

Data della valutazione
venerdì 28/06/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

ASTE
GIUDIZIARIE®



Numero della pratica

118/2023

Valutatore

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

Tipo di Valutazione

Giudiziaria

Oggetto

PROMOSSA DA

OMISSIS

CONTRO

OMISSIS



ELENCO IMMOBILI OGGETTO DI STIMA

N. Compendio immobiliare e Valutazione richiesta

1 Per l'immobile classificato come Negozio, sito in **OMISSIS**, Palazzina Corpo – **OMISSIS**, **OMISSIS** di seguito denominato "Complesso immobiliare **OMISSIS** ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

Comune Amministrativo di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

Fg. 27 Part. 1855 Sub. 2 Categoria: C 1 -Negozi e botteghe, Classe 7, 35,00 m², Rendita 1.001,41 €

2 Per l'immobile classificato come Appartamento, sito in **OMISSIS**, Condominio **OMISSIS** - **OMISSIS**, **OMISSIS** di seguito denominato "Complesso immobiliare Via **OMISSIS**" ovvero "Subject" è determinato il Valore di mercato alla data di stima del 28/06/2024.

Riferimenti catastali - Bene principale

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

Catasto Fabbricati

Fg. 26 Part. 1627 Sub. 11 Categoria: A 2 -Abitazioni di tipo civile, Classe 4, 5,00 vani, Rendita 748,86 €

PREMESSA

LOTTO "1": sarà identificata l'u.i. con destinazione Commerciale identificata catastalmente al NCT Foglio 27 – Particella 1855 - Subalterno 2 (ex SAL Foglio 33 - Particella 1855 - Subalterno 2, soppresso in data 02/03/2024 - Pratica n. BS0081659, in atti dal 02/03/2024 - Variazione identificativi per allineamento mappe - Variazione identificativo per riordino fondiario (n. 81659.1/2024)).

LOTTO "2 ": sarà identificata l'u.i. con destinazione Residenziale identificata catastalmente al NCT Foglio 26 – Particella 1627- Subalterno 11 (ex SAL Foglio 32 - Particella 1627 - Subalterno 11, soppresso in data 02/03/2024 - Pratica n. BS0079310, in atti dal 02/03/2024 - Variazione identificativi per allineamento mappe - Variazione identificativo per riordino fondiario (n. 79310.1/2024)).

DESCRIZIONE DEL LOTTO 1 - NEGOZIO SUB. 2

Trattasi di un'unità commerciale inserita all'interno dei un immobile per il quale non è stato costituito nessun condominio. Il negozio, ha ingresso diretto da **OMISSIS**, si sviluppa prevalentemente al piano terra tranne per una piccola porzione sopalcata direttamente collegata al piano terra da una scala interna.

DESCRIZIONE DEL LOTTO 2 - APPARTAMENTO SUB. 11

L'immobile fa parte del condominio denominato " **OMISSIS** " gestito da un amministratore condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di stima si sviluppa su un unico orizzontamento, al piano secondo.

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

MANDATO E ASSUNZIONI PRELIMINARI

Perizia eseguita dal sottoscritto Arch Claudia Querini con studio in Brescia C.da Cavalletto n. 1, a seguito di conferimento incarico di stima da parte del Sig. Giudice Dr. **OMISSIS** in data 27 Marzo 2024.

In data 05/04/2024 alle ore 09:30:40 la sottoscritta inviava telematicamente l'accettazione dell'incarico.

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

L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del suo effettivo valore di mercato e di realizzo, dalla quale dovrà risultare:





- 1) l'identificazione e descrizione attuale dei beni, ed identificazione pregressa dei beni.
- 2) lo stato di possesso dei beni.
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale.
- 5) Regolarità edilizia ed urbanistica.
- 6) Formazione dei lotti.
- 7) Valore dei beni e costi.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto perito, riceveva comunicazione dall'ANPE che era stato fissato il sopralluogo il giorno 23/04/2024 alle ore 09.30.

Lotto 1 - Negozio:

Il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente per il Custode notaio **OMISSIS** il Geom. **OMISSIS**, ed il sig. **OMISSIS** conduttore dell'attività commerciale il quale ha aperto i locali e ha permesso la visione degli stessi al fine di verificare che lo stato dei luoghi.

Lotto 2 - Appartamento

Il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo, ma alla data fissata è stato impossibile procedere con l'accesso ai locali per assenza dell'interessato.

Successivamente il sottoscritto perito, riceveva una seconda comunicazione da parte della sig.ra **OMISSIS** dell'ANPE che fissava il secondo sopralluogo in data 14/05/2023 alle ore 17.15; il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente per il Custode notaio **OMISSIS** il Geom. **OMISSIS**, ma alla data fissata è stato impossibile procedere con l'accesso ai locali per assenza dell'interessato.

