mq. 1,68
- Dis : superficie interna netta scopabile mq. 5,11
- Anti W.c. 2: superficie interna netta scopabile mq. 1,66
- W.C. 3: superficie interna netta scopabile mq. 3,09





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

La superficie lorda (slp) dei locali al piano seminterrato (S1) risulta essere 21,44 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è discreto e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte.

PAVIMENTI:

- W.C. 1: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 25x20 cm sino ad un'altezza di 2,25 m.
- W.C. 2: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 25x20 cm sino ad un'altezza di 2,25 m.
- W.C. 3: quadrotti in ceramica
- Anti W.C. 1: quadrotti in ceramica 45x45, rivestimento 25x20, h= 2,25 m.
- Anti W.C. 2: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 25x20 cm sino ad un'altezza di 2,25 m.
- Dis.: gres porcellanato 45x45 cm.
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "a" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

BAR/TABACCHERIA PIANO INTERRATO - S2- (Sub. 33):

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS** (Bs) guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini, sulla sinistra si trova la seconda rampa alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che da accesso che da accesso al corridoio comune Sub. 29 dal quale si accede ai locali.

- Rip. 1: superficie interna netta scopabile mq. 13,51
- Rip. 2: superficie interna netta scopabile mq. 27,14, rivestimento 25x20 cm sino a 2,00 m.
- Rip. 3: superficie interna netta scopabile mq. 12,91, rivestimento 25x20 cm sino a 2,00 m.
- Cantina: superficie interna netta scopabile mq. 16,52, rivestimento 25x20 cm sino a 2,00 m.

La superficie lorda (slp) dei locali al piano interrato (S2) risulta essere 96,23 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è sufficiente, ma si segnala nel Rip. 1 la presenza di di una macchia di notevole entità sulla parete ad Ovest, le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Rip. 1: gres porcellanato 45x45 cm,
- Rip. 2: gres porcellanato 45x45 cm,
- Rip. 3: gres porcellanato 45x45 cm,
- Cantina: gres porcellanato 45x45 cm,
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro, bianco e rosa.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotta "A" ed al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - S1 (Sub. 34)

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala, scesi i gradini sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

La destinazione dell'immobile è residenziale.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

L'ABITAZIONE E' COSI' COSTITUITA:

- W.C.: superficie interna netta scopabile mq. 4,51
- Cucina: superficie interna netta scopabile mq. 14,34
- Camera: superficie interna netta scopabile mq. 12,11





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

La superficie lorda (slp) dell'abitazione al piano seminterrato (S1) risulta essere 35,44 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è discreto: si segnalano macchie dovute ad infiltrazioni ed umidità in bagno e in camera, le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- W.C.: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Cucina: gres porcellanato 45x45,
- Soggiorno/Cottura: gres porcellanato 45x45, rivestimento dietro angolo cottura.
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in laminato bianco cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore bianco e giallo il solo soggiorno.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "A" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante elementi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

DIFFORMITA': Nonostante l'unità immobiliare sia stata accatastata come abitazione, a livello urbanistico sanitario non ne possiede i requisiti; per tale ragione nella perizia non verrà assegnato il valore commerciale abitativo ma commerciale/produttivo come gli adiacenti locali.

LABORATORIO PER ARTI E MESTIERI

Costituito da: Piano seminterrato (S1) e Piano Interrato (S2).

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 23

L'unità immobiliare è situata in parte al primo piano seminterrato (S1) ed in parte al secondo piano interrato (S2).

I locali al piano S1 hanno due ingressi:

- un accesso dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 percorrendo il quale si arriva ai locali del piano S1 - un secondo accesso si trova dopo aver sceso la rampa delle scale si segue l'immobile e si volta a destra, la prima porta vetrata è l'accesso ai locali. Per accedere ai locali del piano S2 una volta scesa la prima rampa di scale si prosegue con la seconda rampa alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che permette l'accesso al corridoio comune Sub. 29 percorrendo il quale si accede ai locali.

La destinazione dell'immobile è laboratorio.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

Il laboratorio al piano S1:

- Laboratorio 1: superficie interna netta scopabile mq. 29,56
- Dis. 1: superficie interna netta scopabile mq. 5,59
- Laboratorio 2: superficie interna netta scopabile mq. 15,79
- Dis. 2: superficie interna netta scopabile mq. 3,69
- W.C.: superficie interna netta scopabile mq. 1,68

La superficie lorda (slp) dei locali al piano seminterrato (S1) risulta essere 65,12 mq.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono, si segnala una parete rovinata per una precedente perdita di uno scarico, le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Dis. 1: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- W.C.: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Laboratorio 1: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Laboratorio 2: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Dis. 2: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.
- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan, in ottimo stato di manutenzione;





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

- Serramenti interni: - le porte alcune sono in laminato bianco con vetrata, altre in metallo con vetrate.
- Tinteggiature: - a tempera colore bianco.
- Riscaldamento: centralizzato con caldaia esterna, posizionata nel locale al piano primo seminterrato (Sub. 11 - BCNC al Lotto "a" e al Lotto "B"), alimentata a gas metano; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Il laboratorio al piano S2:

- Deposito: superficie interna mq. 31,05

La superficie lorda (slp) del deposito al piano interrato (S2) risulta essere 35,72 mq.

Lo stato di manutenzione del deposito è sufficiente e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Dis. 1: gres porcellanato 45x45, rivestimento 20x25 h= 2,20.

LOCALE DEPOSITO

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 23

Piano Interrato (S2).

L'unità immobiliare è situata al secondo piano seminterrato (S2).

L'accesso ai locali avviene da due scale poste, una a posta in lato Nord ed una in lato Est

Dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che da accesso al piano interrato S2.

La destinazione dell'immobile è locale deposito.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 6

Piano Interrato (S2).

Il deposito è così costituito:

Deposito: superficie interna netta scopabile mq. 200,90

La superficie lorda (slp) del deposito al piano interrato (S2) risulta essere 218,35 mq.

L'unità immobiliare risulta essere al RUSTICO e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

- Pavimenti: battuto di cemento
- Soffitti: solaio in laterocemento
- L'impianto elettrico non presente

Descrizione pertinenze

Nessuna pertinenza.

Parti comuni

Il Lotto "A" è dotato delle seguenti parti comuni:

-SCALE DI ACCESSO COMUNE Sub. 10 Piano S2 e S1 - Permettono il collegamento dal piano seminterrato S1 al piano interrato S2, la scala è caratterizzata da alzate e pedate in cemento. (BCNC ai sub. 6-7).

