

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Sezione quarta civile**  
**Fallimentare, procedure concorsuali, esecuzioni**

**FALLIMENTO N. 202/2018** ██████████ **in liquidazione**  
GIUDICE DELEGATO: Presidente Dott.ssa SIMONETTA BRUNO  
CURATORI: Dott.ssa BARBARA LAZZARI  
Dott. PAOLO LAZZARONI  
Dott. MASSIMO LORUSSO

\*\*\*\*\*

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE RELAZIONE DELL'ESPERTO**  
**DEI BENI IMMOBILI CADUTI NELLA PROCEDURA UBICATI IN**  
**BRESCIA VIA dei MUSEI "PALAZZO BUON PASTORE" (LOTTO 04)**

**Premesse generali**

Il sottoscritto Arch. Simone Catano il 04/02/2019 è stato nominato quale Esperto perito estimatore dei beni immobili caduti nel fallimento in epigrafe, in sostituzione del precedente perito Ing. Giuseppe Baldissera che aveva rassegnato le dimissioni dall'incarico, limitatamente a quelli indicati nella comunicazione con i numeri progressivi:

"4, 6, 7, 10 e 15 di quest'ultimo solo la stima sommaria e degli altri eventuali beni mobili compreso inventario)"  
e cioè:

- 4 - Brescia, Via dei Musei "Palazzo Buon Pastore"
  - 6 - Brescia, Via Fura (uffici e magazzini in parte ammobiliati e in parte locati)
  - 7 - Brescia, Tresanda del Sale (appartamento)
  - 10 - Brescia, Via Solferino "Palazzo Pisa" (ufficio e Autorimessa)
- con lo scopo di rispondere al seguente:

**QUESITO**

*"...sulla base delle risultanze ventennali ipocatastali derivanti dalle ispezioni e visure che verranno fornite dalla Curatela, in quanto delegate ad altro soggetto,*

***provveda***

*raccolti gli atti necessari, ed eseguita ogni altra operazione ritenuta utile, previo necessariamente il sopralluogo nell'immobile:*

- a) alla esatta individuazione dei beni caduti in fallimento, ed alla formazione di uno o più lotti per la vendita, identificando gli eventuali nuovi confini: in quest'ultimo caso, ove si ritenga necessario provvedere ad un frazionamento, o ad altre attività tecniche e catastali, si limiti ad indicare nell'elaborato in modo analitico le attività stesse nonché la necessità delle medesime ai fini della vendita, i relativi costi ed i tempi;
- b) alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità; in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti;
- c) all'identificazione catastale dell'immobile, indicando gli elementi necessari per la vendita, nonché per l'ordine di cancellazione dei gravami (occorrerà evidenziare la corrispondenza dei dati catastali contenuti nei gravami e i dati catastali attuali);
- d) alla segnalazione delle variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al Catasto Fabbricati, oltre ad acquisire e produrre la relativa scheda: laddove la scheda sia mancante ovvero in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, si limiti a segnalare con precisione le attività da compiere, i relativi costi e tempi;

**rediga**

quindi la relazione di stima asseverata, divisa per i lotti individuati, indicando:

- l'esatta elencazione ed individuazione dei beni componenti il lotto, mediante dettagliata descrizione della consistenza ed indicazione della tipologia di ciascun immobile, della sua ubicazione (città, via, numero civico, piano, eventuale numero interno), degli accessi, dei confini e dei dati catastali, delle eventuali pertinenze e accessori, degli eventuali millesimi di parti comuni; ciascun immobile sarà identificato, in questa parte nella relazione, da una lettera dell'alfabeto e gli accessori dalla medesima lettera con un numero progressivo;
  - una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;
  - lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal fallito; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
  - i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene (anche apparenti), distinguendo e indicando in sezioni separate quelli che resteranno a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati o regolarizzati dalla procedura, indicando, per questi ultimi, i costi a ciò necessari;
- il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sulla esistenza dei seguenti oneri e vincoli:

1) per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- Difformità urbanistico-edilizie;
- Difformità catastali, nonché allineamento dei dati catastali ovvero rettifiche dei dati catastali;
- Domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni pregiudizievoli che non possono essere ordinate di cancellazione dal Giudice delegato ex art. 586 cpc;
- Atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;
- Convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, specificando se sia o meno stata eseguita la trascrizione delle stesse nei Registri Immobiliari;
- Altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.);

2) per i vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:

- Iscrizioni;
- Pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;

Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:

- la sussistenza dell'esposizione al rischio amianto e l'accertamento delle eventuali alterazioni del suolo e sottosuolo;
- l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);
- eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;
- eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
- eventuali cause in corso;
- In caso di presenza di immobili storici, l'eventuale vincolo architettonico da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Divisione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia, nonché diritto di prelazione nell'acquisto, scaturente dalla denuncia di trasferimento di beni culturali.

Altre informazioni per la procedura, concernenti:

- la elencazione completa di data di rilascio e numero di protocollo delle pratiche edilizie svolte relative all'immobile, la verifica della regolarità dello stesso sotto il profilo urbanistico e, in caso di esistenza di opere abusive, l'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi delle Leggi 47/1985 e 724/1994 e del DPR 380/2001 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti, precisando se la costruzione sia stata edificata anteriormente al 01/09/67 ed in caso affermativo si accerti che per l'immobile risulti essere stato rilasciato nulla osta o altro provvedimento dall'Amministrazione Comunale; inoltre accerti se sia stato rilasciato il permesso di abitabilità/agibilità ed in caso negativo si provveda ad indicare le ragioni e gli eventuali costi per il rilascio dello stesso; qualora poi sia stata adottata la procedura di cui al DPR 425/94, verifichi che il Comune non abbia espresso nel termine prescritto parere negativo;
- la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto, indicando la tipologia del bene, l'altezza interna utile, la consistenza interna ed indicando altresì in formato tabellare, per ciascun locale,

la superficie lorda, il coefficiente utilizzato ai fini della determinazione della superficie commerciale, la superficie commerciale medesima, l'esposizione, le condizioni di manutenzione; nei medesimi paragrafi il perito indicherà altresì le caratteristiche strutturali del bene (tipo di Fondazioni, Strutture Verticali, Solai, Copertura, Manto di copertura, Scale, Pareti esterne dell'edificio) nonché le caratteristiche interne di ciascun immobile (Infissi esterni, Infissi interni, Tramezzature interne, Pavimentazione, Plafoni, Porta d'ingresso, Scale interne, Impianto Elettrico, Impianto Idrico, Impianto Termico), precisando per ciascun elemento l'attuale stato di manutenzione e, per gli impianti, la loro rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