Successivamente il sottoscritto perito, riceveva una terza comunicazione da parte della sig.ra **OMISSIS** dell'ANPE che fissava il terzo sopralluogo in data 05/06/2024 alle ore 09.30; il giorno prestabilito mi presentavo sul luogo ove era presente per il Custode notaio **OMISSIS** il Geom. **OMISSIS**, il proprietario dell'unità immobiliare il signor **OMISSIS**, il quale ha aperto i locali e ha permesso l'esecuzione delle operazioni peritali ed autorizzato il sottoscritto perito ad eseguire le riprese fotografiche interne all'unità immobiliare.

SOGGETTI

Ruolo

Valutatore

Descrizione

Arch. Claudia Querini
Contrada DEL CAVALLETTO, 1 - 25122 BRESCIA - BS
Tel. 030/295639
CF: QRNCLD74C66B157S

Richiedente valutazione

G.E. **OMISSIS**

Creditore procedente

OMISSIS
PIVA: **OMISSIS**

Esecutato (convenuto)

Sig. **OMISSIS**
CF: **OMISSIS**





SCHEDA IMMOBILE - Negozio OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 05/04/2024 Data ultima modifica 27/06/2024

Codice OMISSIS - OMISSIS -

Es. Imm 118/2023

Classificazione Complesso immobiliare

Denominazione Negozio

Destinazione Commerciale

Proprietà In un fabbricato con altre unità.

Utilizzo In locazione attiva

Categoria Usato

Superficie 58,00 m² Cdiv - Superficie Esterna Lorda

Ubicazione

OMISSIS -

OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio

Palazzina Corpo

Scala

Piano di accesso Piano Terra

Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in OMISSIS.

Trattasi di una unità immobiliare di tipo commerciale posta al piano terra con ingresso da OMISSIS.

Il negozio risulta collegato, mediante un'apertura nel muro perimetrale interno, con l'adiacente negozio di altra proprietà, l'apertura è stata regolarmente autorizzata in comune.

L'unità immobiliare non fa parte di condominio.

L'altezza interna netta degli ambienti essendo la copertura a volte a crociera, è e variabile tra 3,55 m. e 3,50 m, mentre nella zona soppalcata è 1,86 m.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 2

Sez. Urb. NCT - Foglio 27 - Particella 1855 - Sub 2

L'ingresso all'unità immobiliare avviene direttamente da OMISSIS.

L'intera proprietà è inserita nella zona definita dal PGT di OMISSIS come: Edifici appartenenti ai Nuclei di Antica formazione.

Nella tavola del sistema dei vincoli è inserito nel:

- Centro abitato
- Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c) e d), D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.): DM 08/04/1958
- Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b). D.Lgs 42/2004 e s.m.i.)

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

- Negozio P.T.: superficie interna utile mq. 27,97
 - Wc: superficie interna utile mq. 1,27
 - Soppalco: superficie interna utile mq. 5,38
 - Scala: superficie interna utile mq. 1,79
- La superficie lorda (SLP) risulta essere 58,00 mq.

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

Pavimenti Interni:

- P.T. e soppalco= in pubblica fruizione per ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Brescia, data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 4 di 24





- Bagno: pavimento e rivestimento in gres porcellanato.
Scala: in parquet

- Soffitti: volte a crociera nella zona non soppalcata, nella zona soppalcata solaio orizzontale.
- Serramenti esterni: - in alluminio con vetro termophan in ottimo stato di manutenzione.
- Serramenti interni: - la porta del bagno è in legno tinteggiata bianca cieca.
- Tinteggiature: - a tempera colore bianco.
- Riscaldamento e Raffrescamento: autonomo mediante pompa di calore.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico a norma.

Lo stato di manutenzione dei locali è buono.

DIFFORMITA':

Nella tavola comunale il gradino posto in prossimità dell'inizio della zona soppalcata è indicato diritto, in realtà è stato realizzato con una penetrazione all'interno del piano di calpestio del negozio.

Descrizione pertinenze

Nessuna pertinenza.

Parti comuni

Nessuna parte comune.

Provenienza e titolarità

Provenienza:

Catasto Fabbricati - Comune di **OMISSIS**

Foglio 27 - Particella 1855 - Sub. 2 (Soppresso Ex Sez. Urb. SAL - Fgl 33 - Particella 1855 - Sub. 2)

- Impianto meccanografico del 30/06/1987

Proprietà dall'impianto al 09/05/1990 di **OMISSIS** (CF **OMISSIS**) nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**.

- Diritto di proprietà per 1000/1000 dal 09/05/1990 al 28/01/2010 a **OMISSIS** (CF: **OMISSIS**) nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**

Voltura in atti dal 07/05/1994 Repertorio n. 65131 - Regante **OMISSIS** a sede **OMISSIS** Registrazione UR Volume 1 n. 222 del 11/05/1990 (n. 14724.1/1990)

- Diritto di proprietà per 1000/1000 dal 28/01/2010 al 02/03/2024 a **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni, (CF: **OMISSIS**) nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**

Atto di compravendita del 28/01/2010 - Pubblico ufficiale **OMISSIS** Sede **OMISSIS** - Repertorio n. **OMISSIS** trascritto a **OMISSIS** in data 04/02/2010 ai n. **OMISSIS** - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. **OMISSIS** Reparto PI di **OMISSIS** in atti dal 04/02/2010.

