

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 54 / 2025

Giudice delegato:

Dott.ssa Bruno Simonetta

Anagrafica

Creditore procedente:

Condominio "Complesso Lune"
Con sede in via San Bartolomeo 9
Brescia (BS)
P.IVA 98058430178

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Renato Moraschi
E mail renato.moraschi@milano.pecavvocati.it

Esecutato:

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®
Esperto incaricato

Ing. Mauro Tinti

Via Gigli 48A, 25038 Rovato (BS)

CF TNTMRA54S12B157P

Mail maurotinti@libero.it

Pec mauro.tinti@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1279

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 16/04/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 28/04/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione: 26/09/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 26/11/2025

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in via San Bartolomeo n. 13N, comune di Brescia, provincia di Brescia.

Descrizione sintetica:

L'oggetto della presente stima è un locale commerciale, precedentemente adibito al commercio al dettaglio di capi di abbigliamento, ubicato in un grande complesso immobiliare a 3 piani fuori terra, denominato "complesso LUNE", in cui sono inseriti immobili commerciali al piano terra e ai piani superiori in prevalenza uffici.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda di circa 90 m² e si presenta con un locale adibito a negozio a cui si accede tramite un'ampia vetrina e un locale sul retro adibito a magazzino dal quale si accede anche al servizio igienico dotato di antibagno.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura mentre bagno e antibagno sono rivestiti da piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a canalizzazioni di aria con bocchette nel controsoffitto in cartongesso facente capo ad una caldaia centralizzata, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con faretti Led posti in velette di cartongesso, è presente un sistema di allarme antintrusione.

Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

L'ingresso all'immobile avviene direttamente da marciapiede su ampio parcheggio, a disposizione di tutti gli esercizi commerciali del complesso.

Il negozio si trova, inoltre, nelle immediate vicinanze di un supermercato di media grandezza che assicura un passaggio importante di avventori e di conseguenza una buona visibilità.

La via in cui l'immobile è inserito è una perpendicolare di una delle vie più note della città di Brescia, in un contesto ricco di esercizi commerciali e residenziale.

Identificativi catastali

I beni oggetto della presente perizia sono censiti catastalmente come segue:

Identificazione catastale

- ☐ Comune Censuario: **Brescia**
- ☐ Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- ☐ Identificativo: **foglio 42 mappale 103 sub 516**

Quota di proprietà

Gli immobili sono di proprietà di:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	OMISSIS	Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: l'immobile si presenta allo stato attuale come un unico negozio con un unico accesso.

Allo stato attuale, la divisibilità dell'immobile non sembra possibile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale

☐ Si ☒ No

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☒ No ☐ Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	9
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	13
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
4.2	Rispondenza catastale	13
4.3	Verifica della titolarità.....	14
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	14
6.	Analisi estimativa	15
6.	Riepilogo dei valori di stima	16
7.	Dichiarazione di rispondenza	17
8.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	18
9.	Bibliografia.....	19



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Il primo approccio alla valutazione dell'immobile oggetto di stima è stato di tipo Catastale, ovvero caratterizzato dalla ricerca delle schede catastali effettuata nel giorno 09 nel mese di maggio 2025 e da un'osservazione dettagliata dei reperti aerofotogrammetrici a disposizione.

Tale prima fase conoscitiva è stata accompagnata da uno studio di tipo cartografico e urbanistico, eseguito in data 12 maggio 2024, in cui si è individuato l'immobile oggetto di stima nei documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune in cui l'immobile è inserito e si sono analizzati vincoli ambientali, urbanistici e le norme tecniche di attuazione per l'ambito territoriale a cui l'immobile appartiene.

Il sopralluogo è stato eseguito il giorno 12 maggio 2025 alla presenza del custode giudiziario e in tale occasione si è proceduto con l'accesso e sono stati visitati gli immobili oggetto della presente stima, si è eseguito un confronto tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, si sono prodotti reperti fotografici di tutte le stanze e si sono rilevate le principali misure geometriche, prendendo nota del grado di finitura e manutenzione e della presenza e qualità di impianti e servizi.

In data 19 giugno 2025 si è fatta richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, direzione provinciale di Brescia, Ufficio Territoriale di Brescia, di copia di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto per la quale si è ricevuta risposta il 17 luglio 2025.

In data 19 giugno 2025 si è fatta richiesta di copia dell'atto di compravendita dell'immobile che è stato ricevuto dal notaio in data 20 giugno 2025.

In data 23 giugno 2025 si è fatta richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per visionare le pratiche edilizie relative all'immobile al fine di confrontare lo stato di fatto con quanto autorizzato; le pratiche sono state visionate in data 21 luglio 2025.

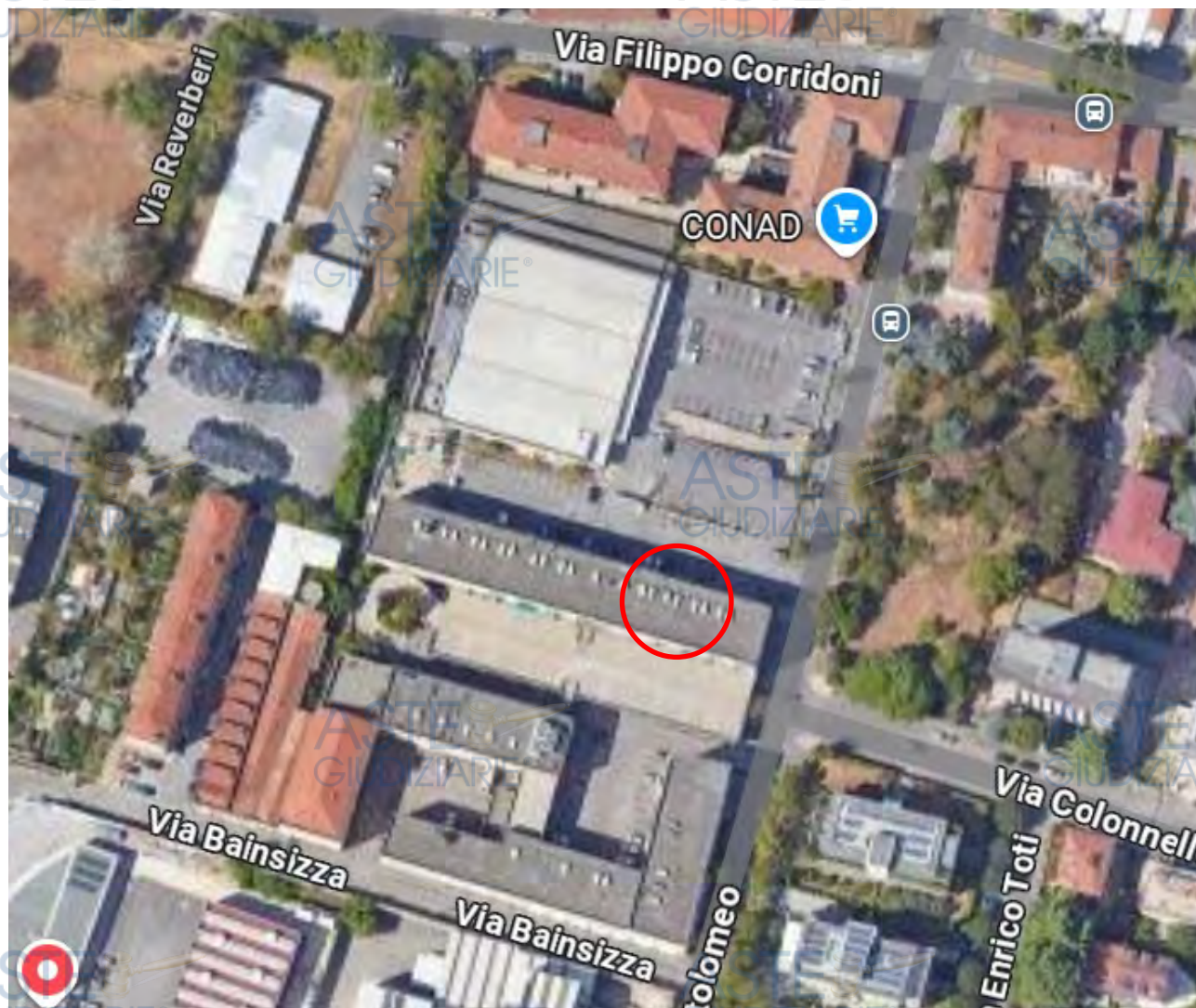
Concluse le fasi necessarie a reperire tutte le informazioni utili alla valutazione, si è proceduto con la fase di stima vera e propria dell'immobile che si è basata sul calcolo delle superfici e delle volumetrie, sulla stima del valore di mercato, sull'analisi dello stato attuale dell'immobile, ma anche sulle potenzialità future dello stesso.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- ☐ Provincia: Brescia
- ☐ Comune: Brescia
- ☐ Via San Bartolomeo, 13 N