- LOCALE IMPIANTI Sub. 11 - Piano S1 - (BCNC ai sub 35-21-23-33-34)

-CORTE COMUNE - Piano T - Sub. 13. (BCNC ai sub 35-6-7-21-23-33-34)

-SCALE, PASSAGGI AREE Sub. 17 - Piano S2 - S1 - T - 1 - Permette il collegamento dal piano terra ai vari piani, è caratterizzata da alzate e pedate in marmo, il battiscopa è in lastre di marmo, la ringhiera è in ferro tinteggiata color giallo. (BCNC ai Sub. 21-23-33-34-35)

- CORRIDOIO COMUNE - Piano S1 - Sub. 28 (BCNC ai sub. 23-33-34)

- PASSAGGIO COMUNE - Piano S2 - Sub. 29 (BCNC ai sub. 23-33)





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

- VANO E MONTACARICHI - Piano S2- S1 -T - Sub. 30 (BCNC ai sub. 23-33)
- CORTE COMUNE - Piano S1 - Sub. 36 (BCNC ai sub. 35-6-7-21-23-33-34)

Provenienza e titolarità

Provenienza delle seguenti unità:
Catasto Fabbricati - Comune di **OMISSIS**
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 2.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 5.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 6.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 7.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 21.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 23.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 33.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 34.
Catasto Terreni - Comune di **OMISSIS**
Foglio 09 - Mappale 12483

Per il Catasto Fabbricati

- Atto di compravendita a rogito del **OMISSIS** n. **OMISSIS** di Rep. - **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS** la nuda proprietà.

- Atto di compravendita a rogito del **OMISSIS** n. **OMISSIS** di Rep. - **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**.

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS**.

- Atto di donazione a rogito di **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale i sigg.ri **OMISSIS** e **OMISSIS** hanno donato al sig. **OMISSIS** l'usufrutto generale.

- Atto di compravendita a rogito del notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**.

- Atto di variazione della denominazione sociale e trasferimento sede a rogito del notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, registrato a **OMISSIS** i il **OMISSIS** al n. **OMISSIS** serie 1T con il quale la **OMISSIS**. ha variato la sua denominazione in **OMISSIS**

Per il Catasto Terreni:

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società Immobiliare **OMISSIS**

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale la **OMISSIS**. ha venduto alla società **OMISSIS**.

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale la **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**.
nello stesso atto è contenuto il Vincolo di inedificabilità gravante il Mappale 12483

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

OMISSIS e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la Zona:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale.
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.
- Verde urbano di salvaguardia.
- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

Le unità oggetto della presente perizia fanno parte di un complesso immobiliare che è stato oggetto negli anni di notevoli pratiche edilizie in variante al permesso di costruire originario.

- Permesso di costruire con contributo Prat. n. **OMISSIS** del **OMISSIS**.
- Permesso di costruire n. **OMISSIS** del **OMISSIS** in variante al PdC **OMISSIS**.
- Progetto in variante al P.C. n. **OMISSIS**.
- Progetto Prot. **OMISSIS** del **OMISSIS**
- Progetto Prot. **OMISSIS** del **OMISSIS**
- Permesso di costruire v del **OMISSIS**.
- Permesso di costruire n. **OMISSIS** del **OMISSIS** in variante al **OMISSIS** del v
- Permesso di costruire n. **OMISSIS** del **OMISSIS** in sanatoria.

Non sono stati reperiti tra gli atti del Comune di **OMISSIS** i seguenti documenti: fine lavori, Agibilità, anche se dichiarato dal tecnico dell'ufficio tecnico che rilasciata nel **OMISSIS**.

DIFFORMITA':

Per quanto riguarda l'unità immobiliare accatastata come abitazione al piano S1, a livello urbanistico sanitario non ne possiede i requisiti per tale destinazione infatti si rileva: altezza inferiore a 2,70 m, soggiorno con angolo cottura inferiore a 18 mq, mancanza di antibagno, camera inferiore a 14 mq.; per tale ragione nella perizia non verrà assegnato il valore commerciale abitativo ma commerciale/produttivo come gli adiacenti locali.

per tale ragione nella perizia non verrà assegnato il valore commerciale abitativo ma commerciale/produttivo come gli adiacenti locali.

Si segnala inoltre che le opere da demolire per le quali è già stato notificato l'ordine di demolizione di cui al Prot. **OMISSIS** del **OMISSIS** in riferimento ai permessi di costruire n. **OMISSIS**, PdC **OMISSIS**, PdC **OMISSIS** e PdC **OMISSIS**, non sono a tutt'oggi ancora state demolite. Si veda allegato "Ordine di demolizione opere - Prot. **OMISSIS** dell **OMISSIS**".

Per tutto il restante, l'unità immobiliare, allo stato attuale è sostanzialmente regolare.

FORMALITA' E VINCOLI

- Vincolo di inedificabilità costituito con atto del notaio C **OMISSIS** in data **OMISSIS**, Rep. **OMISSIS** trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS**, gravante il mappale 12483.

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS** con CF. **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483.

- Contratto di locazione di immobile ad uso commerciale effettuato in data **OMISSIS** a **OMISSIS**:

Acquisito dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con Protocollo n. **OMISSIS** presentata da **OMISSIS** e trasmessa da **OMISSIS**

Registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di **OMISSIS** - in data **OMISSIS** al n. **OMISSIS** e Codice identificativo del contratto **OMISSIS**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

- Scrittura privata di riduzione del canone di locazione ad uso commerciale tra **OMISSIS** (locatore) e **OMISSIS** (conduttore) effettuato in data **OMISSIS** a **OMISSIS**
Acquisito dal sistema informativo dell'Agenzia delle Entrate con Protocollo n **OMISSIS** presentata da **OMISSIS** e trasmessa da **OMISSIS** in data **OMISSIS**

GEOGRAFIA

-Complesso immobiliare OMISSIS

Ubicazione

Regione **OMISSIS**

Provincia **OMISSIS**

Comune **OMISSIS**

Zona

Indirizzo **OMISSIS**

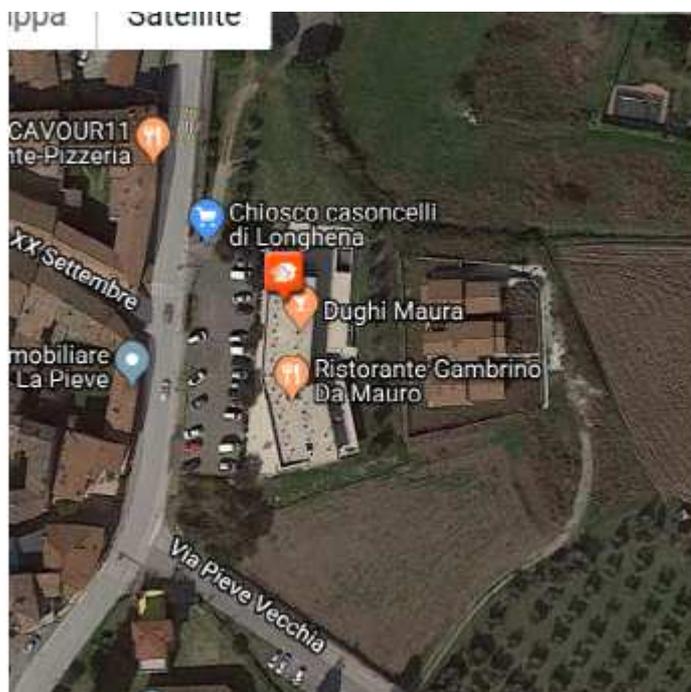
Civico **OMISSIS**

Cap **OMISSIS**

Latitudine **OMISSIS**

Longitudine **OMISSIS**

Mappa



Confini

CONFINI:

Sub. 33 - Negozio con corte esclusiva (Bar - Tabaccheria) P.T. confina a:

- Nord si affaccia sulla corte comune Sub 36;
- Est si affaccia sulla corte comune Sub 36;
- Sud con altra unità immobiliare Sub 21 (Lotto "B");
- Ovest verso parcheggio comune Sub. 13.

