

DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

++

Ufficio Roè Volciano (BS)
Data 10 Marzo 2021

All'attenzione di :
All'attenzione di :

TRIBUNALE DI BRESCIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Ill.mo Giudice e Presidente Dott.ssa Simonetta Bruno
Ill.ma G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara

25100 BRESCIA' (BS)

Riferimento: **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE** 321/2020 ES.IMM. **PER ES.IMM.n°508/2020**
PROMOTORE : [REDACTED]

Oggetto: **PERIZIA DI STIMA C.T.U.–Immobili siti in Brescia (BS) in Via Passo del Sempione n° 1**

**PERIZIA DI STIMA
RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione Immobiliare n° 321 / 2020 per ES.IMM 508/2020
Riunita alla procedura n° 508/2020**

Giudice Delegato : Ill.mo Presidente Dott.ssa **LIANA ZACCARA**

ANAGRAFICA

Creditore procedente:

[REDACTED]
con

Rappresentato dall'Avvocato

Creditore intervenuto:

[REDACTED]
Altri Convenuti

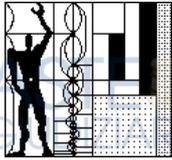
Rappresentato dall'Avvocato

[REDACTED]
...Vari

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN



Esecutati:



.....
.....
.....
.....
.....



...

Esperto incaricato

Dott. Dolcini Arch. Fidelmo

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

CF : DLC FLM 49C11 H484X

Tel : 335.7116631

Fax : 030.41875

Mail : fidelmo.dolcini@libero.it

PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.it

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

Iscritto Albo Periti Tribunale di Brescia

nr. 448-A

nr. 353



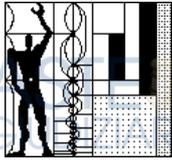
Timbro e firma _____



STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN



Identificazione sintetica dei lotti

LOTTO UNICO

: **Immobile singolo in centro abitato in Zona di pregio**

Descrizione sintetica

: **Immobile ad uso Residenziale in complesso Residenziale**

Ubicazione

: **in Via Passo del Sempione n° 3 – Brescia (25136 - BS)**

Identificativi catastali

: **fg. 5 – mapp. N° 14 Sub. 305**

Quota di proprietà

: $\frac{1}{2} = 50 \%$

Diritto di proprietà

: Proprietà

Divisibilità dell'immobile : **NO** : **Unico Comparto Autonomo**

Più probabile valore in libero mercato (Tab. F)

: €. **598.060,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) (Tab. G)

: €. **478.448,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

: **Immobile ottimo – commerciabilità 8÷12 mesi**

Sintetica Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Si No se No vedi pagina _____

Conformità catastale

Si No se No vedi pagina

Conformità titolarità

Si No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato da proprietari

No Si se Si vedi pagina 11 (affitto)

Spese condominiali arretrata

No Si se Si vedi pagina 11

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si se Si vedi pagina _____

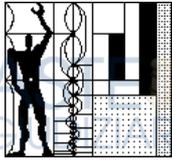
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si se Si vedi pagina _____

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



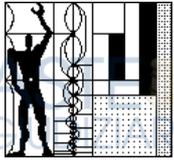
1) PREMESSA: Fasi - accertamenti e date delle indagini.

* Il sottoscritto Dott. Dolcini Arch. Fidelmo, nato a Roè Volciano 11/03/1949 ed ivi residente in Via IV Novembre n°34, iscritto dal 1976 all'albo degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n°448 /A ed iscritto dal 1998 all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n° 353, con Decreto di Nomina del Giudice Delegato della Esecuzione Immobiliare G.O.T. Dott.ssa Liana Zaccara, in data 18 Dicembre 2020 è nominato C.T.U. esperto per la stima dei beni pignorati all'esecutato indicati in oggetto .

* In data 28 Dicembre 2020 il sottoscritto, in modalità telematica e per il solo conferimento dell'incarico di stima, dopo aver dichiarato di accettare l'incarico ne prestava il giuramento di rito ;

* Ad evasione del mandato il sottoscritto poi in data 22 Dicembre 2020, ritirato i fascicoli, procedeva a visionare i documenti di causa ed ad estrarne copia e prendeva conoscenza del quesito;

* Il sottoscritto in data 22/12/20 emetteva Avviso di Fattura di Acconto Spese a [REDACTED] Procedente, come da incarico giudiziale, sollecitandone poi telefonicamente e con mail varie volte il pagamento; solo in data 25/1/2021 [REDACTED], con mail rispondeva che la sua assistiti non era da intendersi come Creditore Procedente che a suo avviso era il Fallimento [REDACTED]. e quindi non intendeva pagare alcunché ; il sottoscritto procedeva pertanto a contattare



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

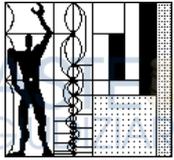
l'Avv. [REDACTED] che, con mio disappunto, mi informava che il Fallimento [REDACTED] è totalmente vuoto e non avrebbe mai pagato ; l'avv. [REDACTED] medesimo , debitamente autorizzato, operava in gratuito patrocinio ; Pertanto , constatata l'incresciosa situazione sopra descritta e dopo successive inutili telefonate nel merito, consultata la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia, provvedevo a consultare nel merito il Giudice Delegato dell'Esecuzione R.G.E. 508/2021 il quale in data 22/2/2021, constatato che il Fallimento [REDACTED] . è ammesso al Patrocinio a carico dello Stato, emetteva istanza di liquidazione spese CTU anticipate a carico dello Stato; in data 17/6/2021 da [REDACTED] del Tribunale di Brescia veniva confermata dal funzionario Ufficio recupero crediti e spese di giustizia il pagamento delle spese CTU a carico dell'Erario;

* Il sottoscritto , per portare a compimento l'incarico peritale di valutazione delle proprietà immobiliari ed ai fini di fissare tempi e modalità per un sopralluogo congiunto, dopo svariati tentativi di accesso poi disdetti e/o prorogati a causa COVID, visto la comunicazione del 10/3/21 da parte del Custode incaricato, in data 31/5/21 ore 14/30 il sottoscritto, congiuntamente al Custode incaricato ed alla presenza della comproprietaria ([REDACTED]) per la quota di ½ non eseguita, riusciva ad effettuare un sopralluogo sull'unità immobiliare eseguita di Via Passo del Sempione 3 , atto ad esprimere una valutazione coerente con una verifica diretta sullo stato delle finiture interne e degli impianti tecnologici privati oltre che sullo stato di manutenzione dei medesimi , interni ed esterni all'unità eseguita ;
(Allegato n° 8 : Documentazione Fotografica n° 55/100 Foto) ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