Fotografia area da Google Maps



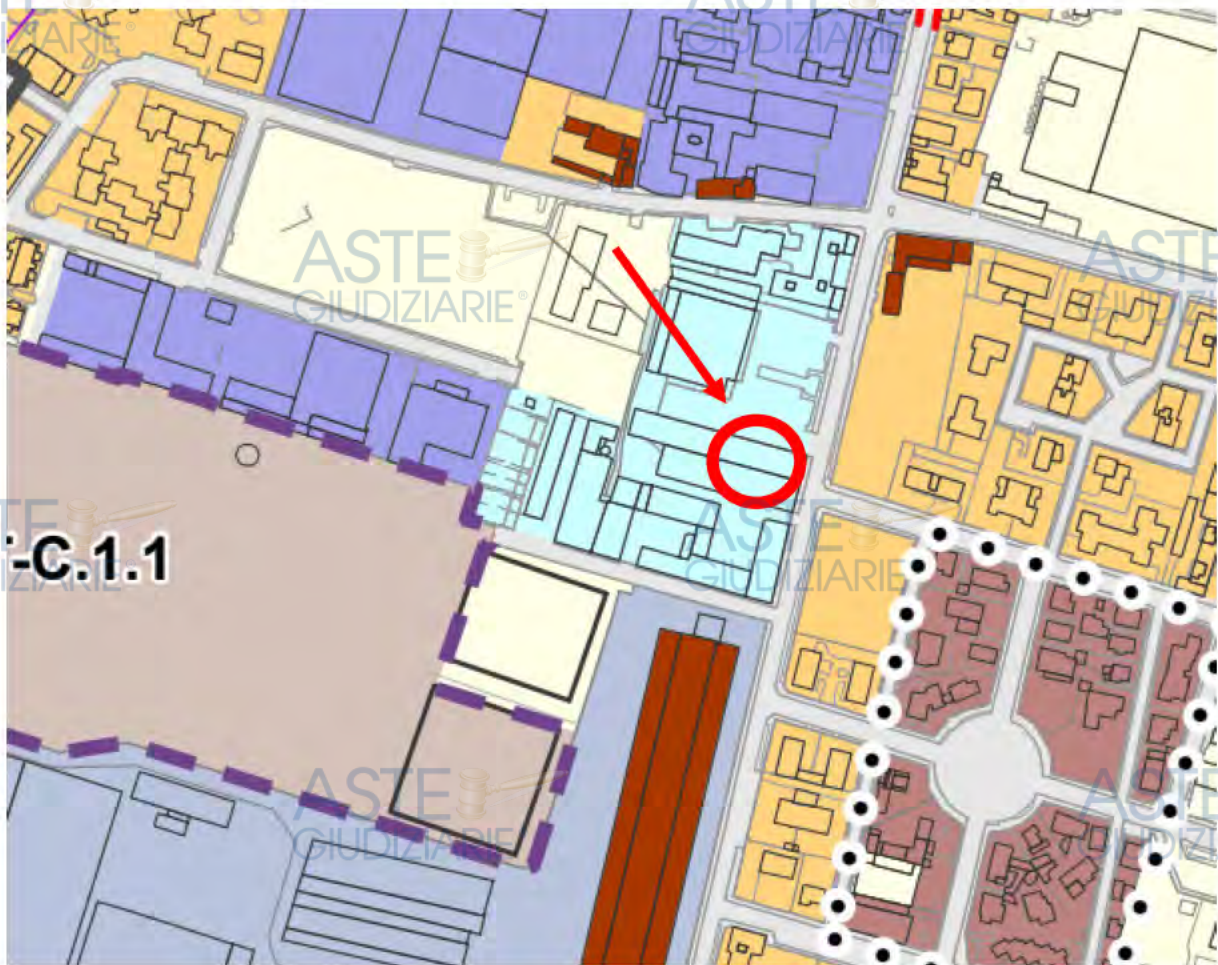
ASTE GIUDIZIARIE® Mappa geografica



Estratto mappa da Provincia di Brescia, Datawarehouse geografico

☐ Destinazione urbanistica dell'immobile

Dagli atti dello strumento urbanistico vigente nel Comune dove sono situati gli immobili si evince che il fabbricato è situato in Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)



Estratto mappa da PGT, Piano delle regole, V-PR01

☐ **Tipologia immobiliare**

Fabbricato usato, ovvero realizzato da più di 10 anni e normalmente utilizzato e in buono stato di manutenzione, in condominio.

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

Condominio - edificio commerciale-direzionale.

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

Locale commerciale.

☐ **Caratteristiche generali dell'immobile**

Struttura in elevazione: muratura e cemento armato

Solai: latero-cemento

Murature perimetrali: laterizio

Infissi esterni: alluminio e vetrocamera

Infissi interni: legno

Pavimenti e rivestimenti: ceramica

Impianto riscaldamento: centrale termica condominiale

Impianto elettrico: sottotraccia

Altri impianti: anti intrusione

Allaccio fognatura: si

Fonti rinnovabili: no

Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiatura

N. totale piani: 3 fuori terra

☐ **Dimensione:** l'immobile in oggetto ha dimensioni medie rispetto ad altri locali commerciali con la stessa localizzazione, destinazione d'uso e appartenenti al medesimo segmento di mercato.

