

ARCHITETTO ENZO RENON

Via A. Saffi, 15 - 25121 Brescia
Tel. 030/42022 - Fax 030/2908246
E-mail: studio.renon@tin.it
pec: enzo.renon@archiworldpec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Giudice dell'esecuzione Immobiliare Dr. Raffaele Del Porto

Stima dei beni pignorati con pratica n. 793/2016 Es. Imm.



RELAZIONE DI STIMA

In data 17 Maggio 2017 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Brescia Dott. Raffaele Del Porto ha incaricato (di fronte al funzionario giudiziario Dott. Antonio Iorlano), a seguito di decreto di conferimento di Incarico emesso alla stessa data, il sottoscritto Arch. Enzo Renon, con studio in Via A. Saffi n.15 a Brescia, a procedere alla stima dei beni pignorati con Pratica 793/2016 Es. Imm., promossa da ...omissis.... contro ...omissis...

Il compito dell'Esperto è determinato dal nuovo art. 173/ bis delle Disposizioni di Attuazione del Codice di Procedura Civile.

A - VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'Art. 567 C.P.C.

Si è verificata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. e non si evidenziano eventuali mancanze e/o carenze.

La ...omissis... è intestataria e risulta proprietaria per la quota di 1/1 in relazione alle seguenti unità:

- Via Artigianale n. 67 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 9 (graffato con il sub. 10);
- Via Artigianale n. 69 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 11.

B - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

B.1 - Identificazione e descrizione attuale dei beni

Gli immobili oggetto della presente perizia sono tre, siti nel Comune di Montirone (Brescia), censiti al Catasto Fabbricati come segue:

- Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Mappale 182 - Sub. 9 (graffato con il sub. 10) - Cat. D/7 - Rendita Catastale €. 14.076,00 - piano T; in via Artigianale 67;
- Sezione Urbana NCT - Foglio 2 - Mappale 182 - Sub. 11 - Cat. D/7 - Rendita Catastale €. 14.592,00 - piano T; in via Artigianale 69.

Descrizione immobili siti in Montirone (Brescia)

Vengono allegati i certificati Catastali e le schede Catastali (A1) e i documenti Comunali (A2).

A seguito della richiesta di accesso alle proprietà (mediante lettera Raccomandata R.R. alla ...omissis... in data 26/05/2017), si è proceduto al sopralluogo delle unità immobiliari nel giorno 12/06/2017.

Le unità immobiliari fanno parte dello stesso complesso edilizio, per il quale si dispone di copia delle seguenti Pratiche autorizzative (in allegato A2):

- a: Concessione Edilizia per "Nuovo capannone artigianale" del 05.05.1997 (n. 27 – PE 35/97);
- b: Denuncia di Inizio Attività per "Muro di cinta" del 24.02.1998 (n. prot. 948 PE 17/98);
- c: Denuncia di Inizio Attività per "Muro divisorio interno – Uffici e servizi igienici" del 24.02.1998 (n. prot. 949 PE 19/98);
- d: Denuncia di Inizio Attività per "Muro divisorio interno (al sub. 9/10)" del 04.07.1998 (n. prot. 3421 PE 61/98);
- e: Certificato di Collaudo statico del 04.06.1998 (n. pratica 3277);
- f: Attestazione di Abitabilità del 07.09.1999 (n. prot. 4905);
- g: Denuncia di Inizio Attività per "Apertura nuovo passo carraio" del 12.06.1999 (n. prot. 3359 PE 53/99).

Risulta pertanto rilasciata l'Agibilità (in allegato A2).



Gli immobili identificati catastalmente al sub. 9 (graffato al sub. 10) e al sub. 11 sono confinanti (essendo parti di un unico edificio) ma non comunicanti, con corti esclusive separate e accessi esclusivi distinti: per il sub. 9 (graffato al sub. 10) da via Artigianale al civ. 67, mentre per il sub. 11 da via Artigianale al civ. 69.

Tali immobili risultano attualmente occupati e condotti in affitto come segue:

- il sub. 9 (graffato al sub. 10) dalla Ditta ...omissis..., che ivi ha la propria sede;
- il sub. 11 dalla Ditta ...omissis..., che ivi ha la propria sede distaccata rispetto a quella della sede principale.

Entrambe le Ditte sono in piena attività produttiva.