* Il sottoscritto nel frattempo si recava presso la Direzione Generale del Catasto Edilizio per recuperare le "Visure storiche per immobile e Visure per soggetto aggiornate per le unità immobiliari in Via Passo del Sempione 3 in Brescia ma ogni accesso diretto per estrazione copie veniva temporaneamente impedito causa Covid. Dopo attese per possibile riapertura accessi, mi recavo presso studio nostro collaboratore tecnico per catasto per incarico accesso al sistema telematico Agenzia Entrate con consultazione ed estrazione catastale Planimetrie (in scala metrica adeguata) e Visure unità eseguite al [REDACTED];

* successivamente poi presso geom. Incaricato ritiravo copie delle visure e planimetrie (non in scala e senza elaborato di subalternazione) relative al mapp e suoi subalterni in riferimento.

(Allegato n° 1 : Visura storica per immobile - Via Passo del Sempione 3 BS
Mapp. n° 14 Sub. 305

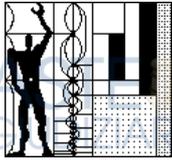
(Allegato n° 2 : Estratti Catasto Fabbricati - Via Passo del Sempione 3 BS
Mapp. n° 14 Sub. 305 - Planimetria Generale+Piante PT+P.Int

* Il sottoscritto nel frattempo cercava di fare l'Accesso agli Atti presso il Comune di Brescia Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica/Sportello Unico Servizi alle Imprese, ma ogni accesso diretto per estrazione copie veniva temporaneamente impedito causa Covid e rimandato a data non precisata anche per mancanza di dati certi di riferimento pratica.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

* Il sottoscritto si recava nel frattempo presso la locale Camera di Commercio - ProBrixia Forum per estrarre copia delle valutazioni immobiliari a pubblicazione Brixia Borsa Immobiliare di Brescia e Provincia relative all'intorno del sito in riferimento;

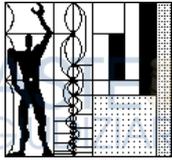
* Il sottoscritto in data 8/2/21 si recava presso lo Studio dell'Amministratore Condominio [REDACTED] (come da targhetta apposta secondo Regolamento Edilizio) in Brescia ma verificavo che era insistente. Recuperato in zona l'indirizzo esatto, dopo alcune richieste telefoniche provvedevo in data 18/2/21 con mail a sollecitare comunicazione di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nei due anni precedenti; in data 19/2/21 l'Amministratore mi inviava Contabilità Generale di tutto il Condominio [REDACTED]; trovando tale documentazione poco chiara e specifica, procedevo pertanto ad incontrare in Comune di Bovezzo l'Amministratore Condominiale in data 23/2/21 consegnandogli le schede catastali riferentesi alle unità interessate e richiedendo sua nota con specifica disaggregazione spese a carico del sig. [REDACTED]; in assenza di riscontro, in data 11/3/21 sollecitavo con mail quanto sopra; in data 15/3/2021 l'Amministratore [REDACTED] mi inviava copia di quanto richiesto e che qui si allega. A richiesta si confermava che non esiste Regolamento Condominiale.
(Allegato n° 3: Documentazione Contabilità Condominiale);

* Nel frattempo dei vari sopralluoghi il sottoscritto effettuava anche in data 1/3/21 e 4/3/21 varie ricerche di mercato sia nel Comune di Brescia dintorni Villaggio Prealpino che nei comuni limitrofi presso varie agenzie immobiliari e imprese onde verificare e valutare l'offerta di immobili simili in zona, le vendite realmente effettuate, e le prospettive di mercato.

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



* Pertanto , dopo svariate verifiche e sopralluoghi, analizzate le copie estrapolate dai progetti edilizi e verificatele con le fotografie ed i dati rilevati durante i sopralluoghi , confrontate con la documentazione catastale acquisita, a seguito della verifica diretta sullo stato di manutenzione generale ed interna e della qualità delle finiture e degli impianti tecnologici delle unità eseguite , esaminati i luoghi , effettuate le opportune ricerche di mercato , il sottoscritto , facendo riferimento nell'espletamento dell'incarico peritale esclusivamente ai dati a disposizione e sulla base degli atti recuperati , procede alla elaborazione ed alla stesura della relazione di perizia di seguito riportata :

2) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE-UBICAZIONE-CONFINI

2.1.

Mapp. 14 SUB 305 - Appartamento all'interno del Condominio [REDACTED]

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

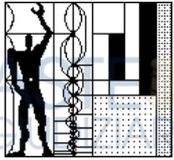
Unità immobiliari in Comune Amministrativo e Censuario di Brescia (BS) , al civico n° 3 di Via Passo Del Sempione ;

Gli immobili oggetto di stima risultano :

- Sig. [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) nato a Brescia il [REDACTED] e residente in Brescia (BS) in [REDACTED] - proprietario per la quota indivisa di 1\2;
- Sig.ra [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]) nato a Castiglione delle Stiviere (MN) il [REDACTED] e residente in Sarezzo (BS) [REDACTED] - proprietaria per la quota indivisa di 1\2;

(Allegato n° 1 : Visura storica per immobile);

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

b) L'unità immobiliare oggetto di stima, come già detto, è costituita da un appartamento (Piano Interrato + Piano Terra (più pertinenze)) nel Condominio ██████ situato in un ampio lotto d'area, ad esclusiva destinazione d'uso residenziale, di oltre 1680 mq. in Comune di Brescia, posta quasi in adiacenza all'arteria principale di collegamento Via Triumplina ;

c) L'immobile oggetto di stima confina: in lato NORD con altra proprietà e con ampio lotto d'area a parcheggio condominiale esclusivo a confine con altra proprietà ██████, in lato EST si attesta sulla principale Via Passo del Sempione con accesso pedonale e con accesso carraio rampa Box interrati per tutte le unità immobiliari, in lato SUD con altra proprietà che si attesta su strada comunale di Via G. Zola ed in lato OVEST con giardino altra proprietà in aderenza ad ampio lotto d'area a Piano Attuativo PAV-0 di altra proprietà.