☐ **Caratteri domanda ed offerta**

Lato acquirente: privato

Lato venditore: privato

☐ **Forma di mercato**

La forma di mercato per l'immobile oggetto di stima è la concorrenza monopolistica ristretta, ovvero esistono numerosi offerenti e pochi compratori e il prodotto è differenziato per localizzazione, diversa tipologia, funzionalità e tecnologia, diversa forma di pubblicità del prodotto e dei servizi legati alla vendita. Il venditore subisce la concorrenza di altri venditori dello stesso segmento di mercato.

☐ **Filtering**

☐ nullo

☐ up

☒ down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

Il mercato immobiliare si trova in una fase di recessione.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica:

L'oggetto della presente stima è un locale commerciale, precedentemente adibito al commercio al dettaglio di capi di abbigliamento, ubicato in un grande complesso immobiliare a 3 piani fuori terra, denominato "complesso LUNE", in cui sono inseriti immobili commerciali al piano terra e ai piani superiori in prevalenza uffici.

L'immobile in oggetto ha una superficie lorda di circa 90 m² e si presenta con un locale adibito a negozio a cui si accede tramite un'ampia vetrina e un locale sul retro adibito a magazzino dal quale si accede anche al servizio igienico dotato di antibagno.

I pavimenti sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura mentre bagno e antibagno sono rivestiti da piastrelle in ceramica.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in alluminio e vetrocamera.

L'impianto di riscaldamento è del tipo a canalizzazioni di aria con bocchette nel controsoffitto in cartongesso facente capo ad una caldaia centralizzata, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con faretti Led posti in velette di cartongesso, è presente un sistema di allarme antintrusione.

Nel bagno è presente uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

L'ingresso all'immobile avviene direttamente da marciapiede su ampio parcheggio, a disposizione di tutti gli esercizi commerciali del complesso.

Il negozio si trova, inoltre, nelle immediate vicinanze di un supermercato di media grandezza che assicura un passaggio importante di avventori e di conseguenza una buona visibilità.
La via in cui l'immobile è inserito è una perpendicolare di una delle vie più note della città di Brescia, in un contesto ricco di esercizi commerciali e residenziale.

Identificazione catastale

- ☐ Comune Censuario: **Brescia**
- ☐ Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- ☐ Identificativo: **foglio 42 mappale 103 sub 516**

Confini lotto

- ☐ Nord: piazzale con parcheggi
- ☐ Sud : altra unità immobiliare
- ☐ Est : altra unità immobiliare
- ☐ Ovest: altra unità immobiliare

Consistenza

Desunto da rilievo geometrico e graficamente da:

- ☒ Planimetria catastale
- ☒ Rilievo delle principali misure interne degli edifici
- ☒ SEL- Superficie Esterna Lorda

Criterio di misurazione

Calcolo superfici di proprietà

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato secondo quanto desunto da schede catastali e misurazioni effettuate in loco.

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
commerciale	90,00	100%	90,00
		TOTALE	90,00

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- ☐ Livello di piano: **piano terra**
- ☐ Ascensore
 - ☐ Presente
 - ☒ Assente



☐ N. servizi



- ☒ Wc 1
☒ Lavabo 1
☒ Bidet 1

Impianti in dotazione



☐ Riscaldamento



- ☒ Presente
☐ Assente



☐ Condizionamento



- ☒ Presente
☐ Assente

☐ Solare termico (produzione acqua calda)

- ☐ Presente
☒ Assente

☐ Elettrico



- ☒ Presente
☐ Assente



☐ Idraulico

- ☒ Presente
☐ Assente



☐ Antifurto



- ☒ Presente
☐ Assente

☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

- ☐ Presente
☒ Assente

☐ Impianto geotermico



- ☐ Presente
☒ Assente



☐ Domotica



- ☐ Presente
☒ Assente



☐ Manutenzione fabbricato

- ☐ Minimo
☒ Medio
☐ Massimo





☐ **Manutenzione unità immobiliare**

- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

☐ **Classe energetica**



- ☐ Classe desunta dall'ACE
- ☒ Non desumibile
- ☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottoinsiemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.



☐ **Inquinamento**



- ☐ Atmosferico ☒ Assente
☐ Presente
- ☐ Acustico ☒ Assente
☐ Presente
- ☐ Elettromagnetico ☒ Assente
☐ Presente
- ☐ Ambientale ☒ Assente
☐ Presente



☐ **Esposizione prevalente dell'immobile**



- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

☐ **Luminosità dell'immobile**



- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

☐ **Panoramicità dell'immobile**



- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

☐ **Funzionalità dell'immobile**

- ☐ Minimo
- ☒ Medio
- ☐ Massimo

☐ **Finiture dell'immobile**



- ☐ Minimo



- ☒ Medio
☐ Massimo

- ☐ **Spese condominiali annue:** € 1050,00 c.a., assenza di spese straordinarie già deliberate.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☒ Fabbricato successivo 01/09/1967
☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
- ☐ Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e il 01/09/1967
 - ☐ Fabbricato costruito prima del 31/10/1942

Titoli autorizzativi esaminati

Documentazione visionata :

- * concessione edilizia in data 8 agosto 1986 n.36299/85 P.G. e n.3204/85 U.T.;
- * concessione edilizia in data 4 settembre 1989 n.547 Stat., n.013296/88 P.G. e n.002551/88 G.T.;
- * concessione edilizia in data 17 settembre 1990 n.750 Stat. e n.004934/90 P.G.;
- * concessione edilizia in data 9 agosto 1993 n.496 Stat. E n.026264/92 P.G.;
- * concessione edilizia in data 13 gennaio 1995 n.007348/94 P.G. e n.94/000595 Boll.;
- * concessione edilizia in data 12 marzo 1996 n.5427/96 P.G. e n.96/000173 Boll.;
- * concessione edilizia in data 31 dicembre 1997 n.94/000595 Boll.;

Conformità edilizia: si ravvisa la presenza di una parete da 8 cm che divide la zona negozio dalla zona magazzino non conforme alle pratiche edilizie depositate.

Si constata, inoltre, che i servizi igienici sono stati realizzati come indicato sulle planimetrie autorizzate come adattabilità per garantire l'accesso ai disabili.

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico: Pgt vigente, approvato in data 19/03/2012 con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 57/19378 p.g.

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: non si evidenziano vincoli urbanistici

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa come segue:

- ☐ Comune Censuario: **Brescia**
- ☐ Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- ☐ Identificativo: **foglio 42 mappale 103 sub 516**



Documentazione visionata dal sito web dell'agenzia delle entrate: schede catastali, visure catastali, elaborato planimetrico.

Date verifica catastale 09/05/2025

Conformità catastale:

La scheda catastale non risulta conforme alla situazione attuale poiché non è rappresentata la parete di separazione tra negozio e zona adibita a magazzino.

