

TRIBUNALE DI BRESCIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PERIZIA DI STIMA IMMOBILIARE ESECUZIONE IMMOBILIARE N°424/2020

Dott.ssa Liana Zaccara Giudice Istruttore

Premessa

Con ordinanza del 20/11/2020 la S.V.I. nominava il sottoscritto Ing. Ludovico Quilleri, con studio in Brescia, Via Amba D'Oro 17, ed iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 2438, Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n°424/2020, invitandomi a comparire all'udienza del 03/12/2020 alle ore 9,00 per il giuramento di rito e per conferirmi l'incarico di stima secondo le prescrizioni in seguito riportate.

Il sottoscritto ha effettuato una completa ispezione degli immobili in presenza del custode nominato, il giorno 18/01/2021, e in seguito ho effettuato una seconda ispezione ai capannoni industriali, nonché un sopralluogo all'ufficio tecnico del Comune di Mura e di Pertica Bassa.

I criteri di scelta della suddivisione dei lotti e dei valori generali degli stessi sono stati condivisi con i periti di parte nominati dalla Banca Valsabbina.

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

Nella documentazione allegata alla domanda è presente la certificazione ipotecaria storico-ventennale rappresentata dalla relazione legale notarile del Notaio Luigi Zampaglione del 23/10/2020. Tale relazione risulta essere completa.

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Gli immobili oggetto della presente esecuzione, tutti di proprietà della [REDACTED]
[REDACTED] si trovano nel comune di Mura e nel comune di Pertica Bassa.

Gli immobili siti nel comune di MURA sono identificati dai seguenti dati catastali:

Dal Catasto Fabbricati, Sezione NCT, Foglio 7, Mappale 1785, Località Piano:

Sub. 1: Piano T, Cat C/6, cl. 3, mq 57, Sup. Cat. Tot. mq 68, RC € 50,04

Sub. 5: Piano T-1-2 Cat. A/2, cl. 4, vani 8, Sup. Cat. Mq 261, RC € 433,82

Sub. 6: Piano T-1-2 Cat. A/2, cl. 4, vani 8, Sup. Cat. Mq 212, RC € 433,82

Sub. 9: Piano T, Cat D/7, RC € 13,489,85

Sub. 13: Piano T-1, Cat D/7, RC € 11,000,53



ai predetti immobili compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti e sui servizi comuni ex art. 1117 C.C. compresi i mappali 1785 Sub. 8, Sub. 11 e Sub. 12.

Gli immobili siti nel comune di PERTICA BASSA sono identificati dai seguenti dati catastali:

Dal Catasto Fabbricati, Sezione ONO, Foglio 13, Mappale 1615, Via Roma:

Sub. 2: Piano 1, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, Sup. Cat. mq 100, RC € 162,98

Sub. 3: Piano 2, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, Sup. Cat. mq 89, RC € 162,98

Sub. 4: Piano T, Cat. C/2, cl. 3, mq 109, Sup. Cat. Tot. mq 124, RC € 36,59

Sub. 5: Piano T, Cat. C/6, cl. 3, mq 42, Sup. Cat. Tot. mq 51, RC € 30,67

Dal Catasto Fabbricati, Sezione ONO, Foglio 10 Via Roma:

Mappale 211: Piano T, Cat. D/1, RC € 4,398,88

IMMOBILI IN MURA - Inquadramento generale

Trattasi di complesso produttivo con capannoni industriali/artigianali con annessa abitazione civile e zona uffici, con ampia area di pertinenza e spazi comuni, giacente su un area complessiva di mq 13,370 di cui la superficie coperta ammonta a mq 5,356.

Caratteristiche costruttive generali

Il complesso consiste in una zona destinata a capannoni, con strutture in cemento armato prefabbricato, ed una zona adibita ad abitazione civile ed uffici con strutture in muratura portante e solai in laterocemento, con piano terra, primo piano e sottotetto accessibile, il tutto dotato di aree pertinenziali e parcheggi.

Gli edifici sono stati edificati mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mura:

- Licenza di Costruzione Prot. n° 358 del 06/04/1976 – n° 83/76 Reg. Costruzioni;
- Licenza di Costruzione Prot. n° 359 del 06/04/1976 – n° 84/76 Reg. Costruzioni;
- Autorizzazione rilasciata dalla Comunità Montana di Valle Sabbia in data 26 ottobre 1976 n.876 di Prot. - n.42 decreto;
- Concessione edilizia con contributo in data 10/10/1979 Prot. n°2223 – n° 151/79 Reg. Costr.
- Concessione edilizia con contributo in data 22/01/1988 Prot. N°44/88 - n° 333 Reg. Costr. e successiva variante in data 19/01/1990 Prot. n°1431 - n°378 Reg. Costr. (concessione edilizia in variante alla n.333/88) (agibilità rilasciata dal Comune di Mura in data 9 agosto 19~3 n.333/88 di P.E., relativa al laboratorio);
- Concessione Edilizia con contributo del 09/12/1998, Prot. N°562, Reg. Costruzioni n°673
- Concessione gratuita per opere edilizie del 14/01/2002, Prot. N°506, Reg. Costruzioni n°765



- D. I .A. presentata in data 05 novembre 2007. protocollata in pari data al n.1687, relativa all'ampliamento del capannone artigianale con formazione di parcheggi);

IMMOBILI IN PERTICA BASSA - Inquadramento generale

Trattasi di area con capannone artigianale e porzione di abitazione ad uso civile con due appartamenti e un deposito, più spazi comuni, aree di manovra e parcheggi.