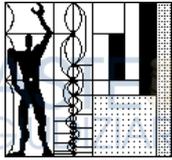
d) L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita in un Condominio denominato ██████ composto da svariate unità residenziali, costruito all'incirca negli anni 1974/1975 con destinazioni d'uso residenziale in un ampio lotto d'area; in perfetto stato di manutenzione collocato in zona centrale in stretta prossimità a tutti i servizi;

e) l'immobile è situato in una zona dotata di notevoli spazi verdi ed in prossimità di tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo, scuole, centro sportivo, centro commerciale, parrocchia, ben servito sotto l'aspetto della mobilità urbana e ben collegato alle infrastrutture ed alle grandi vie di comunicazione per la Valle Trompia, il centro di Brescia ed alla Autostrada A4 Milano/Venezia e Tangenziale Ovest e Sud ;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



3) Inquadramento dell'immobile - IDENTIFICAZIONE CATASTALE

3.1.

Mapp. 14 SUB 305 - Appartamento all'interno del Condominio [REDACTED]

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

Immobilie al N.C.T. del Comune Censuario di Brescia (BS) :

fg. 5 - Particella n° 14 - Sub.305

Dalla Visura storica per immobile aggiornata al 21/11/2020 risulta:

- Unità immobiliari site nel Comune di Brescia (BS) in Via Passo Sempione 5:

* **Foglio 5 - Particella 14 Sub.305 C.U.**

- Z3 - Cat. A2 - Cl.5 - Consistenza Vani 9,5 - Supf.Cat. 233 mq

(Oltre a quote indivise proporzionali delle parti comuni e pertinenze)

- Rendita €. 785,01 -

- Livello di Piano : Piano Rialzato + Piano S1

Dalla Visura Storica risulta intestato a :

* [REDACTED] - Nato a Brescia il [REDACTED] Residente in Brescia (BS)

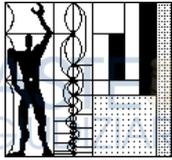
In Via [REDACTED] - C.F. : [REDACTED] -

- Proprietà pro quota indivisa per ½

* [REDACTED] - Nata a Castiglione d/S (MN) il [REDACTED] Residente

in Sarezzo (BS) in Via [REDACTED] - C.F. : [REDACTED] -

- Proprietà pro quota indivisa per 1/2



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

* N.B.: L'immobile in oggetto , ad un sopralluogo , risulta occupato in forma stabile come prima casa dalla sig.ra [REDACTED] e figli con regolare contratto di affitto; il contratto di locazione stipulato dalla comproprietaria non eseguita signora [REDACTED] con la signora [REDACTED] in data 24 gennaio 2019, per la durata di quattro anni, con decorrenza dal 10 febbraio 2019 al 9 febbraio 2023, rinnovabile tacitamente per eguale periodo; contratto di locazione registrato a Gardone Valtrompia in data 25 gennaio 2019 al n° [REDACTED]; il contratto prevede un canone di locazione di Euro 9.600,00 annui da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 800,00 ciascuna da pagarsi entro e non oltre il giorno 15 di ogni mese; * da una sintetica ricerca di mercato in loco , con unanime indicazione degli interpellati, si ritiene il canone d'Affitto espresso in €/mese 800 perfettamente allineato alla realtà del mercato con libera trattativa tra le parti.

(Allegato : n° 4 - Contratto di Locazione);

* N.B.: l'immobile risulta avere come Amministratore Condominiale lo Studio Tecnico [REDACTED] ; da una comunicazione rilasciata dell'Amministratore si evince quanto sotto sullo stato debitorio della Proprietà [REDACTED] :

a) Unità App. Mapp. 14 Sub 305 :

Periodo Amministrativo 2018 risultano arretrati insoluti per un importo globale di €. 1.785,41;

Periodo Amministrativo 2019 risultano da pagare rate per un importo globale di €. 1.076,11

Periodo Amministrativo 2020 risultano da pagare rate per un importo globale di €. 1.367,33

Esposizione debitoria totale pari ad €. 4.228,85

* N.B.: Non sono conosciute esposizioni debitorie da bollettazioni pregresse;

* N.B.: l'immobile nello Stato di Fatto attuale risulta non essere divisibile né per unità immobiliari né per posti auto;

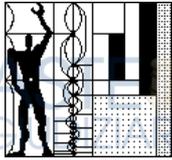
(Allegato : n° 1 + n° 2 - Visure + Catasto);

(Allegato : n° 3 - Relazione Amministratore Condominiale)

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



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

Il sottoscritto cercava di fare l'Accesso agli Atti presso il Comune di Brescia Ufficio Edilizia Privata/Urbanistica/Sportello Unico Servizi alle Imprese, ma ogni accesso diretto per estrazione copie veniva temporaneamente impedito causa Covid e rimandato a data non precisata anche per mancanza di dati certi di riferimento pratica . Da una accesso/verifica on-line degli strumenti urbanistici ne

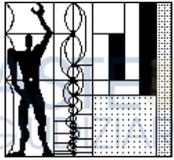
verifichiamo la correttezza in merito allo stato di fatto della situazione urbanistica di riferimento che così sintetizziamo:

Mapp. 14 SUB 305 – Appartamento all'interno del Condominio [REDACTED]

4.1 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Brescia (BS) , nella Carta della Disciplina delle Aree - Classificazione degli ambiti e Regime dei suoli Ambiti Trasformati - alla Tavola V-PR01 e V-PR02 del Piano delle Regole Previsioni di Piano – Azioni di Piano 1:15000 ed 1:5000 – l'immobile di cui al sopraccitato mappale viene classato come “ **Ambito del tessuto urbano consolidato - Tessuto a prevalente destinazione residenziale** ” come meglio evidenziato con contorno in **colore rosso** nelle allegare Planimetrie del PGT ;

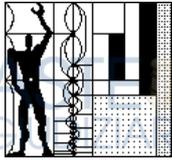
4.2 Nel vigente Piano di Governo del Territorio PGT del Comune di Brescia (BS) , , alle NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE del PIANO DELLE REGOLE all'Elaborato NTA 001 del DP-PS-PR – l'intervento è genericamente regolato da :
Parte IV° – Titolo II° :

- Art. n° 81 - Finalità – Destinazione – Modalità (Lettera R)
-



4.3 Sotto il profilo normativo/urbanistico gli interventi sugli immobili di cui ai sopraccitati mappali sono normati come di seguito e ne sintetizziamo i parametri essenziali :