4.3 Verifica della titolarità



Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza

☒ Quota di proprietà

☐ Usufrutto:

☐ Nuda proprietà:



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Libero

☐ Occupato



5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

L'unità immobiliare in oggetto risulta gravata nel ventennio dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni:

- Ipoteca legale in data 13 ottobre 2015 n. 2082/2215 di Equitalia Nord S.p.A., iscritta a Brescia il 19 ottobre 2015 ai nn. 35627/6276, a favore di EQUITALIA NORD S.P.A., con sede in Milano e contro OMISSIS, ipoteca sino a concorrenza di € 2.832.560,26, debito in linea capitale € 1.416.280,13, colpisce immobile in Brescia, sez. NCST, foglio 42, di cui al mappale 103 sub. 516;
- Verbale di pignoramento del tribunale di Brescia in data 4 gennaio 2025 repertorio n. 11140, trascritto a Brescia il 18 febbraio 2025 ai nn. 6773/ a favore di CONDOMINIO



COMPLESSO LUNE contro OMISSIS, colpisce immobile in Brescia sez. NCST, foglio 42, di cui al mappale 103 sub. 516.

6. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”**.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della 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.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

☒ Si

☐ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione



Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

☐ Metodo del confronto

☒ MCA con nr. 3 comparabili

☐ Sistema di Stima

☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili

☐ Sistema di ripartizione

☐ Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione

☐ Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi



6. Riepilogo dei valori di stima

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato **114.000,00 €**.
(vedasi analisi estimativa allegato I).

Valore locativo

Secondo quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per un immobile situato nella zona presa in considerazione si può considerare un valore locativo che varia da un minimo di 9,1 €/m² x mese a 9,9 €/m² x mese.

Prese in considerazione le caratteristiche riportate nel presente rapporto di valutazione si ritiene congruo considerare per l'immobile oggetto di stima un valore pari a 9,50 €/m² x mese; data la superficie commerciale di 90,00 m² si stima il **valore locativo dell'immobile in 855,00 €/mese**.



7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Ing. Tinti Mauro

Iscritto all'Ordine/Albo:

degli ingegneri di Brescia n. 1279

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

Di non aver agito in conflitto di interesse.

Di non aver utilizzato né 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.

È 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 26/09/2025



8. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

- I. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato**
- II. **Elaborati fotografici**
- III. **Schede catastali**
- IV. **Estratto PGT**
- V. **Verifica presenza contratti di affitto**
- VI. **Atto di compravendita**
- VII. **Regolamento condominio**
- VIII. **Estratto rendiconto 2024-2025 condominio**



9. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti

ALLEGATO I**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato****1. Premessa**

Data la presenza di recenti compravendite di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato dell'immobile oggetto di stima si è ritenuto congruo procedere con la valutazione del valore di mercato con il metodo del confronto, Market Comparison Approach (MCA).

Tale metodologia estimativa consente di ricavare il valore di un immobile paragonando le sue caratteristiche tecniche ed economiche con quelle di altri immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato e compravenduti in tempi recenti rispetto alla data di stima.

Il procedimento si basa sul concetto per cui il mercato fisserà il prezzo per un immobile allo stesso modo in cui lo ha già determinato per immobili simili, partendo dal presupposto che un compratore non sarebbe disposto a pagare per quell'immobile una cifra più alta rispetto a quella che pagherebbe per uno ad esso equivalente.

Il risultato sarà tanto più verosimile quanto sarà maggiore il numero delle transazioni recenti rilevate, si considera soddisfacente la comparazione con tre o quattro immobili simili.

Una volta compilata la tabella dei dati relativa a tutte le caratteristiche che si intendono prendere in considerazione, in relazione ai vari immobili di paragone e al soggetto della stima, si calcolano i prezzi marginali delle caratteristiche immobiliari stesse, che consistono in aggiustamenti del prezzo a cui l'immobile è stato compravenduto.

Il prezzo marginale di una caratteristica immobiliare esprime la variazione del prezzo di vendita al variare della caratteristica e può avere valori positivi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda un aumento del prezzo totale, valori negativi nel caso in cui ad una variazione in aumento della caratteristica corrisponda una diminuzione del prezzo totale; il prezzo marginale, inoltre, sarà nullo nel caso in cui la caratteristica non vari o la sua variazione non produca effetti sul prezzo di vendita.

Una volta completata questa operazione fondamentale è possibile pervenire alla stima vera e propria del valore di mercato dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

Il metodo del Market Comparison Approach si articola, quindi, nelle seguenti fasi, essenziali per un corretto svolgimento del processo di stima:

- l'analisi del mercato per la rilevazione dei contratti recenti di compravendita di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato;
- la rilevazione dei dati immobiliari completi degli immobili selezionati come termine di paragone;
- la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare significative per la determinazione degli aggiustamenti al prezzo di vendita;
- la compilazione della tabella dei dati, che riporta i prezzi di mercato rilevati, le caratteristiche immobiliari degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di stima;
- l'analisi dei prezzi marginali;
- la redazione della tabella di valutazione;
- la sintesi valutativa e la presentazione dei risultati.

2. Stima del valore di mercato**2.1 Descrizione degli immobili di confronto**

Sulla base di quanto rilevato e argomentato nel rapporto di valutazione è possibile individuare, all'interno del segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di stima, tre immobili comparabili, compravenduti nell'arco degli otto mesi precedenti alla data di stima.

Si riportano di seguito i dati immobiliari principali necessari a caratterizzare correttamente i tre comparabili scelti.

Comparabile A:

Negoziato di 95 m² situato al piano terra di complesso immobiliare con esercizi commerciali al piano terra e appartamenti ai piani superiori.

Stato di manutenzione sufficiente.

Prezzo di compravendita 115.000 €.

Comparabile B:

Spazio commerciale con superficie pari a 75 m² composto da un unico locale e posto al piano terra di edificio adibito a spazi direzionali e commerciali.

Lo stato di manutenzione è buono.

Prezzo di compravendita 96.000 €.

Comparabile C:

Negoziato recentemente ristrutturato composto da due locali con superficie totale pari a 90 m² e dotato di box auto singolo in autorimessa condominiale.

Ottimo stato di manutenzione.

Prezzo di compravendita 137.000 €.

2.2 Compilazione della tabella dei dati

A seguito di un'accurata scelta delle caratteristiche da considerare, per ogni immobile comparabile e per il soggetto della presente stima immobiliare, si procede alla compilazione della tabella dei dati. I parametri considerati sono la data di compravendita espressa in mesi antecedenti alla presente stima, il valore della superficie principale espresso in metri quadrati, la superficie del cortile di pertinenza e dei balconi espressa in metri quadrati, la superficie delle cantine e delle autorimesse espressa in metri quadrati, il livello del piano a cui si trova l'immobile e lo stato di manutenzione degli immobili.

STATO DI MANUTENZIONE

1	scarso
2	sufficiente
3	buono
4	ottimo

2.3 Analisi dei prezzi marginali

Per l'analisi dei prezzi marginali si considerano i rapporti mercantili, espressi spontaneamente dal mercato, relativi alle caratteristiche prese in considerazione.

Per quanto riguarda la data il rapporto mercantile è necessario per esprimere l'incremento o decremento dei prezzi nel tempo trascorso dalla compravendita dei comparabili e la data della presente valutazione; si considera poi il rapporto tra la superficie principale e quella dei balconi, delle autorimesse e delle cantine di pertinenza, la variazione del prezzo di vendita in base al livello di piano, il costo della manutenzione per passare da uno stato manutentivo all'altro.