- le eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino ecc.), indicandone i dati catastali nonché il valore di compartecipazione agli stessi in millesimi;

- la valutazione complessiva dei beni, indicando distintamente e in separati paragrafi i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici per ciascun immobile, con indicazione dell'immobile, della superficie commerciale del valore al mq, del valore totale; esponendo altresì analiticamente gli adeguamenti e correzioni della stima, precisando tali adeguamenti in maniera distinta per lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, la necessità di bonifica da eventuali rifiuti, anche tossici o nocivi, altri oneri o pesi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni e prefigurando le due diverse ipotesi in cui gli oneri per la bonifica da eventuali rifiuti siano assunti dalla procedura, ovvero siano lasciati interamente a carico dell'acquirente;

- nel caso si tratti di quota indivisa, fornisca altresì la valutazione della sola quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise e nel caso poi di diritti reali di godimento (usufrutto...), provveda a fornire la valutazione degli stessi o applicando i coefficienti; precisi infine se il bene risulti comodamente divisibile, identificando, in caso affermativo, gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura;

#### **depositi**

presso la Cancelleria Fallimentare entro il 30 aprile 2019 l'elaborato, ed una copia su supporto informatico, completo dei sotto indicati allegati:

- almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;
- le schede catastali;
- copie delle denunce di variazione presentate all'Ufficio del Territorio competente e copia dei tipo mappali, frazionamenti;
- copia della concessione o licenza edilizia e atti di sanatoria;
- copia dell'atto di provenienza del bene;
- copia dell'eventuale contratto di locazione;
- visure catastali;
- mappe di C.T.;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

• CDU.”

**Con la precisazione che in riferimento all'unità immobiliare n.16 trattandosi di bene in leasing, Le viene richiesta una stima sommaria.”**

Effettuati tutti i rilievi e gli accertamenti ritenuti necessari per evadere l'incarico affidatogli il sottoscritto rilascia quindi la sottoestesa

## **RELAZIONE**

### **LOTTO N. 04. COMPLESSO EDILIZIO IN COMUNE DI BRESCIA (BS) VIA DEI MUSEI, ANGOLO SALITA DELLA MEMORIA (prosecuzione di VIA MAZZINI), DENOMINATO “PALAZZO BUON PASTORE”**

Si tratta di un grande complesso edilizio costituito da un edificio a corte su quattro piani fuori terra più spazi interrati adiacente alla chiesa del Buon Pastore, che in origine faceva parte dell'intero complesso religioso. L'immobile ha un grande cortile interno centrale al piano terra, un altro cortile più piccolo al piano terra e un cortile rialzato.

L'intero edificio è attualmente adibito a sede dell'Università Cattolica del Sacro Cuore ed è ristrutturato per questa esigenza. Per questo l'immobile al piano terra, primo e secondo è adibito ad aule per lezioni, laboratori, sale studio ed aula magna, oltre ad avere in ogni piano servizi igienici e stanze di servizio. Il piano terzo è tutto adibito ad uffici di diverse dimensioni che si affacciano sul cortile interno, oltre ad avere due locali macchine.

Il subalterno 8 corrisponde alla porzione principale dell'edificio, distribuito su quattro piani fuori terra oltre ad interrato; il subalterno 9 è costituito da una piccola cabina elettrica al piano terra con accesso sia dall'edificio che dalla strada; il subalterno 502 è costituito da locali non abitabili costituiti da una galleria interrata presumibile accesso alla galleria Tito Speri quando era stata utilizzata come rifugio antiaereo, locali magazzino al piano del cortile superiore (indicati come piano terra catastalmente, ma posti in realtà al primo piano) e un ripostiglio posto sopra i locali magazzino.

## 01 - RIEPILOGO DEI VALORI E BASE D'ASTA

<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>8.327.270,35 €</b>
<b>Decurtazione oneri per la regolarizzazione catastale e urbanistica dell'immobile e per la redazione dell'attestato di prestazione energetica</b>					<b>18.256,00 €</b>
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DELLE DECURTAZIONI ARROTONDATO</b>					<b>8.300.000,00 €</b>
<b>RIDUZIONE PER MANCANZA DI GARANZIE E ALTRO (punto 8.2) -25%</b>					<b>-2.075.000,00 €</b>
<b>STIMA DEL PREZZO BASE D'ASTA ARROTONDATO</b>					<b>6.225.000,00 €</b>
FG	mapp.	sub	Descrizione	sup comm. mq	valore delle singole unità
121	41	9	Cabina elettrica	16,88	22.075,91 €
121	41	8	Superficie lorda Università PT/1/2/3	4.687,16	6.131.744,84 €
121	41	502	Magazzini, interrati e cortile	54,41	71.179,26 €
TOTALE				4.758,44	6.225.000,00 €

## 02 - TITOLO DI PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla società fallita per atto di permuta sospensivamente condizionato a rogito del Notaio Francesco Bonardi in data 29/12/1999 N.69083 di Repertorio e N.23563 di Raccolta, Trascritto a Brescia il 19/01/2000 ai nn. 1672/980 (avveramento di condizione dello stesso notaio del 14.06.2000 rep. 69408, annotato a Brescia il 29.09.2000 ai nn. 37247/7018).