- Destinazione d'uso ammessa : principale Residenziale - Possono anche essere ammessi interventi per attività direzionali , attività ricettive, attività artigianali di servizio e commerciali con esclusione di media e grande distribuzione ;
- Indice di Copertura in caso di ampliamento o nuova costruzione non dovrà superare 0,35 mq/mq ; dovrà essere garantita una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 40% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) ; almeno il 20% della superficie permeabile dovrà essere trattato a verde.
- Altezza massima non superiore all'esistente e comunque nel rispetto dell'art. 8 del DM 2/4/68 n 1444;
- Distanza dai confini (Dc): $D=H/2$ e mai inferiore a mt. 5,00 - Sarà consentito la costruzione a confine nel caso di edifici in linea e con formale accordo tra le proprietà ;
- Distacco fra edifici (Df): ammessa la costruzione in aderenza tra pareti cieche , in tutti gli altri casi il distacco non può essere inferiore a mt. 10; è fatto salvo il disposto Art. 873 Cod.Civile e Art. 9 del DM 1444/68;
- Distacco dal ciglio stradale (Ds) : secondo fascia di rispetto indicata in cartografia e comunque mai inferiore a mt.5 , salvo diversi arretramenti indicati nelle tavole di piano
- Sono previsti standards compensativi



4.4 L'immobile risulta pertanto nel suo insieme coerente con le indicazioni/prescrizioni del vigente PGT ;

Si allega a maggior chiarimento estratto degli Strumenti Urbanistici:

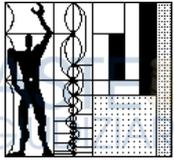
(Allegato : n° 3 + n° 4 Estratto P.G.T. - N.T.A. + PDR);

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

Il sottoscritto cercava di fare l'Accesso agli Atti presso il Comune di Brescia Ufficio Edilizia Privata/Sportello Unico Servizi alle Imprese, ma ogni accesso diretto per estrazione copie veniva temporaneamente impedito causa Covid e rimandato a data non precisata anche per mancanza di dati certi di riferimento pratica . Da una verifica/confronto delle schede di primo accatastamento conseguente all'edificazione risalente probabilmente agli anni 1974/75, e da colloqui/assicurazioni informali con gli inquilini e con l'Amministratore Condominiale che non sono mai intervenute variazioni, potremmo comunque asserire che l'immobile in riferimento si può ritenere nel suo complesso verificato e conforme agli atti concessori;

* unica eccezione per i box interrati ed in particolare come segue :

- il Sub. 17 ed il Sub. 18 mantengono due basculanti separate ma internamente risultano un unico ambiente in quanto la parete divisoria tra i due è stata demolita ;
- il Sub. 24 ed il Sub. 25 mantengono due basculanti separate ma internamente risultano un unico ambiente in quanto la parete divisoria tra i due è stata demolita ;



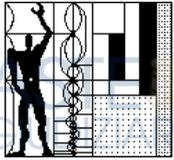
5) DESCRIZIONE E CONSISTENZA DEGLI IMMOBILI - Esterno ed Interno

Mapp. 14 SUB 305 - Appartamento all'interno del Condominio [REDACTED]

- 5.1 POSIZIONE E LOCATION dell'immobile - La proprietà immobiliare del mapp. 14 Sub 305 oggetto della presente stima è ubicata in Comune di Brescia (BS), in adiacenza alla comunale Via Passo del Sempione al civico 3;
- l'ubicazione è ottima , a pochi minuti a piedi dal Centro del Villaggio Prealpino ed a pochi minute d'auto dal centro storico della città ; collocata in un contesto urbano caratterizzato dalla prossimità a tutti i servizi sia di tipo terziario che amministrativo ed inoltre ben collocata sotto l'aspetto della mobilità infrastrutturale con le principali vie di comunicazione, la Via Triumplina e la Tangenziale Ovest di collegamento con l'Autostrada Brescia-Venezia e la Tangenziale Sud;
 - collocata all'interno del Condominio "[REDACTED]" in un ampio lotto d'area di oltre 1800 mq. quasi in adiacenza alla principale Via Triumplina;
 - trattasi di un appartamento di ottime dimensioni ad uso residenza prima casa;
 - L'unità immobiliare gode di due ingressi, pedonale e carraio, dalla Via Passo del Sempione ed un ulteriore accesso di servizio all'ampio parcheggio privato/condominiale con posti auto scoperti in lato alla Via Passo del Sempione;

5.2 STATO DI FATTO E STATO MANUTENTIVO GENERALE

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

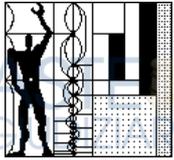
ASTE
GIUDIZIARIE®

- L'aspetto esterno del fabbricato è semplice nel disegno , nelle finiture e nei materiali ed è in perfetto stato rapportato all'epoca di costruzione , segno di una manutenzione buona e costante ;
- La struttura dell'edificio fuori-terra è a struttura mista con pareti perimetrali portanti in calcestruzzo con pilastri e travi rompitratta in C.A. e solai in laterocemento ;
- Il tetto è con due falde sfalsate e la copertura su massetto in cls con impermeabilizzazione in tegole/coppi canale ; comignoli vari prefabbricati ; non è dato di capire se la copertura è ventilata e sufficientemente coibentata termicamente secondo le recenti norme tecniche regionali ;
- Esternamente l'immobile (nonostante l'età datata circa anni 1970-75) venne finito con cls a vista e laterizio (non è dato di definire la Classe Energetica Applicabile); tutti i muri esterni in laterizio sono poi tirati con intonaco civile ad effetto "medio/grezzo" e pellicola pittorica in acrilico bicolore terra/bruciata senza evidenziazione dei marcatori d'abaco; su tutti lati dell'immobile , all'attacco a terra , è presente uno zoccolino in cls bocciardato a protezione dell'intonaco medesimo;
- sono assenti fessurazioni e/o lesioni ; tutti i balconi sono realizzati in cls a sbalzo e parapetto in cls a vista a disegno semplice; le lattonerie , pluviali canali di gronda scossaline, sono in lamiera/rame ed in ottimo stato di manutenzione ; inferriate di ottima fattura artigianale in ferro battuto alle finestre del Piano terreno; tutto il lotto d'area è recintato con ringhiera in ferro a disegno semplice e trattata al ferromicaceo;
- lo stato manutentivo generale è ottimo e non presenta evidenti formazioni né di ruggine né di esfoliazioni/sfarinamento dell'intonaco dovuto ad umidità da risalita capillare su tutte le facciate esterne ;
- Il Condominio non è dotato di servizio di portierato nè di videosorveglianza;