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

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

- Ambito del tessuto urbano consolidato - Ambito della città antica - Edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione

L'unità oggetto della presente perizia fa parte di un immobile in linea, tipico del centro storico.

Le pratiche comunali presentate sono state:

- Pratica Edilizia N. 31/1969 - Consolidamento e restauro fabbricato esistente.
- Variante in corso d'opera alla Licenza Edilizia N. 422 Prot. 3579 - Pratica Edilizia - n. 31/1969.
- Licenza edilizia rilasciata in data 27/08/1971 con Prot. n. 3070/71 - Pratica Edilizia n. 31/69.
- Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità per la Pratica Edilizia 31/69 con Prot. 8623 del 09/11/1971.
- Autorizzazione all'abitabilità per la pratica edilizia 31/1969 il 03/12/1971.
- DIA con Prot. n. 20100017351 del 08/10/2010 (P.E. 111/10) per sostituzione inferriata e rivestimento in marmo spallette esterne.
- Chiusura DIA (Prot. n. 20100017351) con comunicazione Prot. 18831 del 03/11/2010.

Brescia, data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 5 di 24





- P.E. 111/10 - Parere favorevole Soprintendenza Prot. **OMISSIS** - Rif. Prot. **OMISSIS** del 31/05/2010 per lievi modifiche di prospetto ma diniego per la capottina.
- Dia Prot. n. 122/2016 del 28/04/2016 per richiesta capottina.
- Diniego Soprintendenza 27/06/2016 Prot. n. 11711 - P.E. N. 122/2016.

DIFFORMITA':

Unica difformità riscontrata riguarda la conformazione del gradino posto in prossimità della zona soppalcata, a livello comunale risulta essere rettilineo, in realtà è stato eseguito con una rientranza nella parte centrale del locale.

Per sanare la difformità bisogna effettuare una SCIA in sanatoria, le spese ad esse relative sono:

- € 516,00 oneri per sanzione
- € 200,00 diritti di segreteria

Di seguito alla presentazione comunale della SCIA in sanatoria dovrà essere aggiornata anche la scheda catastale nella quale inoltre compare ancora anche un vecchio ripostiglio.

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

FORMALITA' E VINCOLI

- Ipoteca volontaria per € 500.000 iscritta a **OMISSIS** il 04/06/2010 ai nn. **OMISSIS** a rogito notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** in data 26/05/2010 ai nn. **OMISSIS** di repertorio a favore di **OMISSIS** - **OMISSIS** con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** contro il sig. **OMISSIS** gravante il mappale 1885 Sub. 2 in data 08/07/2022 ai nn. **OMISSIS**.

- Pignoramento immobiliare trascritto a **OMISSIS** il 23/03/2023 ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, contro **OMISSIS** gravante il mappale 1855 sub. 2.

- Ipoteca giudiziale iscritta a **OMISSIS** in data 22/08/2018 ai nn. 5892/811 **OMISSIS** per € 105.806,80 in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di **OMISSIS** in data 10/11/2017 ai nn. **OMISSIS** di rep. a favore di **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** contro **OMISSIS**, gravante sul mappale 1855 sub. 2 in data 16/06/2022 ai nn. **OMISSIS**.

- Contratto di affitto ad uso non abitativo tra **OMISSIS** (CF **OMISSIS**) e la **OMISSIS** con sede a **OMISSIS**, via **OMISSIS** - P.Iva **OMISSIS** in persona del legale rappresentante sig. **OMISSIS**.

La durata del rapporto è fissata in anni sei con inizio il giorno 01/10/2019 e termine il giorno 30/09/2025.

Il contratto è stato registrato in data 26/09/2019 (anteriore alla notifica del pignoramento) presso l'ufficio **OMISSIS** al n.10059 serie 3T.

GEOGRAFIA - Negozio **OMISSIS**

Ubicazione

Regione **OMISSIS**

Comune **OMISSIS**

Zona

Indirizzo **OMISSIS**

Civico **OMISSIS**

Latitudine

Confini

Provincia BS

Cap **OMISSIS**

Longitudine

CONFINI:

Sub. 2 - Negozio P.T. confina a:

Brescia, data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 6 di 24



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



- Nord altra proprietà immobiliare;
- Est altra proprietà immobiliare;
- Sud verso **OMISSIS**;
- Ovest verso vicolo **OMISSIS**;

MODALITA' DI ACCESSO:

L'accesso all'unità commerciale avviene al piano terra direttamente dalla porta di ingresso vetrata al n. **OMISSIS**, posta alla destra del vicolo **OMISSIS**.