Caratteristiche costruttive generali

Il capannone è costituito da una struttura in cemento armato prefabbricato tipico, mentre le unità ad abitazione civile fanno parte di un nucleo abitativo più antico, ristrutturato negli anni '80 come da pratiche edilizie sotto riportate. Trattasi di abitazioni rurali in muratura portante e orizzontamenti in legno.

Gli edifici sono stati edificati mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pertica Bassa:

- licenza di costruzione in data 25 marzo 1971 n.3 P.E.,cui ha fatto seguito rilascio della relativa agibilità in data 22 novembre 1973;
- licenza di costruzione in data 14 febbraio 1974 n.1693 di Prot. - n.2/74 Reg. Costruzioni;
- concessione edilizia in data 10 luglio 1987 n.16/87 R.C. e prot. 2178/85;
- concessione edilizia con contributo in data 23 agosto 1995 n.1604/94 Prot. - n.32/95 Reg. Costruzioni;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. 265, Reg. Costruzioni n° 35/96 del 10/10/1996

-G- Valore del bene e costi

Indagini e ricerche di mercato.

Indagini dirette: si è proceduto al reperimento di dati aggiornati, relativi a beni immobili aventi il più possibile caratteristiche simili a quelli in esame, assumendo informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e/o attraverso la consultazione di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Tale fase di indagini ha consentito la determinazione per molti dei beni immobili in esame di una scala di valori, minimo/massimo, sulla base dei quali è stato assunto un valore medio di zona. Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il "Listino dei Valori degli Immobili" edito da agenzia Probrixia della Camera di Commercio



di Brescia, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia del Territorio e i dati pubblicati dall'Osservatorio Immobiliare in Italia e dal Borsino Immobiliare sempre con riferimento ai Comuni di Ubicazione delle unità immobiliari oggetto di valutazione.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o usati a seconda della vetustà dei beni, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per SEL si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Dal punto di vista commerciale e funzionale le proprietà in capo alla [REDACTED] possono essere divise in lotti indipendenti vendibili singolarmente e di seguito riportati.

LOTTO N°1

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Pertica Bassa, via Roma, Capannone artigianale identificato con i seguenti dati catastali:

Foglio 10, mappale 211, Piano T, Cat. D/1, RC € 4,398,88

Confini: Ovest mapp.1694, Est Via Roma, Sud mapp. 1685, 1686, 1615.

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di capannone artigianale in cemento armato prefabbricato, costruito nel 1971, consistente in un area coperta complessiva di mq 1000 con altezza interna di m 5,60, e aree accessorie con depositi e vani di servizio per un totale di mq 232 + 38 tettoia. L'area circostante misura mq 2560 e comprende aree di manovra e parcheggio. Sui lati nord e sud sono presenti tettoie in ferro e lamiera. La copertura presenta onduline in eternit su tutta la superficie coperta per un totale di mq 1240.

al punto di viste energetico l'immobile si trova in classe G. Per quanto riguarda gli aerotermini presenti nel capannone, gli stessi non sono di proprietà della [REDACTED], pertanto trattasi di unità priva di impianto di riscaldamento.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si presenta in discrete condizioni per quanto riguarda l'area produttiva, mentre per le aree accessorie come depositi, vani di servizio e bagni le condizioni sono scadenti e obsolete. L'immobile è attualmente in uso con attività lavorative.



Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale, per quanto riguarda le costruzioni in muratura, sono presenti invece tettoie aggiuntive che non compaiono nella scheda catastale. E' possibile la demolizione o la richiesta di sanatoria con un costo stimato nella sezione successiva che riguarda la regolarità urbanistica.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di locazione stipulato fra la [REDACTED] e la [REDACTED], comprendente vari immobili siti in Mura e Pertica Bassa, registrato a Salò al n° 002876 il 29/11/ 2018. Il contratto decorre dal 01/11/2018 ed ha la durata di anni 6 con scadenza al 31/10/2024.

Determini il valore locativo del bene

€/mq/anno 20,00 x mq 1240 = € 25.000,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono presenti vincoli in quanto struttura autonoma.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pertica Bassa:

- licenza di costruzione in data 25 marzo 1971 n.3 P.E.,cui ha fatto seguito rilascio della relativa agibilità in data 22 novembre 1973;
- concessione edilizia in data 10 luglio 1987 n.16/87 R.C. e prot. 2178/85;

Da un accurata indagine presso l'archivio del comune di Pertica Bassa non sono emerse ulteriori pratiche edilizie riferite a questo immobile.

Da un analisi della concessione edilizia n°3 del 25/03/71 è emerso che il capannone costruito è diverso da quello riportato nella concessione. La differenza consiste soprattutto nella dimensione e nella collocazione all'interno dell'area, oltre che alla tipologia costruttiva che prevedeva un capannone con volte e tiranti a fronte del capannone in c.a. prefabbricato che è stato poi effettivamente edificato. Dall'analisi di documenti e testimonianze dell'allora progettista Geom. [REDACTED] è emerso che il capannone riportato nel progetto non è mai stato realizzato come tale, ma si è passati subito all'edificazione del capannone attuale, ovvero NON è stato prima edificato un primo capannone che poi è stato demolito per far posto all'attuale. A questo riguardo si sarebbe dovuta inoltrare una Variante in corso d'opera che non è stata mai trovata.