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



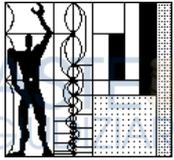
- Il Condominio gode poi di bussola coperta pedonale dall'ingresso principale stradale con pensilina in calcestruzzo a vista e percorso coperto collegato all'accesso al condominio ed al blocco scale per i singoli alloggi;
- un ulteriore accesso da strada pubblica cancello scorrevole in ferro meccanizzato con fotocellula per passaggio carraio con rampa spinata in cls di raccordo al corsello interrato distributivo di accesso ai vari box interrati ; a latere a nord sempre antistante accesso da strada pubblica il passaggio al parcheggio per posti auto scoperti condominiali di consistenza pari a circa 437 mq. non legati da vincolo di pertinenziabilità;
- tutte le pavimentazioni esterne sono in lastrame lapideo di porfido posato "opus-incertum" e piastrelle in cotto posate in diagonale , sono esenti da sconnessure ;
- non c'è giardino condominiale ma solo giardini privati ben tenuti per le unità abitative collocate al Piano terra; L'unità eseguita è dotata di giardini privati e grandi terrazze;
- tutti gli elementi di recinzione con le proprietà confinanti e con le parti comuni sono realizzate con pannelli in ferro a disegno semplice e trattato con ferromicacei; il tutto in perfetto stato di manutenzione ;
- l'urbanizzazione primaria/secondaria è presente e funzionante ;

(Allegato n° 8 : Documentazione Fotografica n° 55/100 Foto) ;

5.3 STATO DISTRIBUTIVO E CONSISTENZA EDIFICATORIA

Mapp. 14 SUB 305 - Appartamento all'interno del Condominio XXXXXXXXXX

- L'impianto planimetrico dell'unità immobiliare eseguita è semplice , sviluppato sostanzialmente al piano rialzato ;



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

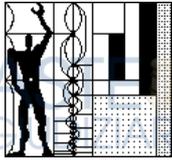
ASTE
GIUDIZIARIE®

- L'unità immobiliare oggetto di stima gode di un'ottima esposizione sull'asse eliometrico Est/Ovest ed ha una consistenza di superficie lorda pari circa 180 mq SLP; la superficie utile globale ha una consistenza pari a circa 152,30 mq. SU;
- al piano interrato trovano allocazione una taverna ed un locale cantina/ripostiglio per una consistenza di superficie non residenziale pari a circa 56,85 mq SNR ;
- l'unità immobiliare eseguita presenta ingresso da blocco scala condominiale ad Est e l'affaccio principale ad Ovest con balconi e terrazze privati di circa 131,20 mq. ed affaccio su giardino esclusivo di proprietà per circa 130,60, mq. ; ad est altri giardini esclusivi di proprietà per circa 171 mq. ;
- L'appartamento si sviluppa principalmente al Piano Rialzato come segue :
 - *accesso da blocco scala condominiale;
 - *Ingresso/disimpegno (S.U. 2,45 mq.) e da qui a sinistra soggiorno/pranzo in open-space (S.U. 55,00 mq.); da qui si accede alla grande cucina (S.U. 22,65 mq.) ed ad un piccolo bagno di servizio (S.U. 1,60 mq.);
 - *Dal disimpegno d'ingresso si accede con porta "ad anta-battente" al corridoio/disimpegno della zona notte (S.U. di 9,50 mq.):
 - * a sinistra si accede alla prima camera matrimoniale (S.U. di 19,15 mq.) ed alla seconda camera matrimoniale (S.U. di 15,00 mq.);
 - * a destra invece si accede alla prima camera singola (S.U. di 9,00 mq.) ed alla seconda camera singola al bagno (S.U. di 10,75 mq.) come pure al bagno padronale (S.U. di 7,20 mq.) ;
 - * in fondo al corridoio attraverso una scala a chiocciola lignea si accede alla taverna in seminterrato ed al locale cantina/ripostiglio (S.L.P. di 56,85 mq.);

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

- All'esterno un ampio parcheggio condominiale di consistenza pari a circa 437 mq. , anche se i posti auto non sono legati da vincolo di pertinenzialità ai rispettivi alloggi;

N.B.: si precisa che tutte le misure sopra indicate , in assenza di un rilievo complessivo e puntuale operato strumentalmente in loco , sono state desunte da tavole grafiche catastali e da parziali rilievi in loco , lette con scanner grafico e trasportate in CAD grafico per un rilievo dimensionale automatico ed in scala maggiorata (e che in linea di massima risulta conforme agli elaborati depositati presso l'Amministrazione comunale) ;

(Allegato n° 7: Rilievo+Calcolo teorico SLP - SU - SNR - Supf. Private e condominiali Tavole di Progetto - Piante : Piano Terra - Piano Seminterrato - Scala 1:100 > Tav. 1 +Tav. 2 +Tav. 3 +Tav. 4 +Tav. 5 ;

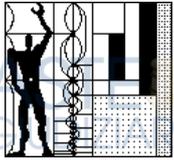
5.4 COMPONENTISTICA E PARTICOLARI DELLE FINITURE :

- l'accesso all'appartamento è dotato di porta blindata e pannelli in legno mordenzato scuro, maniglia in ottone massiccio, serratura Yale a mappatura protetta, non è dato sapere il grado di sicurezza antiscardinamento;
- I serramenti oscuranti esterni sono realizzati con tapparelle in PVC colore bianco, ad alzata con motore elettrico da pulsante in adiacenza e sono in ottimo stato manutentivo ;
- Non sono presenti esternamente marcatori d'abaco per i serramenti ;
- Le balauste sono in lastra di marmo ad alto spessore e non è dato sapere se con taglio/interruzione termica in neoprene;
- Le finestre vetrate esterne sono a doppia anta senza fuseroli di rinforzo in linea mediana con esclusione della portafinestra ad ovest con uscita sul