TABELLA DATI

CARATTERISTICA	COMPARABILE A	COMPARABILE B	COMPARABILE C	SUBJECT
prezzo totale (PRZ)	€ 115 000,00	€ 96 000,00	€ 137 000,00	
data (DAT)	3	4	8	0
sup.princ. (SUP)	95	75	90	90
autorimessa (AUT)	0	0	17	0
cantina (CAN)	0	0	0	0
livello di piano (LIV)	0	0	0	0
stato manutenzione (STM)	2	3	4	3
balconi/portico (BAL)	0	0	0	0

RAPPORTI MERCANTILI

INFORMAZIONE	IMPORTO
p (dat)/PRZ	0,01
p (CAN)/P (SUP)	0,3
p (AUT)/ p (SUP)	0,35
p (LIV)/PRZ	0,005
costo manutenzione	€ 10 000,00
P(BAL)/P(SUP)	0,35

Una volta individuati tali rapporti è possibile calcolare i prezzi marginali delle caratteristiche considerate, ovvero la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica.

Il prezzo marginale della data si calcola moltiplicando il prezzo del comparabile in esame per il rapporto fra il rapporto mercantile della data ed i mesi dell'anno. (12)

Il prezzo marginale della superficie principale è dato da:

$$p(SUP) = \frac{P}{S + \pi_{aut}S_{aut} + \pi_{can}S_{can} + \pi_{bal}S_{bal} + \pi_{cor}S_{cor}}$$

dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

S = superficie principale del comparabile in esame;

π_{aut} = rapporto mercantile della superficie autorimessa/superficie principale;

S_{aut} = superficie dell'autorimessa di pertinenza del comparabile in esame.

π_{can} = rapporto mercantile della superficie cantina/superficie principale;

S_{can} = superficie della cantina del comparabile in esame.

π_{bal} = rapporto mercantile della superficie balconi/superficie principale;

S_{bal} = superficie dei balconi del comparabile in esame;

π_{cor} = rapporto mercantile della superficie cortile/superficie principale;

S_{cor} = superficie del cortile del comparabile in esame;

Si userà per la valutazione il prezzo marginale più basso tra quello dei tre comparabili presi in considerazione, in quanto esso è posto pari al minimo dei prezzi medi.

Il prezzo marginale dei balconi, delle cantine e delle autorimesse e del cortile è calcolato con il relativo rapporto mercantile riferito al prezzo marginale della superficie principale prima ricavata:

$$p(AUT) = p(SUP) * \pi_{aut}$$

$$p(CAN) = p(SUP) * \pi_{can}$$

$$p \text{ (BAL)} = p(\text{SUP}) * \pi_{bal}$$

$$p \text{ (COR)} = p(\text{SUP}) * \pi_{cor}$$

Il prezzo marginale del livello di piano è espresso in termini percentuali in base al relativo rapporto mercantile e si calcola diversamente in base alla posizione dell'immobile da valutare rispetto a quella degli immobili di confronto:

- nel caso in cui il comparabile si trovi allo stesso piano o ad un piano inferiore rispetto all'immobile da valutare il prezzo marginale sarà dato da:
 - i. $p \text{ (LIV)} = P * k$
- nel caso in cui il comparabile si trovi ad un piano superiore rispetto all'immobile da valutare il prezzo marginale sarà dato da:

$$\text{ii. } p \text{ (LIV)} = P * \frac{k}{1+k}$$

Dove:

P = prezzo del comparabile in esame;

k= rapporto mercantile.

Il prezzo marginale dello stato di manutenzione è posto pari al costo dell'intervento per passare da un livello all'altro, come indicato nella tabella dello stato di manutenzione con i relativi nomenclatori.

ANALISI DEI PREZZI MARGINALI			
PREZZO MARGINALE	p(...) A	p(...) B	p(...) C
p (DAT)	95,83	80,00	114,17
p (SUP)	1210,53	1280,00	1427,83
p (AUT)	423,68	423,68	423,68
p (CAN)	363,16	363,16	363,16
p (LIV)	575,00	480,00	685,00
p (STM)	€ 10 000,00	€ 10 000,00	€ 10 000,00
p (BAL)	423,68	423,68	423,68

2.4 Tabella di valutazione e valore di stima

In base ai prezzi marginali calcolati è ora possibile compilare la tabella di valutazione dove, per ogni caratteristica presa in considerazione, si ricaveranno gli aggiustamenti al prezzo iniziale di vendita dei tre comparabili.

Per ogni caratteristica si sottrarrà alla quantità dell'immobile da valutare la quantità dell'immobile di confronto, moltiplicandola poi per il prezzo marginale corrispondente; in questo modo, sommando e sottraendo i valori ricavati, sarà possibile calcolare i prezzi corretti degli immobili di confronto in base ai prezzi marginali calcolati.

TABELLA DI VALUTAZIONE

PREZZO CARATTERISTICA	COMP. A	COMP. B	COMP. C
prezzo	€ 115 000,00	€ 96 000,00	€ 137 000,00
data	-€ 287,50	-€ 320,00	-€ 913,33
sup. principale	-€ 6 052,63	€ 18 157,89	€ -
autorimessa	€ -	€ -	-€ 7 202,63
cantina	€ -	€ -	€ -
livello di piano	€ -	€ -	€ -
stato di manutenzione	€ 10 000,00	€ -	-€ 10 000,00
balconi	€ -	€ -	€ -
prezzi corretti	€ 118 659,87	€ 113 837,89	€ 118 884,04

Un test di verifica utile a controllare l'attendibilità dei prezzi corretti così calcolati si basa sul calcolo della divergenza percentuale assoluta D, che deve risultare inferiore al 5%:

$$D = \frac{P_{max} - P_{min}}{P_{min}} * 100 < 5\%$$

$$D = \frac{118.884,04 - 113.837,89}{113.837,89} * 100 = 4,43 \%$$

Il valore di stima dell'immobile da valutare è rappresentato dalla media dei prezzi corretti:

$$V = \frac{118.659,87 + 113.837,89 + 118.884,04}{3} = 117.127,27 \text{ €}$$

Calcolando la superficie commerciale dell'immobile oggetto di stima secondo i rapporti mercantili sopra considerati si ottiene un valore di:

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
commerciale	90,00	100%	90,00
TOTALE			90,00

Il valore dell'immobile, pari a **117.127,27 €**, stimato con il metodo del Market Comparison Approach, equivale a 1301,41 €/m² di superficie commerciale.

Tale valore è in linea con quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che, per un immobile in stato conservativo normale situato nella zona presa in considerazione, riporta valori da un minimo di 1300 €/m² ad un massimo di 1500 €/m².



3. Deprezamenti

Come argomentato ed esposto nel presente rapporto di valutazione si è riscontrata la necessità di sanare le difformità rilevate rispetto a quanto autorizzato presso gli Uffici Tecnici del comune di Brescia, si rende necessaria, inoltre, un aggiornamento delle schede catastali dell'immobile poiché non risultano conformi allo stato di fatto.