In base a queste considerazioni sussiste la possibilità che una parte del capannone possa essere considerata abusiva, anche se dal documento del collaudo risulta che era stata collaudata una superficie pari a mq 1000. Non sono stati trovati documenti di pagamento degli oneri, né uno schema planivolumetrico che potesse dare un indicazione sulla reale entità dell'edificazione. E' presente altresì un Certificato di agibilità rilasciato dal comune in data 22/11/1973 relativo ad una costruzione collaudata di mq 998.

Ci troviamo pertanto di fronte ad un caso di possibile abusivismo, anche se esiste un dibattito giuridico aperto sul fatto che un immobile parzialmente abusivo possa essere stato insignito del certificato di agibilità. Inoltre va fatto notare che nella pratica del 1987, veniva riportata l'esatta



planimetria nello stato che ancora oggi possiamo trovare, segno che, da parte dell'ufficio comunale competente, vi era una piena conoscenza dello stato di fatto dell'immobile.

A tutt'oggi, da parte del Comune, non è mai stata avanzata alcuna richiesta di sanatoria o di segnalazione di abuso edilizio.

Qualora fossero ravvisati gli estremi per un abuso, è possibile chiedere una sanatoria in quanto costruzione del 1971, in assenza di vincoli paesaggistici.

La parte da sanare consiste in circa mq 500, e la cifra si aggira su €/mq 30,66 x mq 500 = 15.330,00. La porzione di capannone verso il confine non rispetta le distanze dallo stesso e pertanto dovrebbe essere demolita, con un costo stimato di €/mq 20,00 x mq 280 = € 5.600,00. a questo va aggiunto il costo di smaltimento dell'amianto con un costo stimato di €/mq 40,00 x mq 280 = € 11.200,00.

Infine va chiesto il parere di compatibilità ambientale alla commissione Paesaggi e Sovrintendenza, col pagamento di una penale stabilita dalle norme contenute nel D. lgs n°42 del 22/01/2004, che usualmente si quantifica come il valore commerciale della porzione abusiva, che in questo caso sarebbe pari ad €/mq 200,00 x mq 500 = € 100.000,00 più €/mq 150,00 x mq 280 = € 42.000,00 per un totale di € 142.000,00.

Ulteriore soluzione potrebbe essere quella della demolizione della parte abusiva che ammonta a mq 738, lasciando in opera solo la parte di capannone autorizzata che ammonta a mq 500. Dal punto di vista strutturale si tratta di due campate adiacenti, pertanto è possibile la demolizione di una delle due campate senza precludere la stabilità dell'altra.

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona di Pertica Bassa frazione Forno d'Ono, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 200,00 il prezzo per il capannone e l'area di pertinenza, nel caso di regolarità urbanistica, ottenendo quindi:

Capannone h m5	superficie mq 1000 x €/mq 200,00	= € 200.000,00
Aree accessorie di servizio	superficie mq 238 x €/mq 150,00	= € 35.000,00
Area circostante	superficie mq 2560 x €/mq 10,00	= € 25.000,00
Totale valore immobile		= <u>€ 260.000,00</u>

Tale cifra si riferisce all'ipotesi che il capannone possa essere considerato regolare dal punto di vista urbanistico.

In caso di accertata irregolarità, la possibile sanatoria potrebbe ammontare complessivamente ad € 168.000,00, a fronte di una superficie sanabile di mq 1000, il che porterebbe ad un valore commerciale ipotetico di € 228.000,00 - € 168.000,00 = € 60.000,00.

Nel caso fosse antieconomica la sanatoria un possibile valore del bene potrebbe essere calcolato sulla base dei mq 500 autorizzati e sulla demolizione di rimanenti mq 738. Il costo di demolizione con smaltimento dell'eternit per la porzione di capannone da mq 738 si aggira intorno ad €/mq 80,00 per un totale di € 59.000,00. In tal caso il valore potrebbe essere calcolato in questo modo:



Capannone h m5	superficie mq 500 x €/mq 200,00	= € 100.000,00
Area circostante	superficie mq 3360 x €/mq 10,00	= € 33.000,00
A detrarre	demolizione mq 738 x €/mq 80,00	= € 59.000,00
Totale		= € 74.000,00

Tale cifra non si discosta di molto dalla cifra ottenuta in caso di sanatoria. In conclusione la cifra ipotetica di vendita nel caso di accertata condizione di abuso edilizio, con tutte le problematiche che ne conseguirebbero, potrebbe essere a buona ragione stabilita nella cifra di **€ 50.000,00.**

LOTTO N°2

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Pertica Bassa, via Roma, appartamento al piano primo, identificato con i seguenti dati catastali:

Sezione ONO, Foglio 13, Mappale 1615, Sub. 2: Piano 1, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, Sup. Cat. mq 100, RC € 162,98

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di appartamento al primo piano di uno stabile di antica fattura, disposto su n°4 livelli complessivi, piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto accessibile. L'appartamento consiste in ingresso, disimpegno, tre camere, un bagno e la cucina, per un totale di mq 100. L'unità è accessibile da area comune con ingresso principale a lato ingresso carraio del capannone e vialetto di accesso, e scala comune in parte esterna e in parte interna. I serramenti sono in legno con vetro semplice.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento in comune con l'unità superiore, con termosifoni e circolazione di acqua calda e caldaia a pellet al piano terra.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si trova in discrete condizioni, con il bagno di recente rifacimento e le altre stanze in condizioni accettabili.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero, essendo anche stato disdetto il contratto di locazione che era in essere fino al 02/11/2020.