L'edificio commerciale è un blocco rettangolare circondato sui quattro lati dalla corte esclusiva, con la via Artigianale a confine sui due lati sud-est e sud-ovest; la metà dell'immobile posta a nord-est (con le antistanti porzioni di corte esclusiva, su tre lati del fabbricato) costituisce il sub. 11, mentre la metà sud-ovest (sempre con le relative porzioni di area esclusiva su tre lati del fabbricato), è internamente divisa a sua volta a metà e costituisce il sub 9 (graffato al sub. 10).

L'interno di tutto il fabbricato è con struttura portante in pilastri e travi in cls, con rivestimento esterno in graniglia, serramenti in alluminio e vetro, pavimentazione industriale.

Non vi è predisposizione per l'installazione di carroponte; l'altezza interna dell'edificio è di m. 6,10.

Non sono presenti impianti di riscaldamento e di condizionamento, eccetto che nei settori isolati destinati all'amministrazione e ai servizi, che dispongono di inverter condizionatori/riscaldamento e di boiler elettrici nei bagni.

Le corti esclusive sono tutte destinate agli accessi e al transito degli automezzi.

Per il sub. 9 (graffato al sub. 10):

le due metà dell'immobile sono occupate rispettivamente dalla zona spedizioni e consegne (la metà col lato libero a sud-ovest) e dalla zona produttiva (la metà più interna, confinante con il sub. 11).

Nell'angolo della zona spedizioni vi è il blocco amministrativo, costituito da un piccolo ufficio con bagno e ripostiglio pavimentati (e con rivestimento nel bagno) in grès, con zoccolini in legno, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto ribassato (rispetto all'altezza del capannone) in cartongesso, con altezza interna pari a m. 2,80. I serramenti interni sono in legno.

All'interno dell'adiacente zona di produzione vi è il blocco degli spogliatoi con wc, anch'esso pavimentato (e con rivestimenti nei bagni) in grès, con zoccolini in legno, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto ribassato (rispetto all'altezza del capannone) in cartongesso con altezza interna pari a m. 2,80. I serramenti interni sono in legno.

Per il sub. 11:

l'immobile non presenta partizioni interne ed è interamente destinato alle lavorazioni. Nei due angoli ai lati dell'ingresso vi sono il blocco amministrativo (costituito da due uffici con bagno, deposito e ripostiglio) e il blocco deposito/ripostigli (con i bagni per gli operai). I due settori sono pavimentati (e con rivestimento nei bagni) in grès, con zoccolini in legno, pareti intonacate e tinteggiate e soffitto ribassato (rispetto all'altezza del capannone) in travetti di legno a vista, con altezza interna pari a m. 2,80. I serramenti interni ai due blocchi sono in legno.

Vi sono le certificazioni per l'impianto idrotermosanitario e per l'impianto elettrico/telefonico, recuperate negli allegati alla Domanda di Agibilità (vedi Allegato A2), che appaiono in discreto stato di conservazione.

L'immobile non dispone di APE (attestato di prestazione energetica), mentre è presente la Dichiarazione di Conformità sulle caratteristiche dell'isolamento termico (Legge 10-'91).

Come emerge dalla verifica dello stato dell'unità immobiliare, non sembrano necessari interventi edilizi di sistemazione, stante il discreto stato attuale di manutenzione, in particolare per quanto riguarda gli impianti.

L'Amministrazione Comunale ha adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 35/2016 del 25/10/2016 il progetto di Variante di Piano di Governo del Territorio della Città, avviato con Delibera di G.C. n. 63 del 04/05/2016.

Gli immobili risultano inseriti nel PGT di Comune di Montirone come " D1- Ambiti a destinazione prevalentemente produttiva" descritto nell'Art. 28 delle NTA inserito nel Piano delle Regole del PGT (in Allegato A3).

Dall'esame delle schede catastali degli immobili, non si riscontrano difformità rispetto all'esistente.



B.2 - Identificazione progressa dei beni

Tutti gli immobili oggetto della presente perizia vengono indicati nella Relazione Legale Notarile (ai sensi dell'art. 567 c.p.c.) del Notaio Dott. Francesco Casarini, riguardante il pignoramento, come siti nel Comune di Montirone (BS) in via Artigianale 67-69, ed identificati catastalmente (censiti all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Montirone) come segue:

- Via Artigianale n. 67 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 9 (graffato con il sub. 10);
- Via Artigianale n. 69 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 11.