CONSISTENZE SUPERFICIARIE
- Negozio OMISSIS**Riassunto consistenza****Metodo di misura**

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	58,00	1,00	58,00
Totale Superficie (m²)		58,00		58,00
Totale Volume Commerciale (m³)				-

Consistenza per il Piano Terra

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
Negozio	58,00	S1	1,00	58,00
Totale per piano	58,00			58,00





CARATTERISTICHE
- Negozio OMISSIS

Fabbricato o Edificio

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

Impianti del fabbricato o edificio

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

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	58,0	m ²	1,00
Superficie commerciale	SUP	58,0	m ²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/06/2024	giorno/mese/anno	-



**SEGMENTO DI MERCATO****- Negozio OMISSIS****Denominazione****Classificazione****Destinazione**

Complesso immobiliare

Commerciale

Localizzazione/Ubicazione**Comune****OMISSIS****Provincia OMISSIS****Località/Fraz./Zona****Posizione**

Centrale - centro città

Tipologia immobiliare**Tipologia**

Fabbricato o edificio urbano

Categoria Usato**Proprietà**

In un fabbricato con altre unità.

Unità Immobiliare

Fabbricati commerciali

Dimensione unità Piccola**Tipologia edile****Edificio**

Casa in linea

Indice Superficiario**Rapporto****Indice tipologico (%)**

Sup. commerciale (SUP)

SUP/SUP

58,00/58,00

100,00

Superficie principale

S1/SUP

58,00/58,00

100,00

Prezzo**Regime di mercato****Livello di prezzo**

non determinato

Livello di reddito non determinato**Fase di mercato**

Fase di contrazione

Filtering**Rapporti mercantili****Rapporti superficiali**

Superficie principale

Acronimo

i(S1)

Indice merc.

1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -**Saggio di rival. annuo** -**Rapporti strumentali****Prezzo unitario terreni edificabili [pu]**

-

Rapporto area edificata/edificabile [r]

-

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu] * [r]

-

Rapporto compl. del terreno edificato [c]

-

Rapporti di posizione**Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]**

1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)

1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)

1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **OMISSIS**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m²)
1		27	1855	2	C 1 - Negozi e botteghe	7	35,00 m²	1.001,41	35,00
Totali								1.001,41	35,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 27 Part. 1855 Sub. 2 (Bene principale) Situazione in atti al 17/04/2024

Piano di accesso: Piano Terra

Tipo di particella: Edificio

Superficie catastale: 35,00 m²

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

NEGOZI E BOTTEGHE:

a) Foglio 27 - Particella 1855 - Sub 2 - Cat. C/1 - Classe 7 - Consistenza 35 Mq - Dati di superficie Totale 41 mq. - Rendita € 1.001,41

OMISSIS - piano T - 1

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/03/2024 - Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 02/03/2024 Variazione identificativo per riordino fondiario (n. **OMISSIS**)

Proprietà per 1000/1000 di **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni.

Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/03/2024 - Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 02/03/2024

Variazione identificativo per riordino fondiario (n. **OMISSIS**)

VALUTAZIONE Negozio **OMISSIS**

Il Valore di mercato dell'immobile, classificato come Complesso immobiliare sito in **OMISSIS**, 9, avviene mediante la seguente formula:

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 28/06/2024.

STIMA PER PUNTI DI MERITO Negozio **OMISSIS**

Stima per punti di merito

Quotazioni/prezzi medi

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





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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo		1.900,00	1,00
Valore OMI massimo		2.500,00	1,00
Prezzo medio ponderato (€/m²)		2.200,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	2.200,00	-
Data = 28/06/2024	0,950	-110,00	-5,00
Superficie principale = 58,0 m ²	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Massimo o Buono	1,000	0,00	0,00
Prezzo medio corretto		2.090,00 €/m ²	
Superficie (SUP)		58,00 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (2.090,00 €/m²) per la superficie commerciale (58,0 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 121.220,00 €

RISULTATI DELLA VALUTAZIONE

Negozi OMISSIS

Valore di mercato

Valore di mercato	[Stima per punti di merito]	
Variabile	Procedimento	Valore (€)
Stima per punti di merito	Stima per punti di merito	121.220,00

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

121.220,00 €

Diconsi Euro centoventiunomiladuecentoventi



SCHEDA IMMOBILE -Appartamento OMISSIS



Denominazione

Data inserimento 26/06/2024 Data ultima modifica 27/06/2024

Codice OMISSIS - OMISSIS -

ES. Imm 118/2023

Classificazione Complesso immobiliare

Denominazione Appartamento

Destinazione Residenziale

Proprietà In condominio con altre unità.

Utilizzo In proprietà

Categoria Usato

Superficie 103,44 m² Cdv - Superficie Esterna Lorda

Ubicazione

Via OMISSIS -

OMISSIS - OMISSIS

Unità Immobiliare

Condominio OMISSIS

Palazzina

Piano di accesso Piano Secondo

Scala
Interno

Descrizione principale

DESCRIZIONE DEL BENE

L'immobile è situato in Via **OMISSIS**.