Determini il valore locativo del bene

€/mese = 300,00 = €/anno 3.600,00



-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non ci sono vincoli in quanto unità isolata di proprietà di una sola persona giuridica.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pertica Bassa:

- licenza di costruzione in data 14 febbraio 1974 n.1693 di Prot. - n.2/74 Reg. Costruzioni;

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili abitativi nella zona di Pertica Bassa frazione Forno d'Ono, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 400,00 il prezzo per l'appartamento, ottenendo quindi:

Appartamento al primo piano superficie mq 100 x €/mq 400,00 = € 40.000,00

Totale valore immobile = **€ 40.000,00**

LOTTO N°3

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Pertica Bassa, via Roma, appartamento al secondo piano, identificato con i seguenti dati catastali:

Sezione ONO, Foglio 13, Mappale 1615, Sub. 3: Piano 2, Cat. A/3, cl. 3, vani 5, Sup. Cat. mq 89, RC € 162,98

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di appartamento al secondo piano di uno stabile di antica fattura, disposto su n°4 livelli complessivi, piano terra, primo piano, secondo piano e terzo piano sottotetto accessibile. L'appartamento consiste in ingresso, disimpegno, tre camere, un bagno e la cucina, per un totale di mq 100. L'unità è accessibile da area comune con ingresso principale a lato ingresso carraio del capannone e vialetto di accesso, e scala comune in parte esterna e in parte interna I serramenti sono in legno con vetro semplice.

L'unità è dotata di impianto di riscaldamento in comune con l'unità superiore, con termosifoni e circolazione di acqua calda e caldaia a pellet al piano terra.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si trova in discrete condizioni, ed è tuttora abitato, con il bagno di recente rifacimento e le altre stanze in condizioni accettabili.

Identificazione pregressa dei beni



E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato dal 01/11/2020 dal [REDACTED], con regolare contratto di locazione registrato a Salò il 17/11/2020, per un importo forfettario di €/mese 150,00.

Determini il valore locativo del bene

€/mese = 300,00 = €/anno 3.600,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non ci sono vincoli in quanto unità isolata di proprietà di una sola persona giuridica.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pertica Bassa:

– licenza di costruzione in data 14 febbraio 1974 n.1693 di Prot. - n.2/74 Reg. Costruzioni;

Dall'analisi della pratica edilizia in oggetto emerge che il secondo piano dello stabile non era segnato nei disegni e nella relazione tecnica, che prevedeva una ristrutturazione dell'edificio preesistente a due piani complessivi fuori terra anziché tre. L'unità è pertanto da considerare abusiva, ma con la possibilità di chiedere e ottenere una sanatoria, in quanto edificio costruito nel 1974. Il costo previsto si aggira intorno ad € 5.000,00 di oneri più spese tecniche stimabili intorno ad € 5.000,00.

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili abitativi nella zona di Pertica Bassa frazione Forno d'Ono, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 400,00 il prezzo per l'appartamento, ottenendo quindi:

Appartamento al primo piano	superficie mq 89	x €/mq 400,00	= € 36.000,00
Spese sanatoria a detrarre			= € 10.000,00
		Totale valore immobile	= <u>€ 26.000,00</u>

LOTTO N°4

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Pertica Bassa, via Roma, magazzino al piano terra, identificato con i seguenti dati catastali:



Sezione ONO, Foglio 13, Mappale 1615, Sub. 4: Piano T, Cat. C/2, cl. 3, mq 109, Sup. Cat. Tot. mq 124, RC € 36,59

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di magazzino al piano terra che si affaccia sul terreno mappale 211 ed è disposto su un unico livello. E' stato ricavato da ristrutturazione di porzione di immobile rurale di antica fattura. La struttura portante è in muratura con tetto a due falde.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si trova in discrete condizioni, ed è tuttora utilizzato come deposito/magazzino.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di locazione stipulato fra la [REDACTED] e la società [REDACTED], comprendente vari immobili siti in Mura e Pertica Bassa, registrato a Salò al n° 002876 il 29/11/ 2018. Il contratto decorre dal 01/11/2018 ed ha la durata di anni 6 con scadenza al 31/10/2024.

Determini il valore locativo del bene

€/mese = 300,00 = €/anno 3.600,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non ci sono vincoli in quanto immobile isolato.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pertica Bassa:

- Concessione edilizia con contributo in data 23 agosto 1995 n.1604/94 Prot. - n.32/95 Reg. Costruzioni;
- Concessione gratuita per opere edilizie Prot. 265, Reg. Costruzioni n° 35/96 del 10/10/1996

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili abitativi nella zona di Pertica Bassa frazione Forno d'Ono, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 200,00 il prezzo per il magazzino, ottenendo quindi:

Magazzino al piano terra superficie mq 124 x €/mq 200,00 = € 25.000,00



Totale valore immobile = **€ 25.000,00**

LOTTO N°5

Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Pertica Bassa, via Roma, autorimessa al piano terra, identificato con i seguenti dati catastali:

Sezione ONO, Foglio 13, Mappale 1615, Sub. 5: Piano T, Cat. C/6, cl. 3, mq 42, Sup. Cat. Tot. mq 51, RC € 30,67

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di autorimessa al piano terra, di superficie mq 51, facente parte dello stabile di cui ai sub. 2 e 3, ed ai quali è collegata mediante scala comune ed è disposto su un unico livello. E' stato ricavato da ristrutturazione di porzione di immobile rurale di antica fattura. E' in grado di ospitare due autovetture, anche se il pilastro centrale limita gli spazi di manovra.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si trova in condizioni accettabili, ed è tuttora utilizzato come autorimessa.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero.