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



balcone; assente opzione vasistas; non sono dotati di termovetrocamera per il contenimento energetico pertanto con trasmittanza non conforme alle recenti normative regionali nel merito; hanno ferramenta semplice con nottolini anuba antieffrazione ; tutti i serramenti sono trattati con vernici non esfolianti e si presentano in medio stato di manutenzione ; le finestre e portefinestre sono dotate di apposita zanzariera;

- le porte interne sono in legno tamburato a forte spessore; in legno sono pure i telai e gli stipiti dei serramenti interni ; tutti i serramenti interni sono lucidati manualmente a tampone;

- Tutte le maniglie e le martelline sono in ottone lucido ;

*

- gli intonaci interni dei soffitti e delle pareti sono al civile con film pittorico chiaro che dà maggior ampiezza ai locali già di per sé ampi; la zona pranzo è in open-space aperta sul soggiorno evidenziato dal rialzo di un gradino interno ;

- non ci sono segni evidenti di fenomeni di condensa interna o muffe ;

- il pavimento dell'ingresso e della zona giorno è in granito rosa di ottima fattura mentre per la cucina è in ceramica chiara di grande pezzatura ; nella zona notte invece il pavimento è in parquet ligneo di ottima fattura posato a piccoli quadri contrapposti ; lo zoccolino è in legno coordinato con gli stipiti ed i telai dei serramenti ; tutto in perfetto stato di manutenzione ;

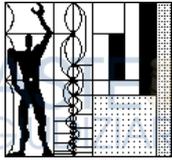
- i rivestimenti e pavimento del bagno sono in ceramica con fascia decorativa colorata in perfetto stato di manutenzione ;

- i sanitari , e il piatto doccia sono tipo Ideal Standard/Dolomite , i lavelli sono incassati nel ripiano in marmo chiaro ;

- la rubinetteria monoforo classica tipo Ideal Standard;

*

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

- l'impianto elettrico è funzionante , dotato di differenziali , ed ad una analisi visiva , parrebbe a norma ; i frutti sono della Ditta Vimar/BTicino con le placche in polimero ;
- l'immobile è dotato di impianto di allarme antifurto ;
- l'immobile è dotato di cassaforte a muro a combinazione elettronica;
- l'impianto telefonico è presente (sconnesso dalla linea fissa?);
- l'impianto televisivo è presente e funzionante in più locali;
- l'impianto idraulico è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
- l'impianto di condizionamento estivo è presente e funzionante in tutti i locali preposti ;
- l'impianto di riscaldamento , con caldaia Vaillant autonoma a Gas/metano, è funzionante e parrebbe a norma con le verifiche di combustione con bollino di revisione; l'impianto si presenta in ottimo stato di manutenzione ; la regolarizzazione del calore è data da termostato a lettura e programmazione giornaliera ; i radiatori sono in ghisa ad alto potere radiante ed inerzia termica;
- lo stato di conservazione di tutti gli impianti ipogei naturalmente non è valutabile anche se nell'attuale stato d'uso risultano funzionanti e funzionali e lasciano intendere una ottima cura degli impianti medesimi ;
- in ambito conservativo tutti i locali risultano correttamente mantenuti e idonei all'espletamento delle funzioni loro assegnate ;
- l'appartamento è dotato di impianto citofonico ;

(Allegato n° 8 : Documentazione Fotografica n° 55/100 Foto) ;

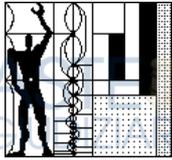
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



6) DATI IDENTIFICATIVI SINTETICI - SEGMENTO DI MERCATO

Mapp. 14 SUB 305 -

Appartamento all'interno del Condominio [REDACTED] in Brescia

FATTORI POSIZIONALI :

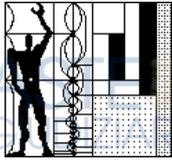
ZONA URBANA	CENTRALE
ZONA ECONOMICA	OTTIMA
SERVIZI PUBBLICI	VICINI
SERVIZI COMMERCIALI	VICINI
TRASPORTI	VICINI
VERDE	VICINO
PARCHEGGI	PRESENTI

CARATTERISTICHE INTRINSECHE:

DESTINAZIONE PREVALENTE	RESIDENZIALE
PROSPICIENZA ELIOTERMICA	OTTIMA
PANORAMICITA'/AFFACCIO	OTTIMA
CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE	OTTIMA
PERTINENZE PRIVATE	PRESENTI
LUMINOSITA'	OTTIMA
CLASSE DIMENSIONALE	MEDIA
DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI	OTTIMA
FINITURE	BUONE
DOTAZIONE IMPIANTI	OTTIMA
LIVELLO MANUTENTIVO	OTTIMO

FORMA DI MERCATO:

CONCORRENZA MONOPOLISTICA (in forma ristretta)	LATO OFFERTA
FILTERING	Positivo
FASE DEL MERCATO IMMOBILIARE (prezzi e numero transazioni)	IN RECUPERO 25%

**7) CONSISTENZA TABELLARE DELLA PROPRIETÀ IMMOBILIARE**

Mapp. 14 SUB 305 -

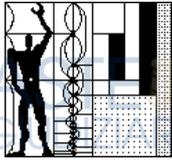
Appartamento all'interno del Condominio ██████████ in Brescia

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

TAB. A	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE - SUPERFICI UTILI S.U. - PIANO RIALZATO TERRA + S.N.R. INTERRATO		
PIANO RIALZATO PIANO INTERRATO	S.U. - mq. REALI NETTO DEI MURI	%	
Bussola+blocco scala	---		
Ingresso	2,45		
Sogg/Pranzo	55,00		
Cucina	22,65		
Bagno di servizio	1,60		
Dis.	9,50		
Camera Padronale	19,15		
Camera Padronale	15,00		
Camera singola	9,00		
Camera doppia	10,75		
Bagno	7,20		
Balconcino	7,00		
Balconcino	5,70		
Balconcino	4,50		
Terrazza	114,00		
Taverna Cantina/Ripostiglio	56,85		
TOTALE S.U.	340,35		

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

VIA IV NOVEMBRE 34 - 25077 ROE' VOLCIANO (BS) - TEL. 335 7116631 - E-MAIL: fidelmo.dolcini@libero.it
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X - P. IVA : 00145330981 - E-MAIL PEC : fidelmo.dolcini@archiworldpec.itPublicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

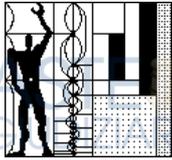


TAB. B	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE - PIANO RIALZATO - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Rialzato	180,00	100%	180,00
Balconi	17,20	50%	8,60
Terrazza	114,00	50%	57,00
TOTALE S.L.P.	311,20	.	245,60