Trattasi di una unità immobiliare a destinazione d'uso residenziale posto al piano secondo con ingresso da Via **OMISSIS**.

L'unità immobiliare fa parte del condominio " **OMISSIS** "

L'altezza interna netta degli ambienti è variabile, nella zona soggiorno è 2,76 m., nella zona notte 2,88 m, nell'atrio 2,70.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARE SUB. 11

Sez. Urb. NCT - Foglio 26 - Particella 1627 - Sub 11

L'ingresso all'unità immobiliare avviene direttamente da Via **OMISSIS**.

L'intera proprietà è inserita nella zona definita dal PGT di **OMISSIS** come: Edifici appartenenti ai Nuclei di Antica formazione.

Nella tavola del sistema dei vincoli è inserito nel:

- Centro abitato

- Bellezze d'insieme (art. 136, comma 1, lettere c) e d), D.Lgs. 42/2004 e s.m.i.): DM 08/04/1958

- Fascia tutelata: lago (art. 142, comma 1, lettera b). D.Lgs 42/2004 e s.m.i.)

L'IMMOBILE E' COSI' COSTITUITO:

- Atrio ingresso: superficie interna utile mq. 6,81

- Soggiorno: superficie interna utile mq. 25,00

- Cottura: superficie interna utile mq. 10,31

- Camera 1: superficie interna utile mq. 18,33

- Camera 2: superficie interna utile mq. 16,25

- Bagno 1: : superficie interna utile mq. 7,10

- Bagno 2: : superficie interna utile mq. 4,95

La superficie lorda (SLP) risulta essere 105,70 mq.

I rapporti RAI delle varie stanze risultano verificati in quanto nel centro storico il regolamento edilizio comunale prevede 1/12 e non 1/8. Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Brescia, data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 12 di 24





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

Pavimenti Interni:

- Atrio ingresso, soggiorno, cottura= pavimento in gres porcellanato effetto cotto.
- Camera 1 e Camera 2= parquet posato a correre.
- Bagno 1: pavimento in piastrelle gres porcellanato di colore rosso verona con greche e toro finale; il rivestimento arriva sino ad H 2,26 m., anch'esso con piastrelle in gres porcellanato di colore bianco.
- Bagno 2: pavimento in piastrelle gres porcellanato di colore grigio chiaro, tranne che nella zona doccia che è blu scuro, con greche e toro finale; il rivestimento arriva sino ad H 2,26 m., anch'esso in piastrelle gres porcellanato di colore grigio chiaro.
- Soffitti: in tutto l'appartamento, tranne che nella zona dell'atrio di ingresso che è stata controsoffittata con pannelli in cartongesso, sono in legno con assito e travetti a vista.
- Serramenti esterni: - in legno bianco con vetro termophan in ottimo stato di manutenzione.
- Serramenti interni: porte in legno tinteggiate color bianco con effetto bugnato nella parte inferiore e superiore.
- Tinteggiature: nella zona atrio, soggiorno e cottura a tempera effetto spugnato giallo, nelle camere è stata posta carta da parati sino a circa 2,50 m, la restante porzione di muratura è a tempera gialla.

- Riscaldamento: con caldaia autonoma posizionata all'interno di un pensile nella zona cottura, con sistema di emissione a radiatori.
- Raffrescamento: autonomo mediante split esterni posizionati a parete.
- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con quadro elettrico a norma di legge.
- La porta di accesso è di tipo blindato.
- Videocitofono presente

Lo stato di manutenzione dei locali è ottimo.

DIFFORMITA':

Nella tavola comunale e nella catastale nel soggiorno sono presenti due gradini lunghi in tutta la stanza in prossimità del camino, in realtà sono stati realizzati solo in prossimità delle due portefinestre, inoltre il soggiorno è stato tramezzato con pareti in cartongesso al fine di delimitare separatamente la zona cottura.
Nella camera 1 e camera 2 la dimensione effettiva delle finestre è inferiore a quella dichiarata comunemente infatti a progetto sono segnate finestre da 105x185 cm, in realtà sono 95x190.
Si rileva che la difformità dei serramenti esterni delle camere, che si affacciano su Via Cavour, non sono riscontrabili in partitura di facciata in quanto la partitura di facciata risulta uniforme.

Descrizione pertinenze

Nessuna pertinenza.

Parti comuni

Le parti comuni sono l'atrio di ingresso al P.T. (Sub. 14) ed il vano scala con l'ascensore (Sub. 15)

Provenienza e titolarità

Provenienza:

Catasto Fabbricati - Comune di **OMISSIS**

Foglio 26 - Particella 1627 - Sub. 11 (Soppresso Ex Sez. Urb. SAL - Fgl 32 - Particella 1627 - Sub. 11)

- Immobiliare **OMISSIS** (C.F. **OMISSIS**) - sede in **OMISSIS**

Diritto di proprietà per 1/1 dal 16/01/2002 al 05/05/2006.