Come da Relazione Legale Notarile:

“

...relativamente ai seguenti immobili:

IMMOBILI

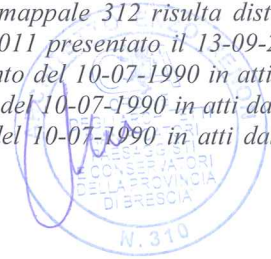
- Bene in Montirone, foglio 2 particella 182 sub. 9 graffata con il sub. 10, D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali, piano TE Via Artigianale n. 67.
- Bene in Montirone, foglio 2 particella 182 sub. 11, D7 – fabbricati costruiti per esigenze industriali, piano TE Via Artigianale

CERTIFICA QUANTO SEGUE

DATI CATASTALI

Alla data del 06-12-2016 i suddetti immobili risultano in catasto come segue:

1. In capo a ...omissis..., per la piena proprietà, **Montirone, Sezione Urbana NCT, foglio 2 particella 182 sub. 9 graffata con il sub. 10, Via Artigianale n. 67, piano T, D/7, rendita euro 14.076,00.** Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento e fusione (239356.1/2011) del 04-11-2011 protocollo n. BS0521492 in atti dal 04-11-2011 che ha soppresso i subb. 8-4-5-6 e 7 tali per frazionamento e fusione del 01-04-2003 protocollo n. 100246 in atti dal 01-04-2003 (n. 9021.1/2003) che ha soppresso i subb. 1-2-3 tali per costituzione sul mappale 182 del 14-08-1998 in atti dal 14-08-1998 (n. H02617.1/1998) nella cui estensione erano compresi i mappali 307-309-312 e 207-201 e 195. Il mappale 307 risulta distinto per frazionamento del 13-09-2011 protocollo n. BS0338475 in atti dal 13-09-2011 presentato il 13-09-2011 (n. 338475.1/2011) e in precedenza foglio 2 particella 181 tale per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 26-08-1993 (n. 5066.3/1990). Il mappale 309 risulta distinto per frazionamento del 13-09-2011 protocollo n. BS0338475 in atti dal 13-09-2011 presentato il 13-09-2011 (n. 338475.1/2011) e in precedenza foglio 2 particella 194 tale per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 20-10-1992 (n. 5066.1/1990). Il mappale 312 risulta distinto per frazionamento del 13-09-2011 protocollo n. BS0338475 in atti dal 13-09-2011 presentato il 13-09-2011 (n. 338475.1/2011) e in precedenza foglio 2 particella 200 tale per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 29-08-1993 (n. 5066.5/1990). Il mappale 207 risulta distinto per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 26-08-1993 (n. 5066.6/1990). Il mappale 201 risulta distinto per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 26-08-1993 (n. 5066.5/1990) e il mappale 195 risulta distinto per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 20-10-1992 (n. 5066.1/1990).
2. In capo a ...omissis..., per la piena proprietà, **Montirone, Sezione Urbana NCT, foglio 2 particella 182 sub. 11, Via Artigianale n. 69, piano T, rendita euro 14.592,00.** Osservazione: l'unità immobiliare risulta così distinta per frazionamento e fusione (n. 239356.1/2011) del 04-11-2011 protocollo n. BS0521492 in atti dal 04-11-2011 che ha soppresso i subb. 8-4-5-6 e 7 tali per frazionamento e fusione del 01-04-2003 protocollo n. 100246 in atti dal 01-04-2003 (n. 9021.1/2003) che ha soppresso i subb. 1-2-3 tali per costituzione sul mappale 182 del 14-08-1998 in atti dal 14-08-1998 (n. H02617.1/1998) nella cui estensione erano compresi i mappali 307-309-312 e 207-201 e 195. Il mappale 307 risulta distinto per frazionamento del 13-09-2011 protocollo n. BS0338475 in atti dal 13-09-2011 presentato il 13-09-2011 (n. 338475.1/2011) e in precedenza foglio 2 particella 181 tale per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 26-08-1993 (n. 5066.3/1990). Il mappale 309 risulta distinto per frazionamento del 13-09-2011 protocollo n. BS0338475 in atti dal 13-09-2011 presentato il 13-09-2011 (n. 338475.1/2011) e in precedenza foglio 2 particella 194 tale per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 20-10-1992 (n. 5066.1/1990). Il mappale 312 risulta distinto per frazionamento del 13-09-2011 protocollo n. BS0338475 in atti dal 13-09-2011 presentato il 13-09-2011 (n. 338475.1/2011) e in precedenza foglio 2 particella 200 tale per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 29-08-1993 (n. 5066.5/1990). Il mappale 207 risulta distinto per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 26-08-1993 (n. 5066.6/1990). Il mappale 201 risulta distinto per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 26-08-