## 03 - IDENTIFICAZIONE ATTUALE DEI BENI

### 3.1 Individuazione catastale e confini

Gli immobili risultano censiti al catasto fabbricati come segue:

Comune di Brescia Foglio 121, sezione urbana NCT

**Mapp. 41 sub. 8** Via dei Musei, P.T-1-2-3-S1, Cat. B/5 cl.4 Consistenza catastale mq 17.540 Superficie Catastale mq 5.131 RC € 14.493,83

**Mapp. 41 sub. 9** Via dei Musei, P.T, Cat. D/1 RC € 41,32

**Mapp. 41 sub. 502** Via dei Musei, P.T-2, Cat. C/2 cl.2 Consistenza mq 43 Superficie Catastale mq 54 RC € 168,78

## CONFINI

L'immobile in oggetto confina:

- a nord con altre unità immobiliari
- a ovest con Salita della Memoria (prosecuzione di Via Mazzini)
- a sud Via dei Musei
- a est con altre unità immobiliari



### 3.2 Acquisizione Planimetria Catastale

La planimetria catastale è stata acquisita ed inserita negli allegati della presente.

### 3.3 Identificazione pregressa dei beni

Il bene deriva dalla divisione del subalterno identificato catastalmente dal 16/03/2000 per Frazionamento, fusione e variazione d'uso alla

Sezione Urbana NCT Foglio 121, particella 41 subalterno 8 Categoria (tutto il complesso edilizio principale)

Sezione Urbana NCT Foglio 121, particella 41 subalterno 9 Categoria D/1 (costituito da un vano cabina elettrica e un vano contatori con porta di accesso posta direttamente su Salita della Memoria e inserito all'esterno della sagoma del complesso edilizio principale)

Sezione Urbana NCT Foglio 121, particella 41 subalterno 502 Categoria C/2 (costituito da una corte esclusiva, dei vani deposito oltre ad una cantina/tunnel interrata)

### 3.4 Conformità catastale

La planimetria catastale **non corrisponde** allo stato di fatto per i seguenti motivi:

- piano terra: leggere imprecisioni non rilevanti (nella realtà non sono presenti delle nicchie indicate nelle planimetrie, leggere differenze nello spessore dei muri);
- piano primo: leggere differenze e imprecisioni non rilevanti (indicazioni grafiche dell'andamento delle scale e delle rampe, leggere differenze nello spessore dei

muri); assenza di una stanza con il relativo soppalco: tale stanza è posizionata a confine con la chiesa a est dell'immobile ed è indicata solo nelle planimetrie di progetto presenti presso l'ufficio tecnico comunale;

- piano secondo: leggere differenze e imprecisioni non rilevanti (indicazioni grafiche dell'andamento delle rampe, leggere differenze nello spessore dei muri); diversa distribuzione e dell'ultimo ufficio posto a est e relativi servizi igienici; assenza del corpo esterno "RIP." indicato in planimetria nell'angolo sud/est e disegnato anche nelle planimetrie di progetto presenti presso l'ufficio tecnico comunale.
- piano terzo: leggere differenze e imprecisioni non rilevanti (indicazioni grafiche dell'andamento delle rampe, leggere differenze nello spessore dei muri); assenza del corpo esterno "WC" indicato in planimetria nell'angolo sud/est e disegnato anche nelle planimetrie di progetto presenti presso l'ufficio tecnico comunale.

I costi per la redazione delle nuove planimetrie catastali per rendere conforme catastalmente l'immobile sono quelli indicati nella tabella sottostante:

	COSTO
A REALIZZAZIONE E PRESENTAZIONE di n.5 planimetrie, compresa la loro restituzione grafica ed il rilievo parziale della struttura	3.000 €
B REALIZZAZIONE DI ELABORATO PLANIMETRICO ora non esistente per individuazione subalterni	500 €
C ONERI E DIRITTI CATASTALI*	300 €
D SPESE e IVA (su A e B)	881 €
	<b>TOTALE: 4.681 €</b>

\* gli oneri e diritti catastali sono ipotizzati

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



## 04 - DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

### 4.1 Descrizione sintetica

L'immobile deriva dalla ristrutturazione dell'ex monastero del Buon Pastore. Il complesso sorge alle pendici del monte Cidneo, tra Via Musei, dove c'è l'ingresso principale, e la Salita della Memoria corrispondente all'inizio di Via Mazzini allo sbocco della Galleria.

Il complesso viene ristrutturato nel 1999 per l'università Cattolica del Sacro Cuore al fine di realizzare aule per gli studenti, studi per i professori oltre ad una aula magna e ai laboratori di informatica e laboratori di ricerca.

Si hanno documentazioni del complesso dagli inizi del 1500, andandosi poi modificandosi durante gli anni fino alle modifiche di fine 1800 ed al bombardamento del 13 luglio 1944 in cui venne parzialmente danneggiato.

L'impianto dell'edificio è classico con una facciata molto semplice che si apre con un androne centrale su Via dei Musei, che porta ad un grande cortile rettangolare su cui si affacciano i corridoi delle porzioni sud, est ed ovest e gran parte degli ambienti della porzione nord. Le due ali est ed ovest hanno portici colonnati al piano terra e al primo piano. Tali portici sono stati chiusi, in occasione dell'ultimo restauro, con vetrate interne che lasciano a vista la struttura architettonica.

Le finiture dell'immobile mantengono le finiture originali solo per quanto riguarda le scale ed alcuni particolari in pietra come le colonne, le banchine delle finestre e i portali di ingresso. Tutto il resto è stato oggetto di sostituzione integrale, sia per quanto riguarda la pavimentazione, realizzata in grès effetto cotto anticato, sia per le porte delle varie stanze tamburate con rivestimento in legno.

I serramenti esterni sono stati integralmente sostituiti con serramenti in legno con listelli orizzontali e vetrate isolanti con doppio vetro.