Sub. 33 - Bar - Tabaccheria - 1 Seminterrato S1 confina a:

- Nord parte con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 11 - Sub.28 e in parte verso scala comune Sub 17 e in parte verso la corte comune Sub 36;
- Est si affaccia sulla corte comune Sub 36;

Brescia, data rapporto giovedì 04/04/2024

Pagina 12 di 39





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

- Sud con altra unità immobiliare Sub 23 (Lotto "A");
- Ovest con altra unità immobiliare Sub 34 (Lotto "A");

Sub. 33 - Bar - Tabaccheria - Interrato S2 confina a:

- Nord in parte muro contro terra e in parte verso scala comune Sub 17 e Sub 29;
- Est muro contro terra;
- Sud con altra unità immobiliare Sub 23 (Lotto "A");
- Ovest muro contro terra;

Sub. 34 - Abitazione di Tipo economico al piano seminterrato S1 confina a:

- Nord in parte muro contro terra e in parte verso scala comune Sub 17;
- Est parte con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 33 - Sub.23 - Sub 28
- Sud con altra unità immobiliare Sub 23 (Lotto "A");
- Ovest contro terra.

Sub. 23 - Laboratorio per arti e mestieri al piano S1 confina a:

- Nord con altra unità immobiliare Sub 33 (Lotto "A");
- Est con corte comune Sub 36;
- Sud con l'area comune Sub 35 (Lotto "B");
- Ovest parte contro terra e parte con altra unità immobiliare Sub 34 (Lotto "A");

Sub. 23 - Laboratorio per arti e mestieri al piano S2 confina a:

- Nord parte con altra unità immobiliari del Lotto "A" Sub 33 e in parte verso corridoio comune Sub 29;
- Est muro contro terra;
- Sud con altra unità immobiliare del Lotto "A" Sub 6
- Ovest muro contro terra;

- Sub. 6 - Locale deposito al piano S2 confina a:

- Nord in parte con altra unità immobiliare del Lotto "A" Sub 23, in parte muro contro terra.
- Est in parte muro contro terra in parte con scala comune Sub. 10;
- Sud con altra unità immobiliare del Lotto "B" Sub 7
- Ovest muro contro terra;

MODALITA' DI ACCESSO:

BAR P.T. - Sub. 33:

L'accesso all'immobile avviene da Via **OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano terra, dal parcheggio su **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la porta di ingresso sul lato all'estrema sinistra dell'intero complesso.

BAR Piano Primo Seminterrato S1 - Sub. 33:

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

BAR Piano Interrato S2 - Sub. 33:

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 29 dal quale si accede ai locali.

APPARTAMENTO: Sub. 34 Piano Seminterrato S1:

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1). Dal parcheggio su Via **OMISSIS**, **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune Sub. 28 dal quale si accede ai locali.

LABORATORIO: Sub. 23 Piano Seminterrato S1:

Si ha la possibilità di accedere da due ingressi differenti:

1) dal parcheggio su Via **OMISSIS**, **OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, sulla destra si trova la porta blindata che da accesso al corridoio comune





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Sub. 28 percorrendo il quale si arriva ai locali del piano S1

2) dopo esser scesi dalla rampa delle scale si segue l'immobile e si volta a destra, la prima porta vetrata è l'accesso ai locali

LABORATORIO: Sub. 23 Piano Seminterrato S2:

Per accedere ai locali del piano S2 una volta scesa la prima rampa di scale bisogna proseguire sulla seconda rampa alla fine della quale sulla sinistra si trova la porta blindata che da accesso che da accesso al corridoio comune Sub. 29 percorrendo il quale si accede ai locali.

DEPOSITO: - Sub. 6 - Piano Interrato S2

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS, OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende; scesi i gradini proseguendo diritto si trova una scala a sinistra o due di fronte, entrambe conducono ai locali sottostanti.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE -Complesso immobiliare Via OMISSIS

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Caratteristica				
Superficie principale	S1	136,39	1,00	136,39
Superficie cantine	SUC	232,91	0,15	34,94
Superficie esterna condominiale	S	1.947,00	0,10	194,70
Superficie esterna esclusiva	Se	152,80	0,15	22,92
Superficie retronegozio	SRP	31,44	0,50	15,72
Superficie magazzini	SMA	131,95	0,30	39,59
Superficie produttiva	SUD	100,56	0,45	45,25
Totale Superficie (m²)		2.733,05		489,50
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

CARATTERISTICHE

-Complesso immobiliare Via OMISSIS

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-	-
Numero di piani fuori terra	NPF	3	n.	-	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	1	0=assente 1=presente	-	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	136,4	m ²	1,00	
Superficie cantine	SUC	232,9	m ²	0,15	
Superficie esterna condominiale	S	1.947,0	m ²	0,10	
Superficie esterna esclusiva	Se	152,8	m ²	0,15	
Superficie retronegozio	SRP	31,4	m ²	0,50	
Superficie magazzini	SMA	132,0	m ²	0,30	
Superficie produttiva	SUD	100,6	m ²	0,45	
Superficie commerciale	SUP	489,5	m ²	-	

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
----------------	----------	----------	-----------------	-------------------	----------------------





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

SEGMENTO DI MERCATO -Complesso immobiliare Via OMISSIS

Denominazione

Classificazione Complesso immobiliare
Destinazione Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune OMISSIS **Provincia** OMISSIS
Località/Fraz./Zona
Posizione Periferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato
Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Unità Immobiliare Fabbricati commerciali **Dimensione unità** Medio grande

Tipologia edile

Edificio Complesso immobiliare

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	489,50/489,50	100,00
Superficie principale	S1/SUP	136,39/489,50	27,86
Superficie cantine	SUC/SUP	232,91/489,50	47,58
Superficie esterna condominiale	S/SUP	1.947,00/489,50	397,75
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	152,80/489,50	31,22
Superficie retronegozio	SRP/SUP	31,44/489,50	6,42
Superficie magazzini	SMA/SUP	131,95/489,50	26,96
Superficie produttiva	SUD/SUP	100,56/489,50	20,54