1993 (n. 5066.5/1990) e il mappale 195 risulta distinto per frazionamento del 10-07-1990 in atti dal 20-10-1992 (n. 5066.1/1990). [segue]

PROVENIENZA

I terreni su cui successivamente è stato edificato quanto in oggetto, sono pervenuti in diversa e maggior consistenza a ...omissis..., per la piena proprietà, in parte, da Immobiliare Prato Fiorito s.r.l. sede Bergamo cf. 02003160161, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Girolamo Cogoli, del 21-09-1990 rep. 42199 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 08-10-1990 al n. 27800 del registro generale e al n. 19155 del registro particolare e in parte da Immobiliare Prato Fiorito s.r.l. sede Bergamo cf. 02003160161, titolare della piena proprietà, per atto di compravendita, Notaio Girolamo Cogoli, del 10-02-1992 rep. 48380 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 04-03-1992 al n. 8277 del registro generale e al n. 6093 del registro particolare. [segue]

C - STATO DI POSSESSO DEI BENI - ESISTENZA DI FORMALITÀ - VINCOLI

Esaminati i titoli di provenienza e le trascrizioni ed iscrizioni desumibili dall'aggiornamento ipotecario telematico, si evince che, alla data della certificazione notarile del notaio Dr. Francesco Casarini valida fino al 06.12.2016, gli immobili oggetto della presente risultano ad oggi gravati dalle seguenti iscrizioni ipotecarie:

Trascrizioni:

Come da Relazione Legale Notarile:

“

Sugli immobili stessi a carico di ...omissis... e i suoi danti causa per i rispettivi periodi risultanti dalla storia sopra riportata, nel ventennio anteriore al pignoramento indicato in epigrafe

GRAVANO

a tutto il 06-12-2016 le seguenti formalità:

Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 03-10-2007 al n. 53527 del registro generale e al n. 13513 del registro particolare, di Euro 2.400.000,00, Notaio Rotondo Alberto del 24-09-2007 rep. 288172/14452, a favore Fortis Bank S.a. sede in Belgio cf. 04406500159 a fronte di un capitale di Euro 1.600.000,00, durata 13 anni e 6 mesi, a carico di ...omissis..., titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni censiti alla sez. urb. NCT foglio 2 particella 182 subalterni 4, 5, 6, 7, 8.
Fortis Bank S.a., elegge domicilio ipotecario in Milano, Via Carnaggia n. 10.

Ipoteca giudiziale iscritta il 27-08-2013 al n. 29410 del registro generale e al n. 5014 del registro particolare, di Euro 192.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 23-08-2013 rep. 6635/2013, a favore Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Soc. Coop. Sede Ghedi cf. 00284980174 a fronte di un capitale di Euro 173.581,82, a carico tra l'altro di ...omissis..., titolare della piena proprietà.

Grava tra l'altro la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Banca di Credito Cooperativo Agrobresciano Soc. Coop., elegge domicilio ipotecario c/o l'Avv. Luigi Ferri in Via Solferino n. 23- Brescia.

Ipoteca giudiziale iscritta il 02-09-2013 al n. 29916 del registro generale e al n. 5044 del registro particolare, di Euro 200.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 11-07-2013 rep. 11515, a favore Credito Bergamasco s.p.a. sede Bergamo cf. 00218400166 a fronte di un capitale di Euro 157.193,13, a carico di ...omissis..., titolare della piena proprietà.

Grava tra l'altro la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Credito Bergamasco s.p.a. elegge domicilio ipotecario c/o l'Avv. Adriano Scapaticci in Via XX Settembre n. 66- Brescia.

Ipoteca giudiziale iscritta il 25-10-2013 al n. 35670 del registro generale e al n. 6074 del registro particolare, di Euro 110.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 15-10-2013 rep. 20079, a favore Deutsche Bank s.p.a. sede Milano cf. 01340740156 a fronte di un capitale di Euro 90.000,00, a carico tra l'altro di ...omissis..., titolare della piena proprietà.



Grava tra l'altro la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione.

Deutsche Bank s.p.a., elegge domicilio ipotecario c/o la Filiale di Brescia, Corso Magenta n. 13.

Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 29-09-2016 al n. 37753 del registro generale e al n. 23176 del registro particolare, Ufficiale Giudiziario di Brescia del 27-06-2016 rep. 8740, a favore Banca Nazionale del Lavoro s.p.a. sede Roma cf. 09339391006, a carico di ...omissis..., titolare della piena proprietà.

Grava la piena proprietà dei beni oggetto della presente certificazione. [segue]

Stato delle repertorizzazioni:

Il Perito, fatte le opportune verifiche, dichiara che, in riferimento alla succitata certificazione notarile (valida fino al 06.12.2016) e successivamente agli atti di pignoramento richiamati nella stessa, non ci sono ulteriori variazioni fino alla data del 15.06.2017.

D - ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE

A seguito delle necessarie verifiche, riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti ed in allegato e a seguito delle indagini effettuate presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici preposti, si accerta l'esistenza o meno di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura come qui di seguito specificati:

- | | | |
|---------------------------------------|----|----------------------|
| - esistenza di diritti reali: | no | |
| - servitù attive e passive: | no | |
| - domande giudiziali e giudizi: | sì | (vedere paragrafo C) |
| - vincoli di ogni natura e tipo: | no | |
| - canoni, livelli, diritti demaniali: | no | |

Per gli immobili non si riscontra l'esistenza di un Condominio.

Per gli immobili oggetto della presente Relazione di Stima, in assenza di Condominio, non sussistono vincoli o oneri di natura condominiale e spese condominiali ordinarie, spese fisse e di gestione ordinaria condominiale. Non si riscontra l'esistenza di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

E - REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Per gli immobili siti a Montirone (BS) in via Artigianale 67-69, a destinazione artigianale, si dispone della documentazione edilizia-urbanistica (vedi allegato A2) a seguito di accertamento delle autorizzazioni e delle concessioni amministrative recuperate presso il Comune di Montirone, come da elenco al punto 1 con i relativi estremi.

I documenti disponibili e i materiali costruttivi (pavimenti, serramenti, porte, ecc.) confermano che la costruzione è stata realizzata negli anni novanta.

F - FORMAZIONE DEI LOTTI

In considerazione del fatto che l'unità immobiliare identificata catastalmente alla Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 9 (graffato con il sub. 10) si presenta già perfettamente divisa a metà (da una partizione interna, come sopra descritto), con ciascuna delle quali già perfettamente accessibile dall'esterno in modo autonomo, al fine di aumentare la possibilità di collocare il Bene sul mercato immobiliare si procede a considerare tale immobile come divisibile in due lotti uguali.

Pertanto, si conferma che le unità immobiliari oggetto della Perizia di Stima sono divisibili in tre lotti, che verranno da qui in poi denominati:



- Lotto "a": costituito dai seguenti immobili:
 - o Via Artigianale n. 67 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 9 (graffato con il sub. 10); in questo lotto viene considerata la metà dell'immobile con il lato sud-ovest libero, quindi circondata su tre lati dalla corte esclusiva;
- Lotto "b": costituito dai seguenti immobili:
 - o Via Artigianale n. 67 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 9 (graffato con il sub. 10); in questo lotto viene considerata la restante metà dell'immobile, cioè quella confinante con il sub. 11;
- Lotto "c": costituito dai seguenti immobili:
 - o Via Artigianale n. 69 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 11.

G - VALORE DEL BENE E COSTI

La valutazione degli immobili viene effettuata considerando i beni come divisibili in tre lotti, come sopra rimarcato. Non vengono apportate decurtazioni sul prezzo di stima relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione), in quanto non esistenti;
- stato di occupazione per locazione;
- oneri di qualsiasi tipo, in quanto non esistenti.

Quindi, in considerazione:

- a) della regolarità e congruità dei documenti ipocatastali;
- b) della posizione, in zona periferica del Comune di Montirone (BS);
- c) dei materiali costruttivi;
- d) della situazione attuale buona di conduzione del Bene;
- e) della situazione di buona conservazione delle parti visibili (murature, facciate, tetti, ecc.);
- f) della non necessità di realizzare interventi al fine di collocare fruttuosamente sul mercato immobiliare l'immobile;
- g) dell'età di costruzione dell'immobile;
- h) del valore attuale di vendita sul mercato degli immobili industriali e artigianali, attualmente depresso dopo oltre sette anni di recessione dei valori immobiliari;

e in riferimento:

- i) ai valori presenti nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Brescia;
- j) ai valori immobiliari circostanti;
- k) alla disposizione planimetrica;
- l) allo stato degli edifici adiacenti e vicini;
- m) alle dimensioni dell'unità;

per queste ragioni il Perito considera congruo attribuire la seguente valutazione:

Unità immobiliari site in Comune di Montirone (Brescia) in via Artigianale 67-69, identificate come:

- Lotto "a": costituito dai seguenti immobili:
 - o Via Artigianale n. 67 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 9 (graffato con il sub. 10), per la porzione come sopra descritto;

misurate con muri esterni al 100% e muri di confine con altre proprietà al 50%. La superficie commerciale è la seguente (calcolata con misure desunte dalle schede catastali e dai disegni in nostro possesso e da alcuni rilievi effettuati sul posto):



- Edificio a destinazione produttiva:

piano terra (laboratorio):	mq 896,34 (x 1,00) = mq 896,34
piano terra (ufficio, bagno, ripostiglio):	mq 47,23 (x 1,00) = mq 47,23
corte esclusiva al piano terra (considerando le porzioni antistanti di area, dalla relativa parete esterna del fabbricato fino all'antistante recinzione):	mq 708,57 (x 0,10) = mq 70,86

per un totale di mq 1.014,43, approssimato a mq 1.014,00 (SLP), valutabile a €/mq 500,00 per la superficie lorda, per un totale di **€. 507.000,00**;

- Lotto "b": costituito dai seguenti immobili:
 - o Via Artigianale n. 67 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 9 (graffato con il sub. 10), per la porzione come sopra descritto;

misurate con muri esterni al 100% e muri di confine con altre proprietà al 50%. La superficie commerciale è la seguente (calcolata con misure desunte dalle schede catastali e dai disegni in nostro possesso e da alcuni rilievi effettuati sul posto):

- Edificio a destinazione produttiva:

piano terra (laboratorio):	mq 886,21 (x 1,00) = mq 886,21
piano terra (spogliatoi):	mq 33,61 (x 1,00) = mq 33,61
corte esclusiva al piano terra (considerando le porzioni antistanti di area, dalla relativa parete esterna del fabbricato fino all'antistante recinzione):	mq 227,51 (x 0,10) = mq 22,75

per un totale di mq 942,57, approssimato a mq 943,00 (SLP), valutabile a €/mq 500,00 per la superficie lorda, per un totale di **€. 471.500,00**;

- Lotto "c": costituito dai seguenti immobili:
 - o Via Artigianale n. 69 in Montirone (BS): Sez. NCT, fg. 2, mapp. 182, sub. 11;

misurate con muri esterni al 100% e muri di confine con altre proprietà al 50%. La superficie commerciale è la seguente (calcolata con misure desunte dalle schede catastali e dai disegni in nostro possesso e da alcuni rilievi effettuati sul posto):

- Edificio a destinazione produttiva:

piano terra (laboratorio):	mq 1.606,01 (x 1,00) = mq 1.606,01
piano terra (uffici, bagno, ripostiglio, deposito):	mq 151,04 (x 1,00) = mq 151,04
piano terra (deposito, bagni, ripostigli):	mq 100,45 (x 1,00) = mq 100,45
corte esclusiva al piano terra:	mq 1.164,28 (x 0,10) = mq 116,43

per un totale di mq 1.973,93, approssimato a mq 1.974,00 (SLP), valutabile a €/mq 500,00 per la superficie lorda, per un totale di **€. 987.000,00**.

Il valore totale attribuibile è quindi di € 1.965.500,00 (Euro unmilionenovecentosessantacinquemila cinquecento/00).

La valutazione soprascritta è riferita allo stato attuale degli immobili.

Gli immobili del Lotto "a" sono condotti in affitto per attività commerciale/produttiva.

Gli immobili del Lotto "b" sono condotti in affitto per attività commerciale/produttiva.

Gli immobili del Lotto "c" sono condotti in affitto per attività commerciale/produttiva.

Brescia, **20 GIU. 2017**

Firma



ALLEGATI

Il deposito della Perizia viene effettuato secondo le modalità già fissate nel provvedimento di nomina dell'Esperto.
Si allegano pertanto alla Relazione di Stima i seguenti documenti:

- A1 Estratti Mappa, Visure Catastali, Schede Catastali;
- A2 Documenti Comunali;
- A3 Documentazione urbanistica (PGT);
- A4 Relazione fotografica esterna ed interna.