Determini il valore locativo del bene

€/mese = 40,00 = €/anno 480,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non ci sono vincoli

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Pertica Bassa:

– licenza di costruzione in data 14 febbraio 1974 n.1693 di Prot. - n.2/74 Reg. Costruzioni;

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili abitativi nella zona di Pertica Bassa frazione Forno d'Ono, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 200,00 il prezzo per l'autorimessa ottenendo quindi:



Autorimessa al piano terra superficie mq 51 x €/mq 200,00 = € 10.000,00

Totale valore immobile = **€ 10.000,00**

LOTTO N°6

Il Lotto n°6 è costituito dall'insieme di tutti gli immobili presenti nel territorio di Mura, e facenti parte di un unico complesso artigianale/produttivo, con annessa abitazione civile adibita a appartamenti e uffici, che insiste su un unico mappale, con annesse aree di pertinenza e parcheggi. La scelta di accorpate in un unico lotto la somma delle unità di Mura, scelta condivisa e concordata con il CTP nominato dalla Banca Valsabbina Ing. Cò, è dettata dalla omogeneità generale della destinazione d'uso produttiva, a scapito di una porzione ad abitazione civile, che difficilmente può essere separata dal resto, nascendo come abitazione padronale del corpo di fabbrica. La separazione della vendita a terzi delle unità civili, potrebbe inficiare una futura trasformazione del complesso inserendo ulteriori proprietari nella lottizzazione.

Una ulteriore problematica legata alla ipotetica separazione in lotti singoli delle componenti del complesso, è la difficoltà poi di assegnare le parti comuni che al momento sono asservite al funzionamento del lotto nel suo insieme.

Va tuttavia ricordato che dal punto di vista strettamente edilizio, le unità diversamente accatastate possono essere considerati dei lotti vendibili singolarmente qualora subentrassero delle esigenze in tal senso, previa decisione sull'utilizzo delle parti comuni.

In seguito la descrizione dei singoli componenti del lotto, che comunque costituiscono delle unità a se stanti dal punto di vista strettamente catastale e urbanistico.

1) Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Mura, Località Piano, Capannone artigianale identificato con i seguenti dati catastali:

Sezione NCT, Foglio 7, Mappale 1785, Sub. 9: Piano T, Cat D/7, RC € 13,489,85

Confini: Nord , Est

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di capannone artigianale in cemento armato prefabbricato, con annessa costruzione civile adibita ad abitazione ed uffici, e di cui una porzione costituisce la pertinenza del subalterno in questione, costruito nel 1976, con aree di pertinenza adibite a stoccaggio materiali, parcheggi e aree verdi. La superficie della porzione adibita a capannone ammonta a mq 2.980 con altezza dei locali di m 5 ed una cubatura complessiva di mc 14.925. La porzione di abitazione civile adibita ad uso ufficio si trova al piano terra, adiacente e comunicante con il laboratorio, e consiste in 6 vani ad uso ufficio e due bagni, per un totale di mq 143, più corridoio comune e centrale termica comune. L'unità gode di un porticato su due lati da mq 106 in totale.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si presenta in discrete condizioni sia per quanto riguarda l'area produttiva, L'immobile è attualmente in uso con attività lavorative.



Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale, per quanto riguarda la porzione ad uso civile/ufficio, mentre per quanto riguarda la porzione del laboratorio, sono presenti invece tettoie aggiuntive che non compaiono nella scheda catastale, e non è stata aggiornata nella scheda la porzione di laboratorio aggiunta nel lato nord, come da regolare pratica edilizia prot. N° 1687 del 05/11/07. Per la scheda catastale è sufficiente il rifacimento della stessa con un costo di € 500,00, mentre per le tettoie è consigliabile lo smontaggio qualora richiesto dalle autorità.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di locazione stipulato fra la Società [REDACTED] e la società [REDACTED], comprendente vari immobili siti in Mura e Pertica Bassa, registrato a Salò al n° 002876 il 29/11/ 2018. Il contratto decorre dal 01/11/2018 ed ha la durata di anni 6 con scadenza al 31/10/2024.