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato
Fase di mercato Fase di contrazione **Filtering**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie cantine	i(SUC)	0,15
Superficie esterna condominiale	i(S)	0,10
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,15
Superficie retronegozio	i(SRP)	0,50
Superficie magazzini	i(SMA)	0,30
Superficie produttiva	i(SUD)	0,45

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **OMISSIS**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		3	6638	33	C 1 -Negozi e botteghe	4	157.00 m ²	2.716,31	157,00
2		3	6638	34	A 3 -Abitazione economica	4	2.50 vani	111,04	35,00
3		3	6638	23	C 3 -Laboratori per arti e mestieri	4	157.00 m ²	2.716,31	157,00
4		3	6638	6	C 2 -Magazzini e locali deposito	2	190.00 m ²	294,38	190,00
5		3	6638	2	F 1 -Area urbana	-	-	-	-
							Totali	5.838,04	539,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 33 (Bene principale) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano Terra - S1 - S2

Superficie catastale: 157,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

NEGOZI E BOTTEGHE:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 33 - Cat. C/1 - Classe 4 - Consistenza 157 Mq - Superficie Catastale Totale 179 mq. - Rendita Catastale € 2716,31

Viale **OMISSIS** - piano T-S1-S2 Variazione nel classamento del v protocollo n. **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** Variazione di Classamento (n. **OMISSIS**)

Classamento e Rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 i **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(2) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 34 (Bene principale) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano Seminterrato

Superficie catastale: 35,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

ABITAZIONE ECONOMICA:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 34 - Cat. A/3 - Classe 1 - Consistenza 2,5 vani - Superficie Catastale Totale 35 mq. - Totale escluse aree scoperte**: 35mq - Rendita Catastale € 111,04

Viale **OMISSIS** - piano S1 Variazione nel classamento del **OMISSIS** protocollo n. **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** Variazione di Classamento (n. **OMISSIS**)

Classamento e Rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 Marzo 2013).

(3) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 23 (Bene principale) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano S1 - S2

Superficie catastale: 157,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

LABORATORI PER ARTI E MESTIERI:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 33 - Cat. C/1 - Classe 4 - Consistenza 157 mq. - Superficie Catastale 179 mq. - Rendita Catastale € 2.716,31

Viale **OMISSIS** - piano T-S1-S2 Variazione nel classamento del **OMISSIS** protocollo n. **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** Variazione di Classamento (**OMISSIS**)

Classamento e Rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(4) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 6 (Bene principale) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano S1 - S2

Superficie catastale: 190,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 6 - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza 190 mq. - Superficie Catastale 208 mq. - Rendita Catastale € 294,38

Viale Cavour n. 2 - piano S2 - Variazione del **OMISSIS** - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Classamento e Rendita validati (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(5) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 (Parte comune) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano Terra

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 2 - Cat. Area urbana - Consistenza 126 mq. - Superficie Catastale 208 mq. - **OMISSIS** piano T - Costituzione del **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** (n. **OMISSIS**)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

Dati derivanti da ISTRUMENTO (Atto pubblico) del **OMISSIS** protocollo n. **OMISSIS** Voltura in atti dal **OMISSIS** Repertorio n. **OMISSIS** - Rogante **OMISSIS** Sede : **OMISSIS** - Registrazione PU Sede: **OMISSIS** n. **OMISSIS** del **OMISSIS** MOD DENOMINAZIONE - TRASF SEDE (n. **OMISSIS**)





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

VALUTAZIONE Complesso immobiliare Via OMISSIS

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso immobiliare sito in **OMISSIS** Via **OMISSIS**, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 04/04/2024.

STIMA PER PUNTI DI MERITO Complesso immobiliare Via OMISSIS

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato.

Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo		1.300,00	1,00
Valore OMI massimo		1.600,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	1.450,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.450,00	-
Data = 04/04/2024	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 489,5 m ²	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato =	0,800	-290,00	-20,00

Brescia, data rapporto giovedì 04/04/2024

Pagina 20 di 39





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Medio o Sufficiente

Prezzo medio corretto 1.160,00 €/m²
Superficie (SUP) 489,50 m²

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.160,00 €/m²) per la superficie commerciale (489,5 m²) dell'immobile da valutare.
Tale valore è uguale a 567.820,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Complesso immobiliare Via OMISSIS

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	567.820,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
567.820,00 €

Diconsi Euro cinquecentosessantasettemilaottocentoventi





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

SCHEDA IMMOBILE – LOTTO B -Complesso immobiliare Via OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 04/04/2024 **Data ultima modifica** 04/04/2024

Codice OMISSIS - LOTTO "B" -
INTEGRAZIONE MARZO 2024

Classificazione Complesso immobiliare

Denominazione Complesso Immobiliare

Destinazione Commerciale

Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)

Utilizzo In locazione attiva

Categoria Usato

Superficie 796,11 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda (SE...)

Ubicazione

OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina Corpo

Scala

Piano di accesso Terra - Primo seminterrato S1 - Interrato S2

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEI BENI - LOTTO "B"

Il LOTTO "B" è costituito dai seguenti subalterni:

- Sub. 21 - Negozio (Bar - Gelateria - Pizzeria) PT - S1 - S2.
- Sub. 35 - Locali classificati come Abitazione di Tipo economico S1
- Sub. 7 - Locale deposito - S2

Per una più immediata individuazione grafica, si veda l'elaborato grafico allegato ("Individuazione Lotto B - Pianta piano terra PT - Pianta piano primo 1P - Pianta piano interrato S1 e S2")

L'intera proprietà è inserita nella zona definita dal PGT di **OMISSIS** come:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale (art.38 NTA del DpR)
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.
- Verde urbano di salvaguardia.
- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

L'edificio è inserito in un complesso immobiliare che è stato oggetto di ristrutturazione generale a partire dal 2003 e successive varianti edilizie.

PIZZERIA P.T. - Sub. 21

L'unità immobiliare di cui in oggetto, è posizionata al piano terra del complesso immobiliare

La destinazione dell'immobile è commerciale.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE:

Pizzeria

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 21 (Bar-Gelateria-Pizzeria):

Costituito da: Piano Terra, Piano seminterrato (S1) e Piano Interrato (S2).





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

L'accesso all'immobile avviene da Via **OMISSIS, OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al pianoterra, dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la porta di ingresso sul lato all'estrema destra dell'intero complesso.

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

PIZZERIA PIANO TERRA (Sub. 21):

- Pizzeria: superficie interna netta scopabile mq. 166,83
- Cucina: superficie interna netta scopabile mq. 12,17
- Dispensa: superficie interna netta scopabile mq. 7,19
- W.C. 1: superficie interna netta scopabile mq. 1,60
- Anti W.C.: superficie interna netta scopabile mq. 1,90
- W.C. 2: superficie interna netta scopabile mq. 3,93
- W.C. 3: superficie interna netta scopabile mq. 1,36
- Spogliatoio: superficie interna netta scopabile mq. 3,31

La superficie lorda (slp) risulta essere 220,21 mq.