Compravendita Notaio **OMISSIS** 24/02/2000 al Rep. n. **OMISSIS** Registrato a **OMISSIS** in data 03/03/2000 al n. 172 Serie 2V e trascritto a **OMISSIS** in data 22/03/2000 ai nn. **OMISSIS** e successivo atto di identificazione catastale a rogito Notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** in data 05/06/2012 ai nn. di Rep. **OMISSIS** registrato e trascritto a **OMISSIS** in data 03/07/2012 ai nn. **OMISSIS**

- **OMISSIS** (C.F.: **OMISSIS**) - Nato a **OMISSIS** il **OMISSIS**

Diritto di proprietà per 1/1 dal 05/05/2006 in regime di separazione dei beni





Atto del 05/05/2006 Notaio **OMISSIS**, Sede **OMISSIS** - Repertorio n. **OMISSIS** - Compravendita - Registrato e trascritto a **OMISSIS** in data 29/05/2006

Urbanistica e vincoli

VERIFICHE URBANISTICHE:

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

- Ambito del tessuto urbano consolidato - Ambito della città antica - Edifici appartenenti ai Nuclei di Antica Formazione

L'unità oggetto della presente perizia fa parte di un immobile in linea, tipico del centro storico.

Le pratiche comunali presentate sono state:

- Ristrutturazione per consolidamento statico dell'edificio, senza modificare le facciate e realizzazione vano ascensore in data 16/11/1999.
- Richiesta di trasformazione in DIA della precedente autorizzazione edilizia per manutenzione straordinaria presentata in data 16/12/1999 Prot. n. 18697.
- Concessione Edilizia N. 179/99 Reg. n. 90 - PE n.179/99 rilasciata in data 22/05/2000.
- P.E. n. 179/1999-1 - I Variante in corso d'opera del 22/09/2000 - Prot. 1458. Estremi rilascio C.E. variante Prot. n. 14528/N di Reg. in data 22/09/2000.
- Concessione edilizia n. 185/99 per manutenzione straordinaria - Archiviata, si veda n.179/99.
- Variante parzialmente in sanatoria alla Concessione Edilizia P.E. 179/99 - Reg. n. 90/2000 del 22/05/2000.
- Dichiarazione di fine lavori - Prot. 08/05/2002 - Prot. n. 7135.
- Sopralluogo del 20/06/2001 rileva Difformità ai gradini.
- Certificato di abitabilità /agibilità Pratica Edilizia n.179/1999 del 03/05/2001 Prot. n. 7190.

DIFFORMITA':

Per le difformità riscontrate riguardanti i gradini in soggiorno, le tramezze in cartongesso a divisione della zona soggiorno e cottura, e la dimensione delle finestre nella camera 1 e nella camera 2, essendo una difformità non riscontrabile in partitura di facciata perché trattasi di facciata uniforme, per sanare le difformità bisogna effettuare una SCIA in sanatoria, le spese ad esse relative sono valutabili in:

- € 516,00 oneri per sanzione
- € 200,00 diritti di segreteria

Nel caso in cui il Comune di **OMISSIS**, nonostante la facciata esterna su Via **OMISSIS** a mio avviso risulti essere uniforme, chiedesse di presentare anche la compatibilità paesaggistica, essendo l'immobile in una zona con vincolo ambientale, bisognerà sostenere in aggiunta ai costi sopracitati della SCIA anche i seguenti costi:

- € 500,00 per sanzione ambientale
- € 150,00 per diritti di segreteria

A conclusione delle varie autorizzazioni comunali in sanatoria sopracitate dovrà essere aggiornata anche la scheda catastale.

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

FORMALITA' E VINCOLI

- Ipoteca volontaria per € 495.000 iscritta a **OMISSIS** il 04/06/2010 ai nn. **OMISSIS** a rogito notaio **OMISSIS** di **OMISSIS** in data 05/05/2006 ai nn. **OMISSIS** di repertorio a favore di **OMISSIS**.

Società cooperativa a responsabilità limitata con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** contro il sig. **OMISSIS** gravante il mappale 1627 Sub. 11, successivamente annotata di restrizione dei beni, in data 08/07/2022 ai nn. **OMISSIS**.

- Pignoramento immobiliare trascritto a **OMISSIS** il 23/03/2023 ai n. **OMISSIS** in favore di **OMISSIS**, con sede in **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS**, contro **OMISSIS** gravante il mappale 1855 sub. 2.