TAB. C	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE SUPERFICI LORDE - PIANO INTERRATO - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Piano Interrato			
Taverna+Cantina/Rip.	56,85	50%	28,43
TOTALE S.L.P.	56,85	.	28,43

TAB. D	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE TOTALE SUPERFICI LORDE - S.L.P.		
LIVELLO PIANO	S.L.P. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
TOTALE S.L.P.	368,05		274,03

TAB. E	TABELLA PARAMETRICA DI CONSISTENZA IMMOBILIARE ULTERIORI PARAMETRI VALUTATIVI		
LIVELLO PIANO	S.N.R. - mq. REALI	%	mq. COMMERCIALI
Area privata condominiale			
Giardini Privati	301,60	a corpo	30,00
Posti Auto esterni condominiali	437,00	a corpo	50,00
TOTALE	.	.	.



8) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

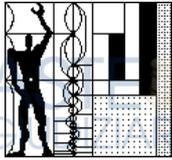
L'oggetto della stima è rappresentato dalla determinazione del valore venale delle proprietà esaminate, consistente nel definire il giusto prezzo che avrebbe ad una libera contrattazione di vendita sul mercato immobiliare.

Premesso che comunque la determinazione del prezzo del prodotto immobiliare, per le peculiarità e variazioni di ogni singola unità immobiliare, rende necessario il ricorso alle specifiche conoscenze professionali ed esperienze personali, si procede ad una valutazione analitica assumendo come fattori di stima rispettivamente:

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

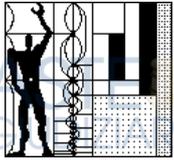
- un corrispettivo valore unitario di mercato per ogni mq./mc. di SUP in funzione: del segmento di mercato determinato dai fattori posizionali del bene e sua collocazione, dalle caratteristiche intrinseche e dell'attuale destinazione d'uso, del suo stato manutentivo, dalla forma di mercato immobiliare e sua particolare congiuntura.

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



a) la maggior parte delle effettive transazioni di immobili residenziali ubicati in zona e/o assimilabili per posizione, concluse in un periodo sufficientemente ampio di osservazione (anche oltre l'attuale stagnante congiuntura di mercato) , hanno riguardato quasi esclusivamente appartamenti situati in palazzine e/o bi/quadrifamiliari/schiere , e tenendo conto nella identificazione del prezzo di compravendita della media scartando le quotazioni relative a particolari fattispecie , il valore di mercato è oscillato attorno ai duemilaeuro/millenovecentoeuro al metro quadro ; abbiamo pertanto analizzato alcune offerte di immobili simili ubicati in zona e/o assimilabili per omogeneità e posizione sia in loco che in prossimità e per fasce assimilabili che qui di seguito riportiamo sinteticamente :

- 1) Appartamento Trilocale in condominio sulla Triumplina - SLP pari a 122 mq
Valutazione €. 276.000 pari ad €/mq. 2.262
- 2) Appartamento Bilocale in condominio in BS Nord - SLP pari a 86 mq
Valutazione €. 170.000 pari ad €/mq. 1.976
- 3) Appartamento Trilocale in quadrifamiliare in Vill.Prealpino - SLP pari a 75 mq
Valutazione €. 149.000 pari ad €/mq. 1.986
- 4) Appartamento Trilocale in condominio sulla Triumplina - SLP pari a 155 mq
(terrazza di 165mq) Valutazione €. 190.000 pari ad €/mq. 1.225
- 5) Appartamento Bilocale in condominio in Vill.Prealpino - SLP pari a 55 mq
Valutazione €. 127.000 pari ad €/mq. 2.309
- 6) Appartamento Bilocale in palazzina in Vill.Prealpino - SLP pari a 58 mq
Valutazione €. 127.000 pari ad €/mq. 2.190
- 7) Appartamento Trilo in palazzina in BS Nord - SLP pari a 139 mq
Valutazione €. 320.000 pari ad €/mq. 2.302
- 8) Appartamento Trilo in quadrifamiliare in Vill.Prealpino - SLP pari a 110 mq
Valutazione €. 195.000 pari ad €/mq. 1.773



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

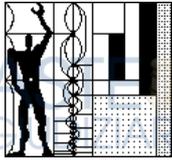
b) applicando quindi come criterio di valutazione il metodo del confronto “Market Comparison Approach (MCA)” nella determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti , i valori unitari di mercato (evidentemente per una obbligata applicazione monoparametrica (SUP) riduttiva rispetto alla quantità e peculiarità delle caratteristiche intrinseche che inducono le variazioni di prezzo), hanno oscillato dai duemilatrecentoeuro ai milleduecentoventicinqueeuro al metro quadro , una forbice apprezzabile con una media attorno ai duemilaeuro che può essere applicata come valore medio senza una specifica e dattagliata identificazione ed analisi dei beni comparati;

Pertanto , sulla scorta di tutti gli elementi raccolti , considerando tutte le argomentazioni sin qui addotte , sulla scorta degli elementi assunti e come sopra sintetizzati e argomentati, e prescindendo da trascrizioni pregiudizievoli ed iscrizioni ipotecarie in genere , risultanti dai registri del Catasto e della Conservatoria dei Registri Immobiliari , si ritengono equi e si confermano i valori unitari e globali di stima come qui di seguito espressi :

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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

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

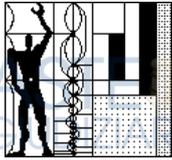
“ che è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della attuale valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione” , viene qui determinato in €/mq. 2.000,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo:

8A) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Mapp. 14 SUB 305 -

Appartamento all'interno del Condominio ██████████ in Brescia

TAB. F PIANO	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 2.000	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
P.Rialzato	180,00	Residenza	100%	180,00	360.000,00
Balconi	17,20	Accessori	50%	8,60	17.200,00
Terrazza	114,00	Accessori	50%	57,00	114.000,00
Taverna/Cantina	56,85	Accessori	50%	28,43	56.860,00
Posti Auto	437,00	Accessori	a corpo	a corpo	20.000,00
Giardino esclusivo	301,60	Accessori	a corpo	a corpo	30-000,00
TOTALE					598.060