- Portico: superficie interna netta scopabile mq. 63,13
- Balcone: superficie interna netta scopabile mq. 120,75
- Corte esclusiva: superficie interna netta scopabile mq. 150,81

Lo stato di manutenzione dei locali interni è buono e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Pizzeria: gres porcellanato 45x45 cm.
- Cucina: gres porcellanato 45x45 cm.
- W.C. 1: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 20x20 cm sino ad un'altezza di 2,08 m.
- Anti W.C.: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 20x20 cm sino ad un'altezza di 2,08 m.
- W.C. 2: gres porcellanato 45x45 cm, rivestimento 20x20 cm sino ad un'altezza di 2,08 m.
- W.C. 3: gres porcellanato 45x45 cm.
- Spogliatoio: gres porcellanato 45x45 cm.

- Portico: gres porcellanato 45x45 cm.
- Balcone: gres porcellanato 45x45 cm.
- Corte esclusiva: gres porcellanato 45x45 cm.

- Soffitti: solaio piano in laterocemento intonacato.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan in ottimo stato di manutenzione;
- Serramenti interni: - le porte sono in legno cieche.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- Riscaldamento: termoautonomo con caldaia esterna; il riscaldamento avviene mediante apparecchi radianti in alluminio.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Si segnala un forte stato di degrado per quanto riguarda i prospetti ad Est e a Sud con sfogliatura della pittura e parziale distacco dell'intonaco.

PIZZERIA 1 P. - Sub. 21

L'accesso alla copertura dell'immobile dalla scala esterna posizionata sull'estremo lato sinistro dell'intero complesso.

- Terrazza: la superficie lorda (slp) risulta essere 543,05 mq.

Lo stato di manutenzione è scarso le finiture sono come qui di seguito descritte:

PAVIMENTI:

- Terrazza: gres porcellanato 45x45 cm.
- Tinteggiature: - a tempera colore chiaro.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia e in fase di completamento.

Si segnala un forte stato di degrado per quanto riguarda lo stato di manutenzione dei pavimenti carenti della piastrellatura in alcune porzioni.

Il BCNC Sub 12 risulta incompleto, senza protezioni e in pessimo stato di manutenzione.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

DIFFORMITA':

Si segnala che la porzione identificata nella scheda catastale come C.T. in realtà non risulta identificata con nessuna tramezzatura ed allo stato di fatto si trova al rustico con la sola presenza di tubi di scarico provenienti dai piani superiori.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE - S1- (Sub. 35):

L'unità immobiliare è situata al primo piano seminterrato (S1).

Dal parcheggio su Via **OMISSIS, OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala, scesi i gradini della scala si cammina fino alla fine della parete e si svoltare a destra la porzione di immobile attualmente al rustico e senza alcun serramento esterno è l'unità attualmente accatastata in fase di costruzione.

DESCRIZIONE INTERNA UNITA' IMMOBILIARE.

Foglio 3 - Particella 6638 - sub 7

Piano Interrato (S2).

Il deposito è così costituito:

Deposito: superficie interna netta scopabile mq. 211,68

La superficie lorda (slp) del deposito al piano interrato (S2) risulta essere 229,23 mq.

L'unità immobiliare risulta essere al RUSTICO e le finiture degli ambienti sono come qui di seguito descritte:

- Pavimenti: battuto di cemento
- Soffitti: solaio in laterocemento
- L'impianto elettrico non presente

DIFFORMITA':

Si segnala la realizzazione di un'ampia zona abusiva al piano secondo sottostrada S2 di circa 160 mq. che dovrà essere oggetto di regolarizzazione comunale.

Per una più chiara identificazione si veda l'elaborato grafico allegato.

Descrizione pertinenze

Nessuna pertinenza.

Parti comuni

Il Lotto "B" è dotato delle seguenti parti comuni:

-SCALE ACCESSO COMUNE Sub. 10 - Piano S2 e S1 - Permette il collegamento dal piano seminterrato S2 al piano interrato S1, è caratterizzata da alzate e pedate in cemento. (BCNC ai sub. 6-7)

- LOCALE IMPIANTI - Piano S1 - Sub. 11 (BCNC ai sub. 35-21-23-33-34)

-ASCENSORE - Piano S1 - T - 1 - Sub. 12. (BCNC ai sub 35-21)

-CORTE COMUNE - Piano T - Sub. 13. (BCNC ai sub. 35-6-7-21-23-33-34)

-SCALE, PASSAGGI AREE Sub. 17 -Piano S2 - S1 - T - 1 - Permette il collegamento dal piano terra ai vari piani S2 e S1 e 1 P, è caratterizzata da alzate e pedate in marmo, il battiscopa è in lastre di marmo, la ringhiera è in ferro tinteggiata color giallo. (BCNC ai sub. 21-23-33-34-35)

- VANO E MONTACARICHI Piano S1 - T - 1 - Sub. 20 (BCNC ai sub. 35-21)

- CORTE COMUNE Piano S1 - Sub. 36 (BCNC ai sub. 35-6-7-21-23-33-34)

Provenienza e titolarità

Provenienza delle seguenti unità:

Catasto Fabbricati - Comune di Manerba del Garda

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 2.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 6.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 7.

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 21.





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 23.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 33.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 34.
Foglio 03 - Mappale 6638 - Sub. 35.
Catasto Terreni - Comune **OMISSIS**
Foglio 09 - Mappale 12483

Per il Catasto Fabbricati

- Atto di compravendita a rogito del **OMISSIS** n. **OMISSIS** di Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**.

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS** la nuda proprietà.

- Atto di compravendita a rogito del **OMISSIS** n. **OMISSIS** di Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**.

Compravendita tra sig.ra **OMISSIS** ha venduto ai sigg.ri **OMISSIS** la quota di 1/2 ciascuno di usufrutto ed al sig. **OMISSIS**.

- Atto di donazione a rogito di **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale i sigg.ri **OMISSIS** hanno donato al sig. **OMISSIS** l'usufrutto generale.

- Atto di compravendita a rogito del notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**

- Atto di variazione della denominazione sociale e trasferimento sede a rogito del notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, registrato a **OMISSIS** il **OMISSIS** al n. **OMISSIS** serie 1T con il quale la Soc. **OMISSIS** ha variato la sua denominazione in **OMISSIS**

Per il Catasto Terreni:

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale il sig. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale la Soc. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**

- Atto di compravendita autenticato dal notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS** Rep. **OMISSIS**, trascritto a **OMISSIS** in data **OMISSIS** n. **OMISSIS**, con il quale la Soc. **OMISSIS** ha venduto alla società **OMISSIS**.
nello stesso atto è contenuto il Vincolo di inedificabilità gravante il Mappale 12483

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS** con CF. **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

La destinazione d'uso dell'immobile è conforme alla destinazione urbanistica ammessa per la Zona:

- Ambito territoriale a destinazione prevalentemente commerciale direzionale.
- Area di salvaguardia.
- Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica.
- Ambiti per servizi pubblici o di interesse pubblico e collettivo vedasi PdS.