Il riscaldamento avviene con una centrale collegata al teleriscaldamento cittadino con radiatori in ghisa integrati da termoconvettori e un impianto di condizionamento con ventilazione forzata.

Anche la struttura muraria ed i solai sono stati oggetto di integrale ristrutturazione con sostituzione di buona parte dei solai e sistemazione delle murature.

Il cortile interno è stato pavimentato con cubetti di porfido nella parte centrale e piastrelle in porfido cementate per i marciapiedi che corrono lungo le ali dell'edificio.

Lo stato di conservazione dell'immobile è buono, con alcune porzioni di immobile che risentono dell'umidità presente soprattutto nell'ala verso nord dove gli intonaci non sono perfettamente conservati e anzi presentano evidenti tracce di umidità e di ammaloramento della finitura esterna. In questa zona l'edificio risente della naturale pendenza del terreno che si eleva verso le pendici del Colle Cidneo e il Castello.

Le finiture interne risentono dell'età dell'edificio e delle scelte progettuali impostate più sulla funzionalità che sulla qualità delle stesse, ma sono comunque adeguate all'attuale destinazione d'uso.

## 05 - STATO DI POSSESSO

### 5.1 Occupazione e godimento del bene

Attualmente gli immobili sono di proprietà della società ██████████ n  
**liquidazione** per quota 1/1 proprietà

Sono occupate dalla Università Cattolica del Sacro Cuore con contratto stipulato il 11 febbraio 2000 e con termine il 31 gennaio 2020.

### 5.2 Esistenza di contratti d'affitto registrati

L'immobile risulta allo stato attuale condotto in locazione dalla Università Cattolica del Sacro Cuore con contratto stipulato il 11 febbraio 2000 e registrato all'Ufficio di Milano 1 il 24/02/2000 al n. 263 serie 2B con durata di anni 20 a far data dal 1 febbraio 2000 e con termine il 31 gennaio 2020.

### 5.3 Valore locativo del bene

Vista la tipologia dell'immobile e la sua destinazione d'uso vincolata a quelle indicate al successivo punto 7.1 della presente perizia, si ritiene che non possano essere utilizzate le tabelle della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate in quanto riportano valori che, per la mia esperienza, non sono mai stati riscontrati nel mercato reale in immobili di dimensioni elevate e con le caratteristiche di quello oggetto della presente stima.

Infatti l'importo del canone di locazione calcolato utilizzando la media dei valori dell'Agenzia delle Entrate porterebbe ad un canone mensile arrotondato di 73.500 euro, pari quindi ad un canone annuo di 882.000 euro. Tale valore è decisamente lontano rispetto al valore che viene calcolato successivamente con il Metodo della Capitalizzazione del reddito e che risponde, per la mia esperienza, ad un valore reale sul mercato immobiliare.

Il procedimento analitico pone il Reddito come il rapporto tra il Valore e il saggio di capitalizzazione. La percentuale media di Capitalizzazione di riferimento è quella riferita alla capitalizzazione lorda media nella zona di Brescia (Calcolata su dati Nomisma, Sole 24 ore), che per questa tipologia di immobili si pone pari al 4,2%. La percentuale è stata aggiornata con la Tabella H prendendo in considerazione le principali caratteristiche che possono far variare la percentuale reddituale in modo significativo.

Il valore locativo del bene è stato calcolato tenendo conto del valore dell'immobile calcolato al successivo punto 8.1.

TABELLA H UNIVERSITA		
Determinazione del saggio medio di capitalizzazione	Incremento/ Decremento	Note
Centralità dell'ubicazione ( $\pm 0,22\%$ )	0,15%	L'immobile è posto nel centro storico della città
Presenza di via di accesso ( $\pm 0,28\%$ )	0,14%	L'accesso alle vie di comunicazioni è facile
Qualificazione dell'ambiente esterno ( $\pm 0,18\%$ )	0,09%	L'ambiente esterno ha caratteristiche positive ad eccezione della vicinanza della galleria Tito Speri

Livello di inquinamento ambientale. Presenza di verde pubblico o privato (±0,08%)	0,00%	La zona è caratterizzata dalla vicinanza con la galleria Tito Speri che è fonte di inquinamento
Disponibilità di spazi pubblici o privati utilizzabili a parcheggio (±0,06%)	-0,06%	La disponibilità di parcheggi nelle vicinanze è limitata
Panoramicità/accessibilità (±0,36%)	0,00%	L'immobile ha caratteristiche nella media
Caratteristiche di prospiciente e di luminosità (±0,20%)	0,10%	L'immobile appare luminoso e si affaccia su una via principale
Quota rispetto al piano stradale (±0,08%)	0,08%	L'immobile è facilmente accessibile dal piano strada
Dimensioni subordinate o superordinate degli spazi coperti o scoperti (±0,06%)	-0,06%	Dimensioni superiori alla media
Grado di finitura interna ed esterna (±0,16%)	-0,08%	Il grado di finitura interno ed esterno è nella media per l'età dell'edificio, ma inferiore alla media rispetto ad un palazzo di civile abitazione
Necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria (±0,12%)	-0,06%	L'immobile è in buone condizioni di manutenzione ma per la sua stessa natura ha bisogno di continue manutenzioni ordinarie
Età dell'edificio (±0,10%)	0,00%	L'edificio ha una età normale per la zona
TOTALE INCREMENTI/DECREMENTI	0,30%	
Capitalizzazione media di riferimento	4,20%	
<b>TASSO DI CAPITALIZZAZIONE CONSIDERATO (TC)</b>	<b>4,50%</b>	

Con il tasso di capitalizzazione si può quindi calcolare il valore di locazione mensile secondo lo schema della successiva tabella:

		TASSO DI CAPITALIZZAZIONE (TC)	Valore di Stima considerato
A	Valore di Stima della quota di proprietà (VS)		8.300.000,00 €
G	<b>Valore di Locazione annuale VI = VS x Tc</b>	4,5%	<b>373.500,00 €</b>
	<b>Valore di Locazione mensile</b>		<b>31.125,00 €</b>

In considerazione della ridotta richiesta e della particolarità del bene oggetto di stima, si ritiene congruo arrotondare tale valore arrivando al

**VALORE LOCATIVO ARROTONDATO STIMATO € 31.000,00/mese**

## 06 - ESISTENZA DI FORMALITA, VINCOLI O ONERI

### 6.1 Atti di provenienza nel ventennio, diritti e stato dell'intestazione

In ordine cronologico, dai più vecchi all'attualità, si elencano i passaggi di proprietà (elenco numerico) e le modifiche catastali significative (elenco alfabetico).