**B) Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata,**

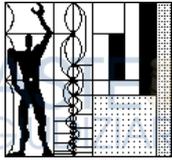
“ che è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene , in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere entro un intervallo troppo breve perché si rispettino i tempi di commercializzazione e di marketing richiesti dalla definizione del valore di mercato ” , qui determinato con una riduzione del 20% , viene qui determinato in €/mq. 1.600,00 che di seguito così sintetizziamo e determiniamo :

8B) ANALISI ESTIMATIVA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Mapp. 14 SUB 305 -

Appartamento all'interno del Condominio ██████████ in Brescia

TAB. G	TABELLA PARAMETRICA DI STIMA - TOTALE SUPERFICI COMMERCIALI LORDE				
	Misure REALI mq.	DESTINAZIONE D'USO	VALUTAZIONE DI STIMA €/mq 1.600	Misure COMMERCIALI Mq.	TOTALE €.
P.Rialzato	180,00	Residenza	100%	180,00	288.000,00
Balconi	17,20	Accessori	50%	8,60	13.760,00
Terrazza	114,00	Accessori	50%	57,00	91.200,00
Taverna/Cantina	56,85	Accessori	50%	28,43	45.488,00
Posti Auto	437,00	Accessori	a corpo	a corpo	16.000,00
Giardino esclusivo	301,60	Accessori	a corpo	a corpo	24.000,00
TOTALE					478.448,00



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

9) RIEPILOGO DEI VALORI STIMA - ES. IMM. 508/2020 RIUNITA a ES. IMM. 321/2020

9.1) LOTTO UNICO -

Mapp. 14 SUB 305 -

Appartamento all'interno del Condominio [REDACTED] - Comune Brescia

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 5 Sezione NCT Mappale 14

Subalterno 305 - cat. A/2, Classe 5, consistenza 9,5 vani, rendita € 785,01

A) Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **598.060,00** diconsi Euro cinquecentonovantottomilazerossanta/00 (vedasi analisi estimativa Tab. F)

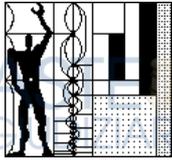
B) Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **478.448,00** diconsi Euro quattrocentosettantottomilaquattrocentoquarantotto/00 (vedasi analisi estimativa Tab. G)

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

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



DOLCINI FIDELMO ARCHITETTO

ARCHITETTURA
URBANISTICA
DESIGN

ASTE
GIUDIZIARIE®

10) DICHIARAZIONE DI RISPONDEZA

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

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

DICHIARA

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

Timbro e firma

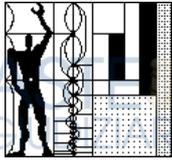


Data rapporto valutazione: 15/10/2021

STUDIO ARCHITETTURA DOLCINI FIDELMO

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

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



11) ELENCO DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

ALLEGATI

ALL. 1 - VISURE per Immobile Mapp.14 (Sub. 305) + Ipotecaria

ALL. 2 - Estratto C.U. Piante Mapp.14 (Sub. 305) + pertinenze.

ALL. 3 - SPESE CONDOMINIALI

- a – Consuntivo ripartizioni per unità anagrafica (2018)
- b – Consuntivo ripartizioni per unità anagrafica(2019)
- c – Preventivo ripartizioni per unità anagrafica (2020)
- d – RIEPILOGO (2018+2019+2020)

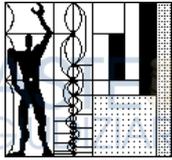
ALL. 4 - Contratto LOCAZIONE

- ALL. 5 -
 - a) Estratto PGT - NTA
 - b) Estratto PGT - NTA Indice 1
 - c) Estratto PGT - NTA Indice 2
 - d) Estratto PGT - NTA Indice 3
 - e) Estratto PGT - art. 81 (103)
 - f) Estratto PGT - art. 81 (104)

- ALL. 6 -
 - a) Estratto PGT - frontespizio V-PR02 Q-2 (PGT - Azioni di Piano
 - b) Estratto PGT - Legenda 1
 - c) Estratto PGT - Legenda 2
 - d) Estratto PGT - scala 100
 - e) Estratto PGT - scala 200
 - f) Estratto PGT - scala 400
 - g) Estratto PGT - Sintesi Azioni di Piano

- ALL. 7 - RILIEVI + Tavole grafiche scala 1:100
 - a – TAV. 1 - Calcolo SLP+SU+SNR (mapp.14 Sub 305)
 - b – TAV. 2 - Calcolo SLP+SU+SNR (mapp.14 Sub 305)
 - c – TAV. 3 - Calcolo SLP+SU+SNR (mapp.14 Sub 305)
 - d – TAV. 4 - Calcolo SLP+SU+SNR (mapp.14 Sub 305)
 - e – TAV. 5 - Calcolo SLP+SU+SNR (mapp.14 Sub 305)

ALL. 8 - Documentazione Fotografica (n° 55/100 foto)



12) INDICE

0) Anagrafica – Identificazione sintetica dei lotti	pag.	1
1) Premessa	pag.	4
2) Inquadramento degli immobili – Identificazione - Ubicazione – Confini	pag.	8
3) Inquadramento degli immobili – Identificazione Catastale	pag.	10
4a) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Urbanistica	pag.	12
4b) Inquadramento Procedurale degli immobili – Stato di fatto situazione Edilizia	pag.	14
5) Descrizione e Consistenza degli Immobili – Esterno - Interno	pag.	15
6) Dati Identificativi Sintetici – Segmento di mercato	pag.	22
7) Consistenza Tabellare della Proprietà Immobiliare		
TAB. A	pag.	23
TAB. B+C+D+E	pag.	24
8) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare	pag.	25
A) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare - Il più probabile valore di libero mercato	pag.	28
TAB. F)		
B) Analisi Estimativa della Proprietà Immobiliare - Il più probabile valore in vendita forzata	pag.	29
TAB. G)	pag.	29
9) Riepilogo dei valori di stima –	pag.	30
10) Dichiarazione di rispondenza	pag.	31
11) Elenco Documentazione Allegati	pag.	32
12) INDICI	pag.	33

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

Roè Volciano 15/10/2021

IL PERITO

ASTE
GIUDIZIARIE®

Dott. FIDELMO DOLCINI
ARCHITETTO
Via IV Novembre 34
25077 ROE' VOLCIANO (BS)
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X
P. IVA : 00145330981
C.F. : DLC FLM 49C11 H484X