Brescia, data rapporto giovedì 04/04/2024

Pagina 25 di 39





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

- Verde urbano di salvaguardia.
- Norme particolari.
- Linee di arretramento - rispetto stradale.

Le unità oggetto della presente perizia fanno parte di un complesso immobiliare che è stato oggetto negli anni di notevoli pratiche edilizie in variante al permesso di costruire originario.

- Permesso di costruire con contributo Prat. n. **OMISSIS** del **OMISSIS**.
- Permesso di costruire n. **OMISSIS** del **OMISSIS**.
- Progetto in variante al P.C. n. **OMISSIS**.
- Progetto Prot. **OMISSIS** del **OMISSIS**
- Progetto Prot. **OMISSIS** del **OMISSIS**
- Permesso di costruire **OMISSIS** del **OMISSIS**.
- Permesso di costruire n. **OMISSIS** del **OMISSIS** in variante al P.C. **OMISSIS** del **OMISSIS**

Non sono stati reperiti tra gli atti del Comune **OMISSIS** i seguenti documenti: fine lavori, Agibilità, anche se dichiarato dal tecnico dell'ufficio tecnico che rilasciata nel 2015.

DIFFORMITA':

Non risulta conforme rispetto alla pratica edilizia ed alla scheda catastale la distribuzione interna per quanto riguarda la realizzazione dei seguenti locali: cucina, spogliatoio e Wc 3.

Si segnala inoltre che le opere da demolire per le quali è già stato notificato l'ordine di demolizione di cui al Prot. **OMISSIS** del **OMISSIS** in riferimento ai permessi di costruire n. **OMISSIS**, PdC **OMISSIS**, PdC **OMISSIS** e PdC **OMISSIS**, non sono a tutt'oggi ancora state demolite. Si veda allegato "Ordine di demolizione opere - Prot. **OMISSIS** dell **OMISSIS**".

Per tutto il restante, l'unità immobiliare, allo stato attuale è sostanzialmente regolare.

FORMALITA' E VINCOLI

- Vincolo di inedificabilità costituito con atto del notaio **OMISSIS** in data **OMISSIS**, Rep. **OMISSIS** trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS**, gravante il mappale 12483.

- Ipoteca volontaria per € 465.000 iscritta a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS** con CF. **OMISSIS**, gravanti il mappale 6638/15 dal quale derivano i Sub. 23-33-34-21.

- Pignoramento di immobili trascritto a **OMISSIS** il **OMISSIS** ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS** e **OMISSIS** con C.F. **OMISSIS**, gravante i mappali 6638/23 - 6638/33 - 6638/34 - 6638/2 - 6638/5 - 6638/6 - 6638/7 - 6638/21 - 12483.

- Contratto di affitto di ramo di azienda effettuato in data **OMISSIS** a **OMISSIS**, con scrittura privata che rimarrà permanentemente conservata fra gli originali del Notaio **OMISSIS**, autenticante tra **OMISSIS** in qualità di amministratore unico della **OMISSIS** (Parte concedente) e **OMISSIS** quali soci amministratori della società **OMISSIS**. (Parte affittuaria).

GEOGRAFIA

-Complesso immobiliare Via **OMISSIS**

Ubicazione

Regione **OMISSIS**

Comune **OMISSIS**

Zona

Indirizzo **OMISSIS**

Civico **OMISSIS**

Latitudine **OMISSIS**

Provincia **OMISSIS**

Cap **OMISSIS**

Longitudine **OMISSIS**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Mappa



Confini

CONFINI:

Sub. 21 - Pizzeria P.T. confina a:

- Nord con altra unità immobiliare Sub 33 (Lotto "A");
- Est si affaccia sulla corte comune Sub 36;
- Sud verso campi di altra proprietà;
- Ovest verso parcheggio comune Sub. 13

Sub. 21 - Pizzeria 1P. confina a:

- Nord si affaccia sulla corte comune Sub 36;
- Est si affaccia sulla corte comune Sub 36;
- Sud si affaccia verso campi di altra proprietà;
- Ovest si affaccia verso parcheggio comune Sub. 13

Sub. 21 - Pizzeria Interrato S2 confina a:

- Nord zona abusiva;
- Est muro contro terra;
- Sud muro contro terra;
- Ovest muro contro terra.

Sub. 35 - In fase di costruzione - Seminterrato S1 confina a:

- Nord con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 23;
- Est con corte comune Sub 36;
- Sud con corte comune Sub 36;
- Ovest muro contro terra;

- Sub. 7 - Locale deposito al piano S2 confina a:

- Nord con altre unità immobiliari del Lotto "A": Sub 6;
- Est in parte con muro contro terra in parte con scala comune Sub. 10;
- Sud in parte con zona abusiva ed in parte contro terra;
- Ovest muro contro terra;





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

MODALITA' DI ACCESSO:

PIZZERIA P.T. - Sub. 21:

L'accesso all'immobile avviene da Via **OMISSIS, OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano terra, dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la porta di ingresso sul lato all'estrema destra dell'intero complesso.

PIZZERIA 1P. - Sub. 21:

L'accesso all'immobile avviene da Via **OMISSIS, OMISSIS**. L'unità commerciale è situata al piano terra, dal parcheggio su Via **OMISSIS**, guardando l'immobile l'accesso avviene mediante la scala esterna posta sul lato all'estrema sinistra dell'intero complesso.

UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE S1 - Sub. 35:

Dal parcheggio su Via **OMISSIS, OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini della scala si cammina fino alla fine della parete e si svoltare a destra la porzione di immobile attualmente al rustico e senza alcun serramento esterno è l'unità attualmente accatastata in fase di costruzione.