- Ipoteca giudiziale iscritta a **OMISSIS** in data 22/08/2018 ai nn. **OMISSIS** per € 105.806,80 in forza di sentenza di condanna emessa dal Tribunale di **OMISSIS** in data 10/11/2017 ai nn. **OMISSIS** di rep. a favore di **OMISSIS**, nata a **OMISSIS** il **OMISSIS**, C.F. **OMISSIS** contro **OMISSIS**, gravante sul mappale 1855 sub. 2 in data 16/06/2022 ai nn. **OMISSIS**.



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



POSIZIONE CONDOMINIALE:

L'amministratore condominiale pro tempore del Condominio " **OMISSIS** " **OMISSIS** comunica che la gestione 2023-2024 è conclusa il 28/02/2024, ma ad oggi non è ancora stata convocata l'assemblea ordinaria per l'approvazione del consuntivo gestione 2023-2024.

Comunica inoltre che gli ultimi bilanci approvati sono quelli relativi al consuntivo 2022/2023 ed al bilancio preventivo anno 2023/2024, come da verbale del 29/07/23, i quali riportano:

Saldo consuntivo 2022-2023: € -2.693,78

Preventivo 2023-2024 € -2.548,74

=====

Totale Debito € -5.242,52 (cinquemiladuecentoquarantadue/52)

Ad oggi il sig. **OMISSIS** non ha effettuato alcun versamento.

GEOGRAFIA - Appartamento OMISSIS

Ubicazione

Regione **OMISSIS**

Comune **OMISSIS**

Zona

Indirizzo Via **OMISSIS**

Civico **OMISSIS**

Provincia **OMISSIS**

Cap **OMISSIS**

Latitudine

Longitudine

Confini

CONFINI:

Sub. 11 - Appartamento 2P confina a:

- Nord verso **OMISSIS**;

- Est verso altra proprietà immobiliare;

- Sud parzialmente verso altra proprietà immobiliare e parzialmente verso Via **OMISSIS**;

- Ovest verso altra proprietà immobiliare;

MODALITA' DI ACCESSO:

L'accesso all'unità immobiliare avviene al piano terra da Via **OMISSIS** al civico **OMISSIS**.

Entrati dal portoncino di ingresso (ferro e vetro) si deve proseguire diritti verso la seconda porta che da accesso all'atrio in cui si trovano l'ascensore ed il vano scala che permettono di salire al secondo piano.

Usciti dall'ascensore di fronte vi è la porta di accesso all'appartamento, unico ingresso del piano secondo.





CONSISTENZE SUPERFICIARIE - Appartamento Via OMISSIS

Riassunto consistenza

Metodo di misura

Caratteristica	Acronimo	Sup. Misurata (m ²)	Indice	Sup. Commerciale (m ²)
Superficie principale	S1	103,44	1,00	103,44
Totale Superficie (m²)		103,44		103,44

Totale Volume Commerciale (m³)

Consistenza per il Piano Secondo

Commento	Sup. Misurata (m ²)	Acronimo	Indice	Sup. Comm. (m ²)
Atrio	6,81	S1	1,00	6,81
Bagno 1	7,10	S1	1,00	7,10
Bagno 2	4,95	S1	1,00	4,95
Camera 1	18,33	S1	1,00	18,33
Camera 2	16,25	S1	1,00	16,25
Cottura	25,00	S1	1,00	25,00
Soggiorno	25,00	S1	1,00	25,00
Totale per piano	103,44			103,44





CARATTERISTICHE - Appartamento Via OMISSIS

Fabbricato o Edificio

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

Impianti del fabbricato o edificio

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

Superficiarie

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Superficie principale	SI	103,4	m²	1,00
Superficie commerciale	SUP	103,4	m²	-

Compravendita - Valutazione

Caratteristica	Acronimo	Quantità	Unità di Misura	Indice mercantile Prezzo marginale (€)
Data	DAT	28/06/2024	giorno/mese/anno	-





SEGMENTO DI MERCATO - Appartamento Via OMISSIS

Denominazione

Classificazione

Destinazione

Complesso immobiliare
Residenziale

Localizzazione/Ubicazione

Comune

OMISSIS

Provincia OMISSIS

Località/Fraz./Zona

Posizione

Centrale - centro città

Tipologia immobiliare

Tipologia

Fabbricato o edificio urbano

Categoria Usato

Proprietà

In condominio con altre unità.

Unità Immobiliare

Fabbricati commerciali

Dimensione unità Media

Tipologia edile

Edificio

Complesso immobiliare

Indice Superficiario

Rapporto

Indice tipologico (%)

Sup. commerciale (SUP)

SUP/SUP

103,44/103,44

100,00

Superficie principale

S1/SUP

103,44/103,44

100,00

Prezzo

Regime di mercato

Livello di prezzo

non determinato

Livello di reddito non determinato

Fase di mercato

Fase di contrazione

Filtering

Rapporti mercantili

Rapporti superficiali

Superficie principale

Acronimo

i(S1)

Indice merc.