Si stima, quindi, il costo della pratica di sanatoria edilizia, comprensiva di oneri, sanzioni e parcella del tecnico e della pratica di aggiornamento catastale in 3.000 €.

A fronte di tali verifiche si deprezza il valore dell'immobile a **114.127,27 € arrotondato a 114.000,00 €.**

ALLEGATO II
Elaborati fotografici



Figura 1: vista esterno



Figura 2: vista esterno

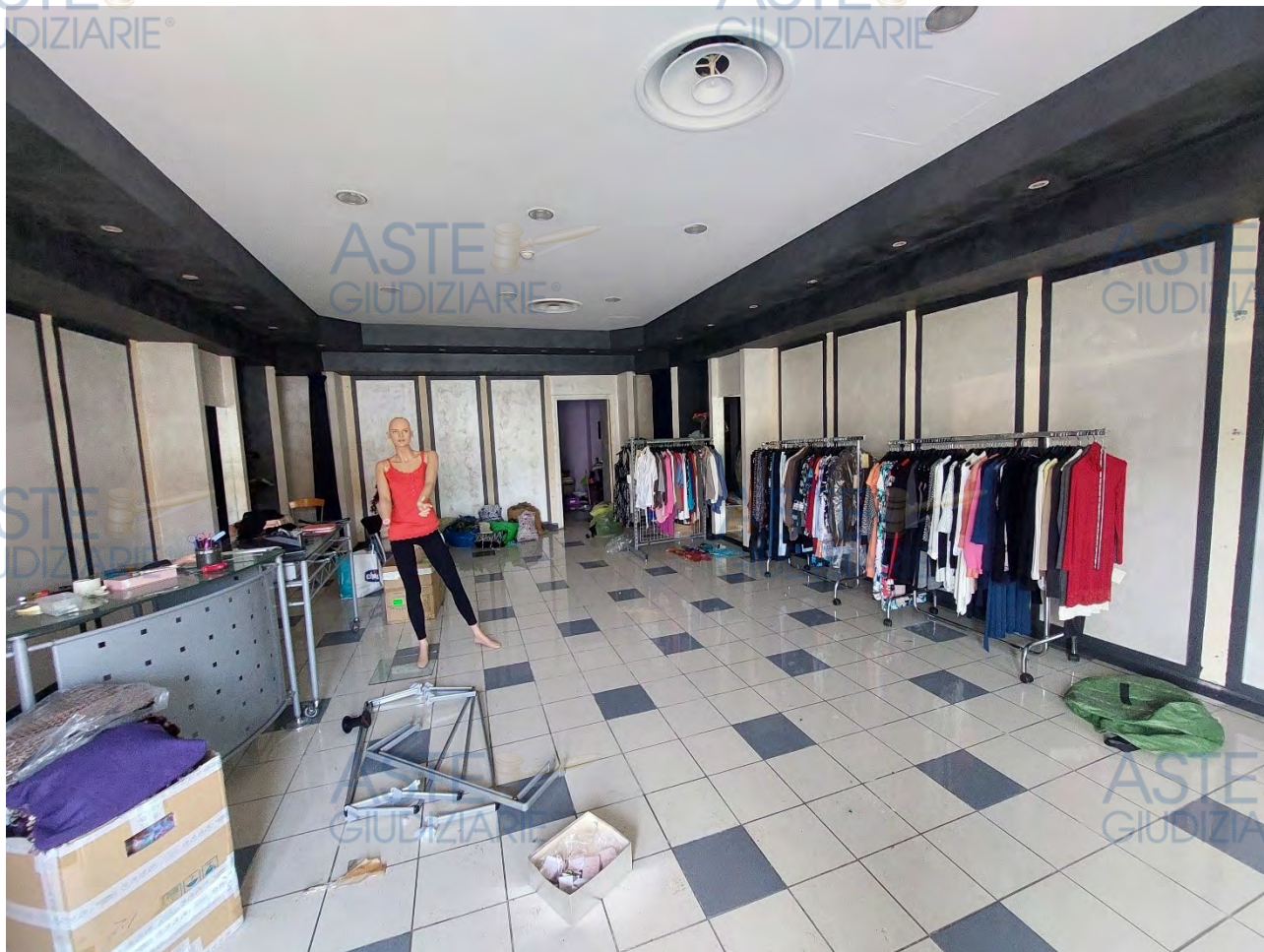


Figura 3: vista interno negozio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Figura 4: vista interno negozio