In grassetto sono stati evidenziati più specificamente gli atti che costituiscono diretta provenienza per la Fallita, nella denominazione ultima.

In data anteriore al ventennio i beni erano di proprietà della ditta:

**MONASTERO DELLE SUORE DEL BUON PASTORE** con sede in Brescia  
C.F. 80014210175

1) **Con atto di permuta sospensivamente condizionato a rogito del notaio Bonardi Francesco del 28.12.1999 rep. 69078/23560, trascritto il 07.01.2000 ai nn. 541/333 (avveramento di condizione dello stesso notaio del 10.04.2000 rep. 69297, annotato il 29.09.2000 ai nn. 37248/7019) i beni (identificati come mapp. 788/4 e 788/5 del Foglio 6/BRE), venivano trasferiti alla ditta** [REDACTED]

2) **Con atto di permuta sospensivamente condizionato a rogito del notaio Bonardi Francesco del 29.12.1999 rep. 69083/23563, trascritto il 19.01.2000 ai nn. 1672/980 (avveramento di condizione dello stesso notaio del 14.06.2000 rep. 69408, annotato a Brescia il 29.09.2000 ai nn. 37247/7018) i beni (identificati come mapp. 788/4 e 788/5 del Foglio 6/BRE), venivano trasferiti alla ditta** [REDACTED]

a) Le unità immobiliari di cui ai mapp. 788/4 e 788/5 del foglio 6/BRE per denuncia di variazione per frazionamento, fusione e variazione d'uso del 16.03.2000 n. H01857.1/2000 venivano soppresse e sostituite dai mapp. 788/8, 788/9, 788/10 del Foglio 6/BRE.

b) Il mappale 788/10 per regolarizzazione della superficie, con variazione del 21.07.2000 n. 12101.1/2000 veniva censito come C/2 di mq 86 e successivamente veniva frazionato con denuncia di variazione del 08.06.2001 n. 11555.1/2001 nelle particelle mapp. 788 subb. 501 e 502 del Foglio 6/BRE.

c) Le unità immobiliari di cui ai mapp. 788/8, 788/9, 788/502 del Foglio 6/BRE per variazione identificativo allineamento mappe del 03/08/2010, venivano soppresse e sostituite dai mapp. 41/8, 41/9, 41/502 del Foglio 121/NCT.

### **3) TRASCRIZIONE del 22/01/2018 - Registro Particolare 1808 Registro**

**Generale 2692**

**Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 153034/19521 del 28/12/2017**

**TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' da**

## **6.2 Scritture pregiudizievoli**

## **6.3 ISCRIZIONI**

### **1) ISCRIZIONE del 28/06/2000 - Registro Particolare 5833 Registro Generale 26357**

Pubblico ufficiale BONARDI DR. FRANCESCO Repertorio 69427 del 23/06/2000  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO Per originarie £ 20.000.000,00 pari a € 10.329.137,98 (capitale €  
5.164.568,99) della durata di anni 20

Fallimento 202/2018 - Stima Lotto 04 Immobile in Brescia Via dei Musei "Palazzo Buon Pastore"

Architetto Simone Catano Piazza della Vittoria, 7 - 25121 Brescia

Iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1895 Iscrizione CTU Tribunale di Brescia n.617

A favore della CARIPLO CASSA DI RISPARMIO DELLE PROVINCIE LOMBARDE S.P.A.  
contro [REDACTED]

Gravante i subalterni 8 e 9 del mapp. 788.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1137 del 12/03/2001 (EROGAZIONE A SALDO)



**2) ISCRIZIONE del 17/09/2008 - Registro Particolare 9615 Registro Generale 42593**

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 136279/13270 del 16/09/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Capitale € 5.000.000,00 Totale € 8.500.000,00 Durata 6 anni

A favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio

contro [REDACTED]

Gravante i subalterni 8 e 9 del mapp. 788.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6049 del 23/08/2011 (CONTRATTO MODIFICATIVO)

2. Annotazione n. 4612 del 27/07/2015 (ATTO INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI  
MUTUO IPOT.)



**3) ISCRIZIONE del 31/03/2009 - Registro Particolare 2366 Registro Generale 13423**

Pubblico ufficiale METELLI ADRIANO Repertorio 97697/41788 del 26/03/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI  
CREDITO

Capitale € 4.000.000,00 Totale € 6.800.000,00 Durata fino al 27.10.2010

A favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio

contro [REDACTED]

Gravante i subalterni 8 e 9 del mapp. 788.



**4) ISCRIZIONE del 15/10/2009 - Registro Particolare 9774 Registro Generale 43169**

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 138561/14306 del 13/10/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO



Fallimento 202/2018 - Stima Lotto 04 Immobile in Brescia Via dei Musei "Palazzo Buon Pastore"

Architetto Simone Catano Piazza della Vittoria, 7 - 25121 Brescia

Iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1895 Iscrizione CTU Tribunale di Brescia n.617

FONDIARIO

Capitale € 2.000.000,00 Totale € 3.400.000,00 Durata 10 anni

A favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio  
contro [REDACTED]

Gravante i subalterni 8 e 9 del mapp. 788.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 6050 del 23/08/2011 (CONTRATTO MODIFICATIVO)
2. Annotazione n. 4613 del 27/07/2015 (ATTO INTEGRATIVO DI CONTRATTO DI MUTUO IPOT.)