Determini il valore locativo del bene

€/mq/anno 20,00 x mq 3123 = € 62.460,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono presenti vincoli in quanto struttura autonoma.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mura:

- Licenza di Costruzione Prot. n° 358 del 06/04/1976 – n° 83/76 Reg. Costruzioni;
- Licenza di Costruzione Prot. n° 359 del 06/04/1976 – n° 84/76 Reg. Costruzioni;
- Autorizzazione rilasciata dalla Comunità Montana di Valle Sabbia in data 26 ottobre 1976 n.876 di Prot. - n.42 decreto;
- Concessione edilizia con contributo in data 10/10/1979 Prot. n°2223 – n° 151/79 Reg. Costr
- Concessione edilizia con contributo in data 22/01/1988 Prot. N°44/88 - n° 333 Reg. Costr. e successiva variante in data 19/01/1990 Prot. n°1431 - n°378 Reg. Costr. (concessione edilizia in variante alla n.333/88) (agibilità rilasciata dal Comune di Mura in data 9 agosto 19~3 n.333/88 di P.E., relativa al laboratorio);
- Concessione Edilizia con contributo del 09/12/1998, Prot. N°562, Reg. Costruzioni n°673
- Concessione gratuita per opere edilizie del 14/01/2002, Prot. N°506, Reg. Costruzioni n°765
- D. I .A. presentata in data 05 novembre 2007. protocollata in pari data al n.1687, relativa all'ampliamento del capannone artigianale con formazione di parcheggi);

-G- Valore del bene e costi



Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona di Mura località Piano, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 300,00 il prezzo per il laboratorio con zona ufficio, ottenendo quindi:

Capannone h m6	superficie mq 2980 x €/mq 300,00	= € 894.000,00
Zona uffici	superficie mq 143 x €/mq 300,00	= € 43.000,00
Porticato	superficie mq 106 x €/mq 100,00	= € 11.000,00
Totale valore immobile		= <u>€ 947.000,00</u>

2) Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Mura, Località Piano, Capannone artigianale identificato con i seguenti dati catastali:

Sezione NCT, Foglio 7, Mappale 1785, Sub. 13: Piano T-1, Cat D/7, RC € 11.000,53

Confini: Nord , Est

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di capannone artigianale comprendente area produttiva/laboratorio a piano terra e area adibita ad uffici su due livelli, costruito in aderenza al capannone di cui al sub 9. La superficie coperta complessiva ammonta a mq 2.292 con una cubatura complessiva di mc 11.618. L'area adibita a capannone di altezza utile h m5, misura una superficie di mq 2.042 con un volume di mc 10.211, comprendenti anche i locali di servizio.

Le strutture portanti e le coperture sono in cemento armato prefabbricato con pavimento in battuto di cemento. La struttura è calcolata per ospitare un carroponete da 10 tonnellate.

La zona ad uffici, disposta su due livelli, è composta da ingresso/sala d'attesa al piano terra, per un totale di mq 95, scala, sala riunioni, uffici, disbrigo e bagni, al primo piano per un totale di mq 260. La superficie totale della zona adibita ad uffici è di mq 355.

La struttura è accessibile da ingresso autonomo dalla strada statale e anche se al momento è collegata al sub. 9, in quanto facente parte del medesimo complesso produttivo, è facilmente separabile e vendibile singolarmente.

In caso di vendita separata dal sub. 9, è necessario provvedere ad una distribuzione dei parcheggi disposti sul lato nord della lottizzazione.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si presenta in discrete condizioni sia per quanto riguarda l'area produttiva, che per quanto riguarda la parte ad uso ufficio. L'immobile è attualmente in uso con attività lavorative.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale, per quanto riguarda la porzione ad uso ufficio, mentre per quanto riguarda la porzione del laboratorio, è presente una difformità catastale relativa ad una porzione di mq 35 sul lato sud, costruita in



aderenza come da regolare pratica edilizia DIA prot. N° 1687 del 05/11/2007. E' sufficiente un aggiornamento della scheda catastale con un costo stimato in € 500,00.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di locazione stipulato fra la Società [REDACTED] e la società [REDACTED], comprendente vari immobili siti in Mura e Pertica Bassa, registrato a Salò al n° 002876 il 29/11/ 2018. Il contratto decorre dal 01/11/2018 ed ha la durata di anni 6 con scadenza al 31/10/2024.

Determini il valore locativo del bene

€/mq/anno 20,00 x mq 2397 = € 47.940,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono presenti vincoli in quanto struttura autonoma.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mura:

- Licenza di Costruzione Prot. n° 358 del 06/04/1976 – n° 83/76 Reg. Costruzioni;
- Licenza di Costruzione Prot. n° 359 del 06/04/1976 – n° 84/76 Reg. Costruzioni;
- Autorizzazione rilasciata dalla Comunità Montana di Valle Sabbia in data 26 ottobre 1976 n.876 di Prot. - n.42 decreto;
- Concessione edilizia con contributo in data 10/10/1979 Prot. n°2223 – n° 151/79 Reg. Costr
- Concessione edilizia con contributo in data 22/01/1988 Prot. N°44/88 - n° 333 Reg. Costr. e successiva variante in data 19/01/1990 Prot. n°1431 - n°378 Reg. Costr. (concessione edilizia in variante alla n.333/88) (agibilità rilasciata dal Comune di Mura in data 9 agosto 19~3 n.333/88 di P.E., relativa al laboratorio);
- Concessione Edilizia con contributo del 09/12/1998, Prot. N°562, Reg. Costruzioni n°673
- Concessione gratuita per opere edilizie del 14/01/2002, Prot. N°506, Reg. Costruzioni n°765
- D.I.A. presentata in data 05/11/2007. protocollata in pari data al n°1687, relativa all'ampliamento del capannone artigianale con formazione di parcheggi);

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona di Mura località Piano, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 300,00 il prezzo per il laboratorio con zona ufficio, ottenendo quindi:

Capannone h m6 superficie mq 2042 x €/mq 300,00 = € 612.000,00



Zona uffici superficie mq 355 x €/mq 300,00 = € 106.000,00

Totale valore immobile = **€ 718.000,00**

3) Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Mura, Località Piano, Appartamento ad uso civile al piano terra, primo e secondo, identificato con i seguenti dati catastali:

Sezione NCT, Foglio 7, Mappale 1785, Sub. 5: Piano T-1-2 Cat. A/2, cl. 4, vani 8, Sup. Cat. Mq 261, RC € 433,82

Confini: Nord , Est

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di appartamento collocato all'interno dello stabile a fianco dei capannoni, edificio che si svolge su n° 3 livelli, piano terra, primo piano e secondo piano mansardato. L'appartamento consiste in ingresso comune con scala, cantina e vani comuni al piano terra, vano scale, disimpegno, 4 camere, due bagni, sala e cucina con balcone (da mq 23), per un totale di mq 172, al primo piano, e mansarda sottotetto accessibile al secondo piano, per altri mq 172.

La struttura generale è stata edificata nel 1976 in contemporanea alla costruzione della prima porzione di capannone, e consiste in una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e intonaci in calce/gesso. Il tetto presenta una struttura portante a doppio spiovente in legno, con copertura a tegole. I pavimenti sono in materiali lapidei, e i soffitti sono ad h m3. I serramenti sono in legno con vetrocamera ma ancora quelli originali. Le rifiniture interne sono di discreta fattura.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali e particolari, ed è tuttora abitato.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di affitto registrato a Salò il 29/01/2019 a nome dei [REDACTED], della durata di anni 6, con scadenza 31/12/2024.

Determini il valore locativo del bene

€/mese 400,00 = € /anno 4,800,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono presenti vincoli in quanto struttura autonoma.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mura:

– Licenza di Costruzione Prot. n° 358 del 06/04/1976 – n° 83/76 Reg. Costruzioni;



- Licenza di Costruzione Prot. n° 359 del 06/04/1976 – n° 84/76 Reg. Costruzioni;
- Autorizzazione rilasciata dalla Comunità Montana di Valle Sabbia in data 26 ottobre 1976 n.876 di Prot. - n.42 decreto;
- Concessione edilizia con contributo in data 10/10/1979 Prot. n°2223 – n° 151/79 Reg. Costr
- Concessione edilizia con contributo in data 22/01/1988 Prot. N°44/88 - n° 333 Reg. Costr. e successiva variante in data 19/01/1990 Prot. n°1431 - n°378 Reg. Costr. (concessione edilizia in variante alla n.333/88) (agibilità rilasciata dal Comune di Mura in data 9 agosto 19~3 n.333/88 di P.E., relativa al laboratorio);
- D.I.A. presentata in data 05/11/2007. protocollata in pari data al n°1687, relativa all'ampliamento del capannone artigianale con formazione di parcheggi);

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona di Mura località Piano, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 400,00 il prezzo per l'appartamento, ottenendo quindi:

Appartamento primo piano	superficie mq 172 x €/mq 400,00	= € 68.000,00
Mansarda secondo piano	superficie mq 172 x €/mq 150,00	= € 25.000,00
Cantina piano terra	superficie mq 15 x €/mq 300,00	= € 4.000,00
Totale valore immobile		= <u>€ 97.000,00</u>

4) Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Mura, Località Piano, Appartamento ad uso civile identificato con i seguenti dati catastali:

Sezione NCT, Foglio 7, Mappale 1785, Sub. 6: Piano T-1-2 Cat. A/2, cl. 4, vani 8, Sup. Cat. Mq 212, RC € 433,82

Confini: Nord , Est

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di appartamento collocato all'interno dello stabile a fianco dei capannoni, edificio che si svolge su n° 3 livelli, piano terra, primo piano e secondo piano mansardato. L'appartamento consiste in ingresso con scala, vani comuni al piano terra, vano scale, disimpegno, 4 camere, due bagni, sala e cucina con balcone (da mq 20), per un totale di mq 149, al primo piano, e mansarda sottotetto accessibile al secondo piano, per altri mq 149.

La struttura generale è stata edificata nel 1976 in contemporanea alla costruzione della prima porzione di capannone, e consiste in una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e intonaci in calce/gesso. Il tetto presenta una struttura portante a doppio spiovente in legno, con



copertura a tegole. I pavimenti sono in materiali lapidei, e i soffitti sono ad h m3. I serramenti sono in legno con vetrocamera ma ancora quelli originali. Le rifiniture interne sono di discreta fattura.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali e particolari, ed è tuttora fruibile ed abitabile senza particolari opere di ripristino, almeno dal punto di vista funzionale.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata qualche lieve differenza fra la scheda catastale e alcune partizioni interne delle tramezze e dei collegamenti. Una questione sanabile con una semplice pratica edilizia e una nuova scheda catastale, con un costo intorno ad € 2,000,00.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente libero.

Determini il valore locativo del bene

€/mese 400,00 = € /anno 4,800,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono presenti vincoli in quanto struttura autonoma.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mura:

- Licenza di Costruzione Prot. n° 358 del 06/04/1976 – n° 83/76 Reg. Costruzioni;
- Licenza di Costruzione Prot. n° 359 del 06/04/1976 – n° 84/76 Reg. Costruzioni;

E' stata riscontrata una difformità rispetto all'esistenza di una scala esterna che non è mai stata inserita nelle pratiche edilizie. Trattasi di opera sanabile con un costo previsto di € 5.000,00 comprensivi di pratiche edilizie e spese tecniche.