Figura 5: vista interno magazzino

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



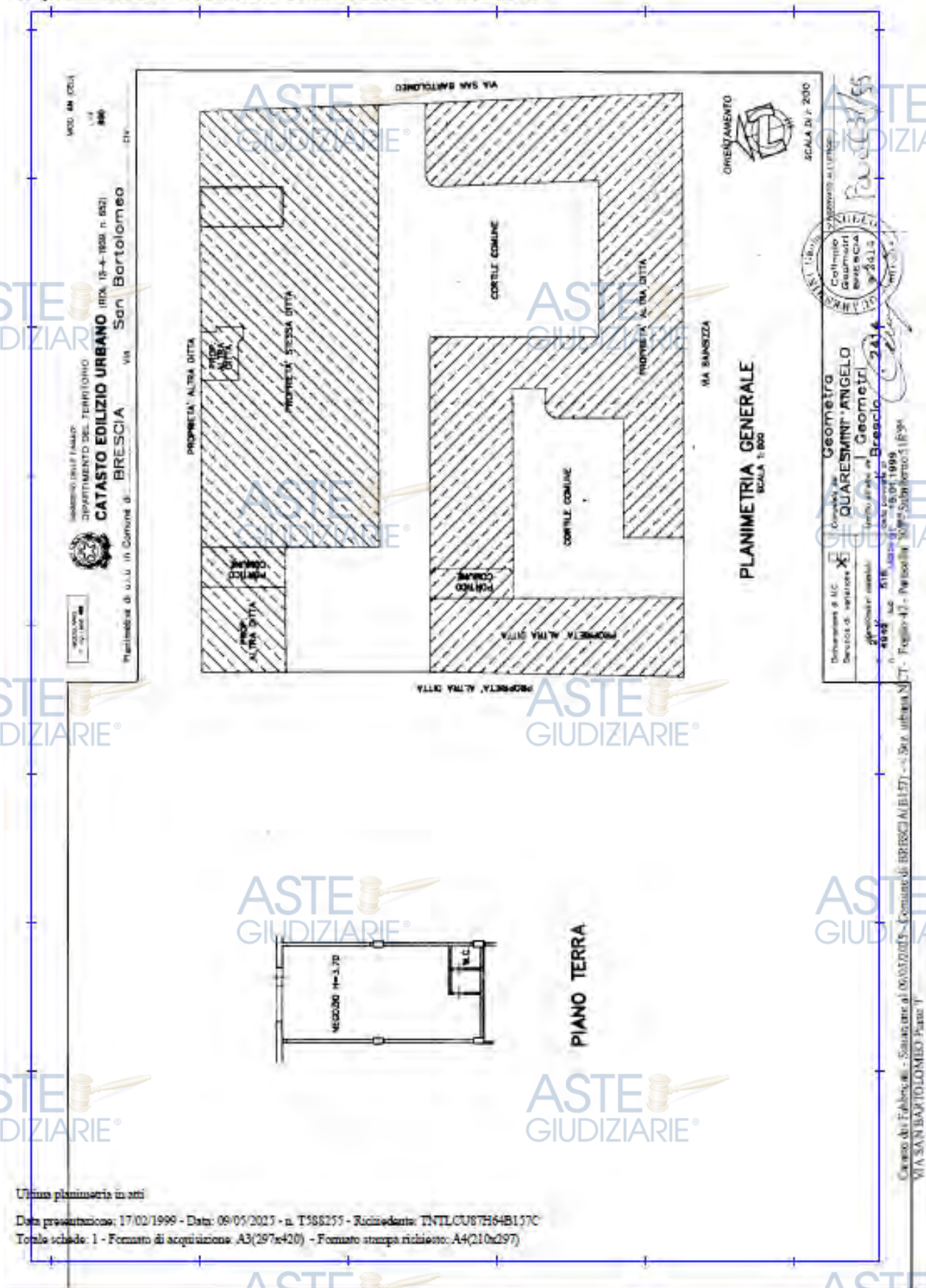
Figura 5: vista antibagno



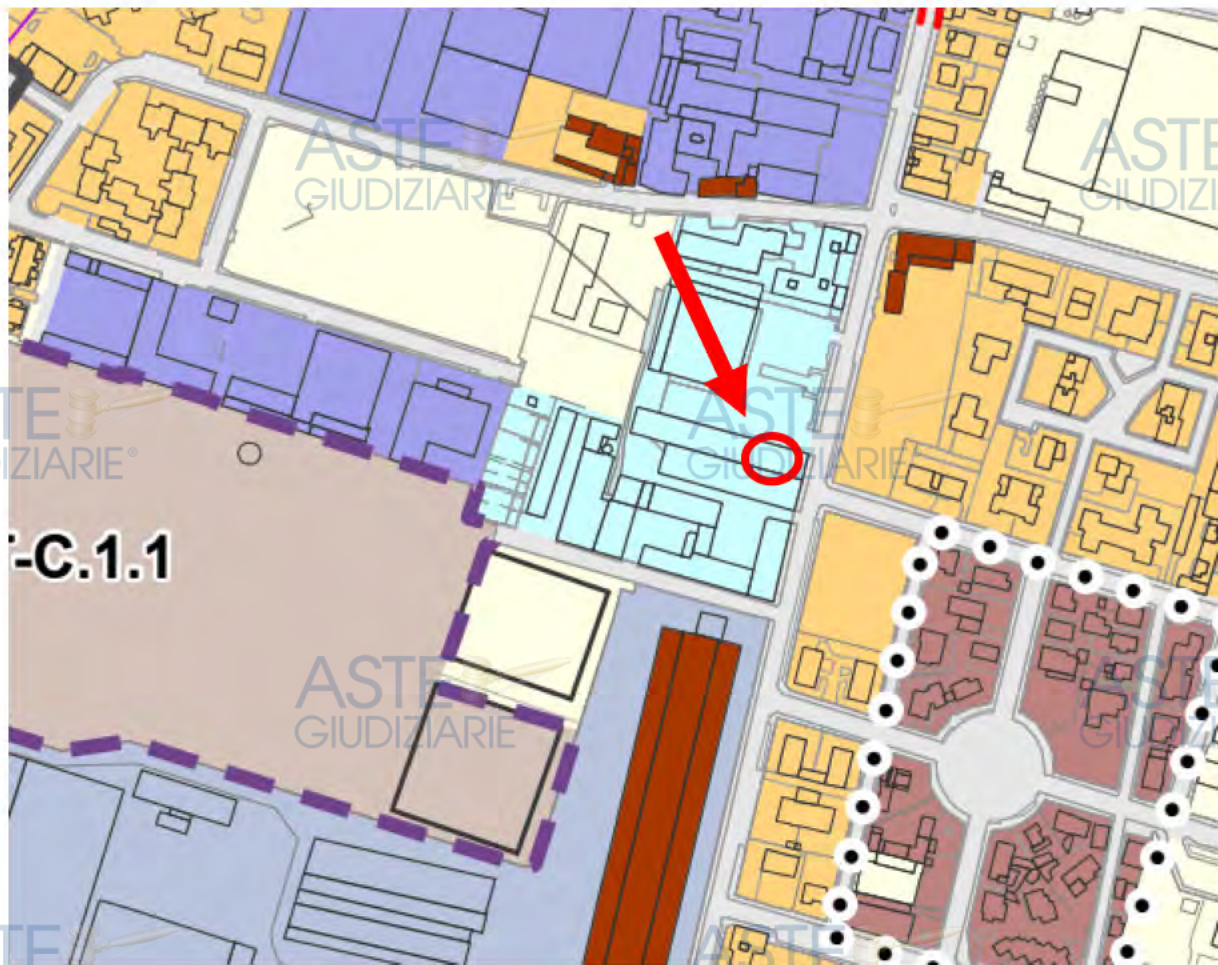
Figura 6: vista bagno

ALLEGATO III Schede catastali

Data presentazione: 17/02/1999 - Data: 09/05/2025 - n. T588255 - Richiedente: TNTLCU87H64B157C



ALLEGATO IV
Estratto PGT



Estratto da PGT comune di Brescia, Piano delle regole, V-PR01.



Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva
(NTA art.81)

ALLEGATO V
Verifica presenza contratti di affitto



Direzione Provinciale di Brescia

Ufficio Territoriale di Brescia

lucia.tinti@ingpec.eu

Brescia, 17/07/2025

OGGETTO: richiesta di rilascio di dichiarazione di esistenza/assenza di contratti di locazione/comodato registrati ed eventuale rilascio di copia di contratti per immobile urbano censito al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia – NCT FOGLIO 42, PARTICELLA 103 SUB. 516
Esecuzione immobiliare n. 25/2025 – Tribunale di Brescia
Debitore esecutato OMISSIS

Buongiorno,
in relazione a quanto sopra, si comunica che per l'immobile in oggetto non esistono contratti di locazione/comodato in essere a nome del debitore esecutato.

IL CAPO TEAM CONTROLLO ATTI
Leonardo Raso (*)
(firmato digitalmente)

() Firma su delega del Direttore Provinciale, Giuseppe Malinconico*

Ufficio Territoriale di Brescia - Via Sorbanella, 30 - 25125 Brescia

☎ 030 8354111 - ☎ 030 8354200;

E-mail: dp.Brescia.utBrescia@agenziaentrate.it - PEC: dp.Brescia@poe.agenziaentrate.it



ALLEGATO VI
Atto di compravendita



OMISSIS



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CENTRO ATTIVITA' TERZIARIE
"L.U.N.E."

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

BRESCIA - VIA SAN BARTOLOMEO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

REGOLAMENTO DI
CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INDICAZIONI GENERALI

* Il complesso "Centro Attività Terziarie L.U.NE." è costituito da due entità condominiali autonome ed indipendenti con distinte amministrazioni e distinti bilanci di riparto spese.