1,00

Saggio opportunità per i miglioramenti [j] -

Saggio di rival. annuo -

Rapporti strumentali

Prezzo unitario terreni edificabili [pu]

-

Rapporto area edificata/edificabile [r]

-

Prezzo unitario terreni edificati [p] = [pu] * [r]

-

Rapporto compl. del terreno edificato [c]

-

Rapporti di posizione

Rapporto di posizione della Superficie principale (S1) [Sigma]

1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna esclusiva (Se) (Sigma e)

1,00

Rapporto di posizione della Superficie esterna condominiale (S) (Sigma c)

1,00





CONSISTENZA CATASTALE

Comune amministrativo di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Fabbricati - Comune catastale di **OMISSIS**

N.	Sez.	Fg.	Part.	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita (€)	Sup. (m ²)
1		26	1627	11	A 2 -Abitazioni di tipo civile	4	5,00 vani	748,86	109,00
Totali								748,86	109,00

Dettagli catasto fabbricati

(1) - Dettagli Particella Fg. 26 Part. 1627 Sub. 11 (Bene principale) Situazione in atti al 17/04/2024

Piano di accesso: Piano Secondo

Tipo di particella: Edificio

Altre informazioni

IDENTIFICAZIONE DEL BENE CON CONFINI E DATI CATASTALI:

Comune di **OMISSIS**

Provincia di **OMISSIS**

Catasto Fabbricati

ABITAZIONI DI TIPO CIVILE:

a) Foglio 26 - Particella 1627 - Sub 11- Cat. A/2 - Classe 4 - Consistenza 5 vani - Dati di superficie Totale 109 mq. -

Rendita € 748,86

Via **OMISSIS** - piano 2

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/03/2024 - Pratica n. **OMISSIS**
in atti dal 02/03/2024 Variazione identificativo per riordino fondiario (n. **OMISSIS**)

Proprietà per 1/1 di **OMISSIS**, in regime di separazione dei beni.

Variazione identificativi per allineamento mappe del 02/03/2024 - Pratica n. **OMISSIS** in atti dal 02/03/2024

Variazione identificativo per riordino fondiario (n. **OMISSIS**)



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



VALUTAZIONE

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

Valore di mercato = [Stima per punti di merito]

La soluzione del criterio si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.
La data di stima è venerdì 28/06/2024.



Brescia, data rapporto venerdì 28/06/2024

Pagina 20 di 24



**STIMA PER PUNTI DI MERITO**
Appartamento Via OMISSIS**Stima per punti di merito****Quotazioni/prezzi medi**

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

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

Quotazione/Prezzo medio	Descrizione	Valore unitario (€/m ²)	Peso
Valore OMI minimo		3.300,00	1,00
Valore OMI massimo		4.100,00	1,00
	Prezzo medio ponderato (€/m²)	3.700,00	2,00

Punti di merito/coefficienti

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

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

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

Prezzo medio, caratteristica e commento	Punto di merito	Aggiustamento (€/m ²)	Incidenza (%)
Prezzo medio ponderato	-	3.700,00	-
Data = 28/06/2024	1,000	0,00	0,00
Superficie commerciale = 103,4 m ²	1,000	0,00	0,00
Stato di manutenzione generale del fabbricato = Massimo o Buono	1,085	314,50	8,50
	Prezzo medio corretto	4.014,50 €/m ²	
	Superficie (SUP)	103,44 m ²	

La Stima per punti di merito è posta pari al prodotto del prezzo medio corretto (4.014,50 €/m²) per la superficie commerciale (103,4 m²) dell'immobile da valutare.

Tale valore è uguale a 415.259,88 €.





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



RISULTATI DELLA VALUTAZIONE Appartamento Via OMISSIS

Valore di mercato

Valore di mercato

Variabile

Stima per punti di merito

[Stima per punti di merito]

Procedimento

Stima per punti di merito



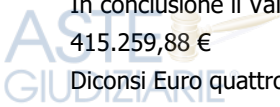
Valore (€)

415.259,88

In conclusione il Valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione è pari a:

415.259,88 €

Diconsi Euro quattrocentoquindicimiladuecentocinquantanovevirgolaottantaotto





Indice

TRIBUNALE DI BRESCIA ESECUZIONE IMMOBILIARE

Frontespizio
Elenco immobili oggetto di stima
Premessa
Mandato e assunzioni preliminari
Soggetti

Lotto 1

Negozio OMISSIS

Scheda immobile
Geografia
Consistenze superficiali
Caratteristiche
Segmento di mercato
Consistenza catastale
Valutazione
Stima per punti di merito
Risultati della valutazione

Lotto 2

Appartamento Via OMISSIS

Scheda immobile
Geografia
Consistenze superficiali
Caratteristiche
Segmento di mercato
Consistenza catastale
Valutazione
Stima per punti di merito
Risultati della valutazione

Quadro riassuntivo
Conclusioni TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

1
1
2
2
3

4
6
7
8
9
10
10
10
11

12
15
15
17
18
19
20
21
22
22
23
23