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona di Mura località Piano, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 400,00 il prezzo per l'appartamento, ottenendo quindi:

Appartamento primo piano	superficie mq 149 x €/mq 400,00	= € 60.000,00
Mansarda secondo piano	superficie mq 149 x €/mq 150,00	= € 22.000,00
Scala da sanare	a detrarre	= € 5.000,00
Totale valore immobile		= <u>€ 77.000,00</u>



5) Dal Catasto dei Fabbricati:

Immobile sito in Comune di Mura, Località Piano, autorimessa al piano terra identificata con i seguenti dati catastali:

Sezione NCT, Foglio 7, Mappale 1785, Sub. 1: Piano T, Cat C/6, cl. 3, mq 57, Sup. Cat. Tot. mq 68, RC € 50,04

Confini: Nord , Est

Caratteristiche dell'immobile

Trattasi di autorimessa che giace al piano terra al di sotto del primo piano dell'appartamento di cui al Sub.5, e consiste in un unico vano da mq 57, capace di contenere fino a tre automobili.

La struttura generale è stata edificata nel 1976 in contemporanea alla costruzione della prima porzione di capannone, e consiste in una struttura portante in muratura con solai in latero-cemento e intonaci in calce/gesso. Il tetto presenta una struttura portante a doppio spiovente in legno, con copertura a tegole. Il pavimento è in battuto di cemento.

Condizioni dell'immobile

L'immobile si presenta in discrete condizioni generali e particolari, ed è tuttora utilizzato.

Identificazione pregressa dei beni

E' stata riscontrata la piena corrispondenza fra lo stato di fatto e le scheda catastale.

Stato di possesso

L'immobile è attualmente occupato con regolare contratto di affitto registrato a Salò il 29/01/2019 a nome dei [REDACTED], della durata di anni 6, con scadenza 31/12/2024.

Determini il valore locativo del bene

€/mese 50,00 = € /anno 600,00

-D Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Non sono presenti vincoli in quanto struttura autonoma.

-E Regolarità edilizia ed urbanistica

L'edificio è stato edificato mediante concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Mura:

- Licenza di Costruzione Prot. n° 358 del 06/04/1976 – n° 83/76 Reg. Costruzioni;
- Licenza di Costruzione Prot. n° 359 del 06/04/1976 – n° 84/76 Reg. Costruzioni;
- Autorizzazione rilasciata dalla Comunità Montana di Valle Sabbia in data 26 ottobre 1976 n.876 di Prot. - n.42 decreto;
- Concessione edilizia con contributo in data 10/10/1979 Prot. n°2223 – n° 151/79 Reg. Costr
- Concessione edilizia con contributo in data 22/01/1988 Prot. N°44/88 - n° 333 Reg. Costr. e successiva variante in data 19/01/1990 Prot. n°1431 - n°378 Reg. Costr. (concessione edilizia in



variante alla n.333/88) (agibilità rilasciata dal Comune di Mura in data 9 agosto 19~3 n.333/88 di P.E., relativa al laboratorio);

– D.I.A. presentata in data 05/11/2007. protocollata in pari data al n°1687, relativa all'ampliamento del capannone artigianale con formazione di parcheggi);

-G- Valore del bene e costi

Tenuto conto della tipologia dell'immobile, della sua ubicazione, delle sue caratteristiche, nonché delle attuali condizioni, in base ad un'analisi dei prezzi degli immobili artigianali nella zona di Mura località Piano, alla luce della profonda crisi economica generale e del settore edilizio e commerciale in particolare, ritengo lecito valutare in un massimo di €/mq 400,00 il prezzo per l'appartamento, ottenendo quindi:

Autorimessa piano terra	superficie mq 57 x €/mq 300,00	= € 17.000,00
Totale valore immobile		= <u>€ 17.000,00</u>

TOTALE valore dei beni facenti parte del Lotto n°6:

SUB. 9 = € 947.000,00

SUB. 13 = € 718.000,00

SUB. 5 = € 97.000,00

SUB. 6 = € 77.000,00

SUB. 1 = € 17.000,00

TOTALE = € 1.856.000,00

In sede di esecuzione immobiliare è lecito auspicare una riduzione del 20% della predetta stima, ottenendo un corretto valore di mercato in base d'asta di **€ 1.500.000,00 - € UN MILIONE E CINQUECENTO MILA.**



Dott. Ing. Ludovico Quilleri
Via Amba D'Oro 17, 25123 Brescia
Tel 0307281194\Fax 0302422367
Email l.quilleri@alice.it

RIASSUNTO LOTTI

LOTTO N°1 CAPANNONE ARTIGIANALE CON AREA	valore € 50.000,00
LOTTO N°2 APPARTAMENTO AL PRIMO PIANO	valore € 40.000,00
LOTTO N°3 APPARTAMENTO AL SECONDO PIANO	valore € 26.000,00
LOTTO N°4 MAGAZZINO AL PIANO TERRA	valore € 25.000,00
LOTTO N°5 AUTORIMESSA AL PIANO TERRA	valore € 10.000,00
LOTTO N°6 COMPLESSO PRODUTTIVO DIREZIONALE E ABITATIVO	valore € 1.500.000,00

Allegati: Fotografie, schede catastali, estremi pratiche edilizie.

Brescia, li 02/04/2021

In Fede