**5) ISCRIZIONE del 29/07/2011 - Registro Particolare 7239 Registro Generale 33018**

Pubblico ufficiale IANNASSO FRANCESCO SAVERIO Repertorio 22617/3662 del 28/07/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 2.000.000,00 Totale € 3.400.000,00

A favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio  
contro [REDACTED]

Gravante i subalterni 8 e 9 del mapp. 41 del Fg. 121/NCT.

**6) ISCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 12 Registro Generale 53**

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 148206/17937 del 30/12/2014

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 2.114.935,00 Tasso interesse annuo 2% Interessi € 2.114.935,00 Totale € 4.229.870,00

A favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. Sede ROMA Codice fiscale 09339391006

Contro [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5546 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)

Fallimento 202/2018 - Stima Lotto 04 Immobile in Brescia Via dei Musei "Palazzo Buon Pastore"  
Architetto Simone Catano Piazza della Vittoria, 7 - 25121 Brescia

Iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1895 Iscrizione CTU Tribunale di Brescia n.617



2. Annotazione n. 410 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

**7) ISCRIZIONE del 02/01/2015 - Registro Particolare 13 Registro Generale 53**

Pubblico ufficiale TUFANO GIANNI Repertorio 148206/17937 del 30/12/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO

Capitale € 1.885.065,00 Tasso interesse annuo 2% Interessi € 1.885.065,00 Totale € 3.770.130,00

A favore BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.C.P.A. con sede in Sondrio  
contro [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5548 del 05/07/2016 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 408 del 17/01/2017 (RESTRIZIONE DI BENI)

**8) ISCRIZIONE del 01/12/2017 - Registro Particolare 8598 Registro Generale 53418**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLZANO Repertorio 2147 del 20/11/2017  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 500.000,00 Tasso interesse annuo 8,75% Totale € 500.000,00

A favore di CASSA DI RISPARMIO DI BOLZANO SPA sede BOLZANO Codice fiscale 00152980215

Contro [REDACTED]

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 11017 del 20/12/2018 (RESTRIZIONE DI BENI)

**Iscrizioni che gravavano sui beni oggetto della relazione poi cancellate**

**9) ISCRIZIONE del 27/05/2013 - Registro Particolare 2832 Registro Generale 17853**

Pubblico ufficiale TRIBUNALE di Brescia Repertorio 3893 del 13/05/2013 5  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Capitale € 1.406.545,10 Totale € 1.450.000,00

A favore di UNICREDIT S.P.A. con sede in Roma

Contro [REDACTED]

Fallimento 202/2018 - Stima Lotto 04 Immobile in Brescia Via dei Musei "Palazzo Buon Pastore"  
Architetto Simone Catano Piazza della Vittoria, 7 - 25121 Brescia  
Iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1895 Iscrizione CTU Tribunale di Brescia n.617

L'ipoteca è stata ristretta per i beni oggetto di relazione con:  
ANNOTAZIONE del 10/02/2015 Reg. Part. 803.



#### **6.4 TRASCRIZIONI**

Non si sono riscontrate trascrizioni pregiudizievoli pubblicate nel ventennio.  
Al momento non risulta ancora trascritta la sentenza di fallimento.

#### **6.5 Esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale**

L'immobile è sottoposto al vincolo di cui alla legge 1 giugno 1939 n.1089, come da dichiarazione del Ministro dei Beni Culturali ed Ambientali del 25 febbraio 1993, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia il giorno 8 maggio 1993 ai n.ri 116547/8362 rep. 5370 del 25/02/1993.

E' presente servitù di elettrodotto a carico della cabina elettrica di cui al mapp. 788/9 costituita a favore della ASM BRESCIA S.P.A. con atto del notaio Mario Mistretta del 13.09.2000 rep. 70701, trascritto il 02.10.2000 ai nn. 37390/21847

L'immobile è autonomo e non si è a conoscenza di altri oneri o vincoli di natura condominiale con altri immobili limitrofi.

#### **6.6 Spese condominiali**

Non facendo parte di un condominio non vi sono spese condominiali.



## 07 - REGOLARITA EDILIZIA E URBANISTICA

### 7.1 Situazione urbanistico-amministrativa

L'edificio è stato realizzato precedentemente al 1967 e successivamente risultano le seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia del 16/09/1998 n.014500/98 P.G. e n.001564/98 Boll.
- Concessione per sopralzo e ampliamento di volume del 02/07/1999 n.024042/98 P.G. e n.002798/98 Boll.
- Concessione edilizia in variante del 15/12/2000 n.018188/99 P.G. e n.002457/99 Boll. n.758 STAT
- Autorizzazione all'abitabilità/agibilità dei locali del 19/02/2001 n.30887/99 P.G. Boll. n.4377/99

Dal punto di vista urbanistico l'immobile è individuato nel PGT Vigente nella categoria "Edifici Speciali Religiosi" normati dall'articolo 2.4.3 dell'Allegato 2 alle NTA del PGT Vigente. L'inserimento in tali tipologie edilizie non residenziali ne limita la possibilità di essere trasformato in residenza, infatti l'articolo sopra citato indica che *"oltre alla naturale destinazione religiosa, sono ammesse, nei casi di dismissione, ulteriori destinazioni per servizi o ricettive coerenti e compatibili con la categoria. Gli interventi devono in ogni caso rendere fruibile l'involucro architettonico, il corredo delle finiture e delle opere d'arte. Altre attività saranno consentite solo se esistenti precedentemente alla data di adozione delle presenti norme."*

Per questo l'immobile può avere come destinazione d'uso quella religiosa, per servizi e quella ricettiva.

La classificazione dei servizi è normata dall'articolo 55 delle NTA del PGT Vigente che, a titolo esemplificativo, comprendono:

Servizi per la produzione e la distribuzione che comprendono Attività di produzione di beni immateriali come Attività di informazione e comunicazione, Attività di carattere scientifico e tecnico, Attività di supporto alle imprese, Attività commerciali, Pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande.