DEPOSITO: - Sub. 7 - Piano Interrato S2

L'unità immobiliare è situata al secondo piano interrato (S2). Dal parcheggio su Via **OMISSIS, OMISSIS** guardando l'immobile sul lato all'estrema sinistra, accanto al bar/tabaccheria, si trova una scala che scende, scesi i gradini proseguendo diritto sulla destra si trovano due scale che conducono al locale sottostante.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
-Complesso immobiliare Via OMISSIS

Riassunto consistenza

Metodo di misura	Acronimo	Sup. Misurata (m²)	Indice	Sup. Commerciale (m²)
Caratteristica				
Superficie principale	S1	241,30	1,00	241,30
Superficie cantine	SUC	96,23	0,15	14,43
Superficie terrazze con vista	SZV	543,00	0,10	54,30
Superficie esterna condominiale	S	1.947,00	0,10	194,70
Superficie esterna esclusiva	Se	334,69	0,15	50,20
Superficie magazzini	SMA	229,23	0,15	34,38
Superficie di completamento	SDC	516,97	0,40	206,79
Totale Superficie (m²)		3.908,42		796,11
Totale Volume Commerciale (m³)				-





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
BCNC - Sub. 12	6,23	S1	1,00	6,23
BCNC - Sub. 20	0,80	S1	1,00	0,80
Pizzeria - Sub. 21	220,21	S1	1,00	220,21
BCNC - Sub. 36 - Corte Comune - Sub. 36 al 50%	1.395,00	S	0,10	139,50
Parcheggio Sub. 13 - 1/2	552,00	S	0,10	55,20
Pizzeria - parti esterne - Sub. 21	334,69	Se	0,15	50,20
Totale per piano	2.508,93			472,14

Consistenza per il Piano Primo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
BCNC - Sub. 12	0,80	S1	1,00	0,80
BCNC - Sub. 20	6,23	S1	1,00	6,23
Terrazza - Sub. 21	543,00	SZV	0,10	54,30
Totale per piano	550,03			61,33

Consistenza per il Piano Seminterrato

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
BCNC - Sub 12	6,23	S1	1,00	6,23
BCNC - Sub. 20	0,80	S1	1,00	0,80
Unità in fase di costruzione - Sub. 5	516,97	SDC	0,40	206,79
Totale per piano	524,00			213,82

Consistenza per il Piano Interrato -2

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup.Comm. (m ²)
Pizzeria - Sub. 21	96,23	SUC	0,15	14,43
Deposito S2 - Sub. 7	229,23	SMA	0,15	34,38
Totale per piano	325,46			48,82



Architetto Claudia Querini
 C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
 email: studioquerini@gmail.com
 tel. 030/295639



CARATTERISTICHE -Complesso immobiliare Via OMISSIS

Fabbricato o Edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Stato di manutenzione generale del fabbricato	SMF	3	1=scarso 2=mediocre 3=sufficiente 4=discreto 5=buono	-	-
Numero di piani fuori terra	NPF	2	n.	-	-

Impianti del fabbricato o edificio

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Impianto riscaldamento centralizzato	RSC	1	0=assente 1=presente	-	-

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Superficie principale	S1	241,3	m ²	1,00	
Superficie cantine	SUC	96,2	m ²	0,15	
Superficie terrazze con vista	SZV	543,0	m ²	0,10	
Superficie esterna condominiale	S	1.947,0	m ²	0,10	
Superficie esterna esclusiva	Se	334,7	m ²	0,15	
Superficie magazzini	SMA	229,2	m ²	0,15	
Superficie di completamento	SDC	517,0	m ²	-	
Superficie commerciale	SUP	796,1	m ²	-	

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile	Prezzo marginale (€)
Data	DAT	04/04/2024	giorno/mese/anno	-	-





SEGMENTO DI MERCATO

-Complesso immobiliare Via OMISSIS

Denominazione

Classificazione Complesso immobiliare
Destinazione Commerciale

Localizzazione/Ubicazione

Comune OMISSIS **Provincia** OMISSIS
Località/Fraz./Zona
Posizione Periferica

Tipologia immobiliare

Tipologia Fabbricato o edificio urbano **Categoria** Usato
Proprietà Immobile cielo terra (in proprietà esclusiva)
Unità Immobiliare Fabbricati commerciali **Dimensione unità** Medio grande

Tipologia edile

Edificio Complesso immobiliare

Indice Superficiario	Rapporto	Indice tipologico (%)	
Sup. commerciale (SUP)	SUP/SUP	796,11/796,11	100,00
Superficie principale	S1/SUP	241,30/796,11	30,31
Superficie cantine	SUC/SUP	96,23/796,11	12,09
Superficie terrazze con vista	SZV/SUP	543,00/796,11	68,21
Superficie esterna condominiale	S/SUP	1.947,00/796,11	244,56
Superficie esterna esclusiva	Se/SUP	334,69/796,11	42,04
Superficie magazzini	SMA/SUP	229,23/796,11	28,79
Superficie di completamento	SDC/SUP	516,97/796,11	64,94

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo non determinato **Livello di reddito** non determinato
Fase di mercato Fase di contrazione **Filtering**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

	Acronimo	Indice merc.
Superficie principale	i(S1)	1,00
Superficie cantine	i(SUC)	0,15
Superficie terrazze con vista	i(SZV)	0,10
Superficie esterna condominiale	i(S)	0,10
Superficie esterna esclusiva	i(Se)	0,15
Superficie magazzini	i(SMA)	0,15
Superficie di completamento	i(SDC)	0,40

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]	-
Rapporto area edificata/edificabile [r]	-
Prezzo unitario terreni edificati [p]= [pu] * [r]	-
Rapporto compl. del terreno edificato [c]	-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)	1,00
Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)	1,00





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di OMISSIS

Provincia di OMISSIS

Fabbricati - Comune catastale di OMISSIS

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		3	6638	21	D 8 -Fabbricati speciali attività speciali	4		- 6.100,00	-
2		3	6638	7	C 2 -Magazzini e locali deposito	2	208.00 m ²	322,27	208,00
3		3	6638	35	F 3 -Unità in corso di costruzione	-	,00 m ²	-	-
4		3	6638	2	F 1 -Area urbana	-	.00	-	-
5		3	6638	36	F 1 -Area urbana	-	.00	-	-
							Totali	6.422,27	208,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 21 (Bene principale) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano Terra

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

FABBRICATI SPECIALI ATTIVITA' SPECIALI:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 21 - Cat. D/8 - Rendita Catastale € 6.100,00

Viale **OMISSIS** n. 2/4 - piano T-1-S2 Variazione nel classamento del 18/04/2016 protocollo n. **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** Variazione di Classamento (n. **OMISSIS**)

Classamento e Rendita validati (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 i **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(2) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 7 (Bene principale) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano S2

Superficie catastale: 208,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 7 - Cat. C/2 - Classe 2 - Consistenza 208 mq. - Superficie Catastale 226 mq. - Rendita Catastale € 322,27

Viale **OMISSIS** - piano S2; Variazione del **OMISSIS** inserimento in visura dei dati di superficie.