Servizi per la cultura, come Musei, Teatri, Biblioteche, Sedi di associazioni e Centri sociali e Socio-Culturali.

Residenza Sociale destinati agli alloggi speciali ed all'housing sociale come Edilizia residenziale temporanea, per il disagio abitativo.

Servizi per l'istruzione come Asili nido, Scuole dell'infanzia, Scuole primarie, Scuole secondarie di primo e secondo gradi, Centri di formazione specialistica.

Servizi sanitari come Ospedali, Cliniche e case di cura, Poliambulatori, Centri di cura e prevenzione, Associazioni Sanitari.

Sevizi sociali che comprendono Comunità alloggio per minori, Case di cura e RSA, Centri diurni, Comunità alloggio per disabili, immigrati, mense e dormitori, Centri di Ascolto, Alloggi protetti.

La classificazione delle attività ricettive è quella individuata nell'art.27 delle NTA del PGT Vigente e comprende Alberghi, pensioni, locande, bed and breakfast, residenze turistico alberghiere oltre ai pubblici esercizi di somministrazione di cibi e bevande.

## **7.2 Esistenza di abusi e loro sanabilità**

Dagli atti e dai rilievi effettuati non appaiono abusi edilizi non sanabili.

Si è però riscontrata una difformità delle planimetrie presentate nelle pratiche edilizie costituite da:

piano terra nessuna difformità rilevante;

piano primo soppalco non indicato nel locale "a disposizione" ad est (si veda il RILIEVO 01);

piano secondo: diversa divisione dell'ufficio posto a est con i relativi servizi igienici adiacenti; assenza del locale "ripostiglio" ad est (si veda il RILIEVO 02)

piano terzo: differente consistenza e divisione dell'ufficio posto ad est, assenza del locale "ripostiglio" (si veda il RILIEVO 03).

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### 7.3 Oneri per la regolarizzazione degli abusi

Per rendere conforme l'immobile dal punto di vista urbanistico si dovrà presentare una pratica in sanatoria per correggere la pratica edilizia esistente rispetto a quanto effettivamente realizzato.

La sanatoria dovrà comprendere anche la richiesta di Nulla Osta alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici.

I costi e gli oneri necessari alla presentazione della pratica, compresi gli oneri dovuti al comune per la sanatoria, sono quantificati nella tabella sottostante.

	COSTO
A PRATICA DI RICHIESTA NULLA OSTA SOPRINTENDENZA	1.500 €
B PRATICA PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA comprese dichiarazioni e relazioni, rilievo metrico e fotografico, fine lavori ecc.	2.500 €
C SPESE e IVA (su A e B)	1.007 €
D ONERI COMUNALI PER LA PRATICA IN SANATORIA*	4.128 €
E <b>TOTALE</b>	<b>9.135 €</b>

\* gli oneri in sanatoria sono ipotizzati sulla base della normativa e a seguito di un incontro con i tecnici del Comune di Brescia.

### 7.4 Attestato di prestazione energetica

Non è stato recuperato l'attestato di prestazione energetica che non risulta essere mai stato redatto.

I costi per la redazione dell'Attestato di prestazione energetica, vista la complessità degli impianti che hanno terminali diversi nelle diverse stanze e per la dimensione dell'immobile, è pari a Euro 3.500 oltre Iva e cassa per un totale di Euro 4.440,00.

## 08 - VALORE DEL BENE E COSTI

### **PREMESSE**

Si ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica globale e alla difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili, tale situazione ha determinato una stagnazione delle compravendite.

Il procrastinarsi della crisi economica globale ha comportato effetti negativi sul mercato immobiliare aumentando le offerte (in particolare di vendite concorsuali a prezzi ribassati) e diminuendo le domande, con conseguente discrepanza tra il valore degli immobili ed il relativo prezzo di vendita; infatti se il valore di un immobile viene stimato considerando tutti i fattori che concorrono alla sua determinazione (costo del terreno, costo di costruzione, spese tecniche, oneri urbanistici, oneri finanziari, utile d'impresa, vetustà dei fabbricati), il prezzo di vendita è determinato da altri fattori nell'ambito della contrattazione di compravendita quali ad esempio la difficoltà di accesso al credito bancario e l'elevata quantità di immobili sul mercato; ciò si traduce in una inevitabile dilatazione dei tempi di vendita, pertanto il prezzo di alienazione può variare anche in modo sensibile in relazione all'orizzonte temporale.

La presente perizia ha necessariamente tenuto conto di tale situazione, che inevitabilmente ha inciso in modo negativo sul giudizio di stima di seguito riportato, specificando che per quanto esposto nelle premesse (situazione economica e dilatazione dei tempi di realizzo delle vendite immobiliari) la stima sopra esposta deve intendersi come **valore di realizzo** in un arco temporale medio per immobili di questa tipologia (2-3 anni).

Tutto quanto riportato nei paragrafi delle descrizioni attinente le finiture, l'impiantistica, le superfici, i materiali utilizzati, la vetustà, lo stato di manutenzione e il funzionamento degli impianti è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della formazione del prezzo dei singoli immobili.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con simili caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

Il calcolo della superficie commerciale è stato effettuato considerando la superficie lorda dell'unità immobiliare (SLP) e adottando idonei coefficienti per le superfici diverse dalla SLP.

L'immobile, pur essendo in uno stato manutentivo buono, è stato considerato da sottoporre ad una manutenzione straordinaria o restauro conservativo con mutamento di destinazione d'uso, al fine di renderlo compatibile con il nuovo uso. Questo perché si ritiene che sarà molto improbabile trovare un'altra università che sia interessata all'acquisto di un immobile e che trovi perfettamente adeguati gli spazi così come oggi sono distribuiti.

Per questo motivo e per la destinazione d'uso particolare che ne limita, allo stato attuale, l'utilizzo si è applicata una riduzione del valore pari a circa il 30% rispetto ad unità immobiliari con destinazione d'uso ufficio o abitativo che sono state prese come riferimento.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- agenti ed agenzie immobiliari operanti sulla piazza di Brescia;
- imprese e società immobiliari operanti su piazza;
- banca dati dell'Agenzia delle Entrate;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## TABELLA A

Riferimento della Banca dati delle quotazioni immobiliari  
Anno 2018 semestre 2 COMUNE BRESCIA



### Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: BRESCIA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	2550	2950	L	14	17	N

TABELLA A	Valore/mq	Fattore di correzione	Valore/mq considerato
TABELLA A valore Minimo per Uffici con destinazione d'uso terziaria e stato conservativo Normale	2.550,00 €	-30%	1.785,00 €



Fallimento 202/2018 - Stima Lotto 04 Immobile in Brescia Via dei Musei "Palazzo Buon Pastore"

Architetto Simone Catano Piazza della Vittoria, 7 - 25121 Brescia

Iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1895 Iscrizione CTU Tribunale di Brescia n.617

24/28  
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



## TABELLA B

Raffronto con immobili con caratteristiche simili di cui siano noti i prezzi di vendita o le richieste

TABELLA B					
Valori da ricerca del mercato immobiliare					
	mq	Valore totale	Valore/mq	Fattore di correzione	Valore/mq considerato
Stabile in Via delle Grazie parzialmente da ristrutturare Rif. 10228 (459) - 12/01/2019	1696	3.000.000,00 €	1.768,87 €	10,00%	1.945,75 €
Dimora storica su tre piani parzialmente da ristrutturare Rif. 21860612 - 07/03/2019	1500	1.780.000,00 €	1.186,67 €	20,00%	1.424,00 €
Palazzetto indipendente in Contrada Santa Chiara in ottimo stato Rif. Q202L - 12/04/2019	300	750.000,00 €	2.500,00 €	-20,00%	2.000,00 €
Valore medio da ricerca del mercato immobiliare					1.789,92 €
TABELLA C					
Valore medio al mq (A+B)/2					1.787,46 €
<b>VALORE ARROTONDATO DI STIMA</b>					<b>1.750,00 €</b>

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona, tenuto conto della tipologia e dimensione, della destinazione d'uso, dell'ubicazione ed esposizione, del grado di finitura e vetustà ed applicando la riduzione percentuale indicata precedentemente, è possibile formulare il seguente giudizio di stima in ragione di €/mq 1.750,00. Non si ritiene di applicare una riduzione per l'occupazione del bene in quanto il contratto di locazione non è stato rinnovato e quindi a breve l'immobile sarà libero. In ogni caso il valore locativo attuale è allineato rispetto al valore locativo calcolato al punto 5.3.

## 8.1 Stima del probabile valore di mercato

CALCOLO SUPERFICI DI RILIEVO

	CALCOLO SLP	CALCOLO SUPERFICI NON ABITABILI	CALCOLO SUPERFICI SCOPERTE (CORTILI E CAVEDI)
<b>SUB 8 (uffici ed aule)</b>			
PIANO INTERRATO		101	
PIANO TERRA	1.524		488
PIANO PRIMO	1.311		229
PIANO SECONDO	937		
PIANO TERZO	740	107	
<b>TOTALI</b>	<b>4.512</b>	<b>208</b>	<b>717</b>
<b>SUB 9 (cabina elettrica)</b>			
PIANO TERRA	23		
<b>SUB 501 (interrato e ripostiglio)</b>			
PIANO INTERRATO		77	158

Si ottiene pertanto:

FG	mapp.	sub	Descr.	mq	coeff.	sup comm. mq	€/mq	Valore €
121	41	9	Cabina elettrica	23	75%	16,88	1.750,00	29.531,25 €
121	41	8	Superficie lorda Università PT/1/2/3	4.512	100%	4.511,55		
			Cortili interni e cavedi	717	10%	71,73		
			Superfici non abitabili (interrati e solai)	208	50%	103,87		
			<b>TOTALE SUB 8</b>			4.687,16	1.750,00	8.202.521,60 €
121	41	502	Interrati e ripostiglio	77	50%	38,61		
			Cortile	158	10%	15,80		
			<b>TOTALE SUB 502</b>			54,41	1.750,00	95.217,50 €
			<b>TOTALE VALORE DI STIMA</b>					<b>8.327.270,35 €</b>

Fallimento 202/2018 - Stima Lotto 04 Immobile in Brescia Via dei Musei "Palazzo Buon Pastore"

Architetto Simone Catano Piazza della Vittoria, 7 - 25121 Brescia

Iscrizione Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1895 Iscrizione CTU Tribunale di Brescia n.617

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

A tale valore dovranno essere dedotto i costi per la sanatoria urbanistica pari ad Euro 9.135, i costi per la sanatoria catastale pari ad Euro 4.681 e i costi per la redazione dell'attestato di prestazione energetica pari ad Euro 4.440 per un totale di Euro 18.256.

In questo modo si arriva ad un

**VALORE ARROTONDATO STIMATO pari ad Euro 8.300.000,00**

## 8.2 Stima del prezzo di base d'asta

Valutata la dimensione dell'immobile, le sue caratteristiche peculiari e la possibile appetibilità sul mercato immobiliare in caso di vendita forzata, la mancanza di garanzie postume del bene, si ritiene che il prezzo di base d'asta possa essere pari al valore stimato ridotto di una percentuale pari a circa il 25% per un valore complessivo di Euro 6.250.000,00 (Euro seimilioniduecentocinquantamila)

Il sottoscritto Esperto deposita la relazione di perizia in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti ed approfondimenti.

Architetto Simone Catano

Brescia, 16 settembre 2019

Allegati: ogni allegato, ove pertinente, contiene fotografie, visure catastali, estratti mappa, schede catastali, planimetrie di conformità catastale, planimetrie di conformità urbanistica e concessioni edilizie.