Classamento e Rendita validati (D.M. 701/94)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(3) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 35 (Bene principale) Situazione in atti al **OMISSIS**





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

Piano di accesso: Piano S2 - S1

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS** Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 35 - Cat. In corso di costruzione - Classe / - Consistenza / - Superficie Catastale / - Rendita Catastale € /

OMISSIS - piano S2-Si; Variazione del **OMISSIS** Protocollo n. **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** REGOLARIZZAZIONE (n. **OMISSIS**)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(4) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 2 (Parte comune) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano Terra

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 2 - Cat. Area urbana - Consistenza 126 mq. - Superficie Catastale 208 mq. - Viale **OMISSIS** piano T - Costituzione del **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** (n. **OMISSIS**)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

Dati derivanti da ISTRUMENTO (Atto pubblico) del **OMISSIS** protocollo n. **OMISSIS** Voltura in atti dal **OMISSIS** Repertorio n. **OMISSIS** - Rogante Paolo Cherubini Sede: **OMISSIS** - Registrazione PU Sede: **OMISSIS** n. **OMISSIS** del **OMISSIS** MOD DENOMINAZIONE - TRASF SEDE (n. **OMISSIS**)

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

(5) - Dettagli Particella Fg. 3 Part. 6638 Sub. 36 (Parte comune) Situazione in atti al **OMISSIS**

Piano di accesso: Piano S1

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

MAGAZZINI E LOCALI DEPOSITO:

a) Foglio 3 - Particella 6638 - Sub 2 - Cat. Area urbana - Consistenza 126 mq. - Superficie Catastale 208 mq. - Viale **OMISSIS** piano T - Costituzione del **OMISSIS** in atti dal **OMISSIS** (n. **OMISSIS**)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, con C.F. **OMISSIS**

Dati derivanti da ISTRUMENTO (Atto pubblico) del **OMISSIS** protocollo n. **OMISSIS** Voltura in atti dal **OMISSIS** Repertorio n. **OMISSIS** - Rogante **OMISSIS** Sede : **OMISSIS** - Registrazione PU Sede: **OMISSIS** n. **OMISSIS** del **OMISSIS** MOD DENOMINAZIONE - TRASF SEDE (n. **OMISSIS**)

* Codice fiscale Validato in Anagrafe Tributaria





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

VALUTAZIONE

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso immobiliare sito in **OMISSIS**, Via **OMISSIS**, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è giovedì 04/04/2024.





STIMA PER PUNTI DI MERITO Complesso immobiliare Via OMISSIS

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

Le quotazioni medie e/o i prezzi medi non rappresentano veri immobili comparabili ma un'attesa genericamente riconosciuta del valore della caratteristica principale che contribuisce alla determinazione del valore degli immobili, la superficie commerciale.

Le quotazioni sono elaborate da diverse fonti, anche autorevoli, che genericamente purtroppo non utilizzano criteri condivisi per la determinazione del valore unitario. Tale eterogeneità richiede che i valori espressi vengano ponderati e mediati per meglio simulare l'immobile oggetto di stima, oltre a poter così esprimere un unico prezzo medio ponderato. Nel caso in specie le quotazioni e i relativi pesi sono riportati nella tabella sottostante.

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo		1.300,00	1,00
Valore OMI massimo		1.600,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	1.450,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

Il prezzo medio ponderato rappresenta l'immobile con caratteristiche ordinarie per la zona in cui è ubicato il Subject. In considerazione delle particolari caratteristiche che appartengono all'immobile oggetto di valutazione si apportano aggiustamenti mediante l'applicazione di coefficienti correttivi o punti di merito.

Il punteggio è assegnato ai coefficienti in modo sintetico, in base all'apprezzamento soggettivo del perito avuto riguardo alle differenze tra l'immobile da valutare e quello riferito al prezzo medio ponderato.

Il valore dei punti di merito esprime il variare del prezzo al variare della caratteristica rispetto all'ordinarietà, prevedendo che il prezzo medio ponderato rappresenti immobili con punteggi pari a 1,00, per ammontari superiori a 1,00 il prezzo aumenta, per ammontari inferiori all'unità il prezzo diminuisce.

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	1.450,00	-
Data = 04/04/2024	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 796,1 m ²	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Medio o Sufficiente	0,800	-290,00	-20,00
	Prezzo medio corretto	1.160,00 €/m ²	
	Superficie (SUP)	796,11 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (1.160,00 €/m²) per la superficie commerciale (796,1 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 923.487,60 €





Architetto Claudia Querini
C.da Cavalletto n.1 - 25122 Brescia
email: studioquerini@gmail.com
tel. 030/295639

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE **Complesso immobiliare Via OMISSIS**

Valore di mercato

Valore di mercato

[Stima per punti di merito]

Variabile

Procedimento

Valore (€)

Stima per punti di merito

Stima per punti di merito

923.487,60

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:
923.487,60 €

Diconsi Euro novecentoventitremilaquattrocentoottantasettevirgolasessanta





QUADRO RIASSUNTIVO

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 01: Lotto A N. Compendio immobiliare e Valutazione

- 1 Per l'immobile denominato Complesso immobiliare Via **OMISSIS - OMISSIS**
il Valore di mercato alla data di stima del OMISSIS
è pari a 567.820,00 € per 489,5 m² pari a 1.160,00 €/m²



Valore (€)

567.820,00

Totale valore

567.820,00

Elenco immobili oggetto di stima del Lotto 02: Lotto B N. Compendio immobiliare e Valutazione

- 1 Per l'immobile denominato Complesso immobiliare Via **OMISSIS - OMISSIS**
il Valore di mercato alla data di stima del 04/04/2024
è pari a 923.487,60 € per 796,1 m² pari a 1.160,01 €/m²



Valore (€)

923.487,60

Totale valore

923.487,60

Totale valore stimato

1.491.307,60

Il Valore del presente rapporto è arrotondato a 1.500.000,00 €
Diconsi Euro unomilione cinquecentomila

CONCLUSIONI TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE 486/2019 INTEGRAZIONE Marzo 2024

VALORE DELLA STIMA del Lotto A e del Lotto "B" siti in OMISSIS, Via OMISSIS

Lotto "A" - € 570.000,00 (cinquecentotrentacinquemila/00)

Lotto "B" - € 930.000,00 (ottocentosessantacinquemila/00)

Tot. valore dell'intero immobile comprensivo dei BCNC è di

€ 1.500.000,00 (unmilione cinquecentomila/00)





Indice

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE 486/2019 INTEGRAZIONE Marzo 2024

Frontespizio	1
Elenco immobili oggetto di stima	1
Premessa	2
Mandato e assunzioni preliminari	3
Soggetti	4
Lotto A	
Complesso immobiliare Via OMISSIS	
Scheda immobile	5
Geografia	12
Consistenze superficiali	14
Caratteristiche	15
Segmento di mercato	16
Consistenza catastale	18
Valutazione	20
Stima per punti di merito	20
Risultati della valutazione	21
Lotto B	
Complesso immobiliare Via OMISSIS	
Scheda immobile	22
Geografia	26
Consistenze superficiali	28
Caratteristiche	30
Segmento di mercato	31
Consistenza catastale	33
Valutazione	35
Stima per punti di merito	36
Risultati della valutazione	37
Quadro riassuntivo	38
Conclusioni TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE 486/2019 INTEGRAZIONE Marzo 2024	38