* La prima entità, denominata "Condominio L.U.NE" comprende tutte le unità immobiliari fuori terra e incluse negli edifici.

* La seconda entità, denominata "Condominio Boxes Auto" comprende tutti i boxes auto inclusi nell'autorimessa interrata del piazzale Nord.

* Le identificazioni catastali delle proprietà esclusive e condominiali, nonché i diritti e le servitù sono quelli risultanti dal rogito notarile.

Le norme contenute nel successivo regolamento hanno lo scopo di regolare i rapporti fra le singole proprietà costituenti il Condominio "L.U.NE."

APPLICABILITA' DEL REGOLAMENTO

Il presente regolamento, predisposto dalla Soc. venditrice ed accettato espressamente dagli acquirenti, disciplina:

- i concetti di Condominio;
- i diritti e gli obblighi dei Condomini circa l'uso delle parti comuni;
- i limiti all'uso delle parti in proprietà in relazione alla disciplina delle cose comuni;
- i rapporti tra il "Condominio L.U.NE." e il "Condominio Boxes Auto";
- la ripartizione delle spese;
- la tutela del decoro degli edifici e l'Amministrazione del Condominio.

Il regolamento è obbligatorio per tutti i Condomini, per i loro eredi ed aventi causa, e per i loro locatari. I Condomini si impegnano a fornire copia del regolamento ai loro locatari ed imporre per contratto il pieno rispetto. Il presente regolamento non pregiudica diritti soggettivi derivanti dagli atti di acquisto della proprietà'.

REGOLAMENTO DEL CONDOMINIO

ASTE
GIUDIZIARIE®
"L.U.NE"ASTE
GIUDIZIARIE®

Il presente regolamento condominiale puo' essere modificato con il voto favorevole della meta' + 1 dei condomini che rappresentino almeno i tre quinti dei valori millesimali.

Art. 1 - PARTI COMUNI DELL'IMMOBILE.

* Sono di proprieta' indivisibile ed uso comune di tutti i Condomini:

- a) il suolo su cui sorge l'edificio;
- b) le strutture, degli edifici, i tetti, i vani scale, i corridoi di disbrigo e di collegamento, i vani degli ascensori, la centrale termica e di raffrescamento, l'atrio di ingresso con guardiola, le cabine elettriche, i piazzali con parcheggio a Sud/Est - Sud/Ovest - Nord, il parcheggio sulla terrazza al primo piano con relativa rampa di accesso e tutti i percorsi pedonali e veicolari di collegamento;
- c) gli scarichi pluviali, la rete delle fognature

fino al punto di diramazione alle singole unita' immobiliari;

d) gli impianti termici, di raffrescamento ed idraulici fino alle diramazioni alle singole unita' immobiliari;

e) gli impianti elettrici e di illuminazione, compresi i corpi illuminanti, relativi ai vani di cui alla lettera "b" precedente.

f) l'impianto dei citofoni esclusi i singoli apparecchi interni alle unita' immobiliari;

* Sono di proprieta' comune delle unita' immobiliari contigue i muri interni di divisione.

* Sono di proprieta' esclusiva dei singoli condomini oltre l'unita' immobiliare:

- i serramenti esterni con l'obbligo pero' di attenersi alle deliberazioni dell'assemblea circa la loro conservazione e manutenzione in perfetta uniformita' di consistenza e di estetica.

Art. 2 - MANUTENZIONE DELLE COSE COMUNI / MODIFICAZIONI.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle cose comuni condominiali compete al Condominio in forma piena alla sua competenza e ad essa provvede:

- direttamente l'Amministratore per tutte le opere di ordinaria amministrazione;
- previa deliberazione dell'Assemblea per le opere di straordinaria amministrazione, salvo il caso che le stesse rivestano carattere di urgenza, in tal caso l'Amministratore potrà procedere immediatamente con l'obbligo di convocare entro 15 giorni apposita assemblea per deliberare sulla ratifica delle opere intraprese.

L'Amministratore, i tecnici e gli operai dallo stesso incaricati hanno il diritto di accedere alle parti di proprietà esclusiva e di svolgervi i lavori necessari per la manutenzione delle cose comuni che vi sono incorporate.

La manutenzione delle parti esterne degli edifici, compresi i tetti dovrà essere eseguita evitando di passare, nei limiti del possibile attraverso le proprietà esclusive.

I Condomini non possono compiere atti che comportino variazioni alle parti comuni dei fabbricati senza il preventivo assenso dell'Assemblea con la

maggioranza prevista dal quinto comma dall'art.

1136 C.C.

**Art. 3 - MANUTENZIONE DELLE COSE IN PROPRIETA'
ESCLUSIVA**

Ogni Condomino e' obbligato ad eseguire la manutenzione e riparazione delle cose di sua proprieta' la cui omissione possa danneggiare il Condominio o altri Condomini o compromettere la manutenzione o il decoro dell'edifici.

I Condomini, prima di intraprendere nei locali di loro proprieta' l'esecuzione di opere o lavori che comunque possano interessare le opere murarie perimetrali o divisorie e gli impianti, devono darne notizia all'Amministrazione.

Qualora l'Amministratore ritenga che i lavori possano danneggiare o comunque modificare le parti comuni, la stabilita' o il decoro degli edifici o di parte di essi, la funzionalita' degli impianti comuni, dovra' richiedere al Condomino la presentazione di un dettagliato progetto dei lavori da eseguire e potra' far controllare l'esecuzione dei lavori da un tecnico di fiducia del Condominio. La spese per il progetto ed i controlli sono a ca-

rico del Condomino richiedente.

Sono vietate opere che modifichino l'estetica e l'architettura del complesso, nonché l'aumento di cubatura.

Art. 4 - PAGAMENTO DELLE OPERE PER LE COSE COMUNI.

Tutti i Condomini devono contribuire alle spese necessarie per gestire, conservare, mantenere e ricostruire le cose comuni, nonché alle spese per le innovazioni riguardanti le cose comuni deliberate dall'Assemblea.

Tutte le spese di gestione, conservazione, manutenzione e ricostruzione delle cose, impianti e parti comuni sono obbligatorie per tutti i Condomini anche se in realtà non ne usassero o avessero l'unità immobiliare non occupata.

Dette spese saranno ripartite secondo le modalità e le quote proporzionali riportate negli articoli che seguono o, in mancanza di specifiche modalità o quote proporzionali, secondo le norme di legge.

Art. 5 - RIPARTO DELLE SPESE COMUNI

* Spese per l'acqua.

Alle spese per il consumo dell'acqua per usi comuni e per usi singoli privati contribuiscono tutti i Condomini in proporzione alla rispettiva quota millesimale di proprietà, ad eccezione dell'unità immobiliare utilizzata a Palestra che contribuirà per l'uso privato in base alla lettura del suo singolo contatore.

La manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la sostituzione delle saracinesche di intercettazione privata sono obbligatorie e sono a carico del singolo Condomino che le ha in uso.

* Spese per l'illuminazione delle parti comuni esterne.

Le spese di gestione, di ordinaria e straordinaria manutenzione sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali di proprietà.

* Spese per l'illuminazione e pulizia delle parti comuni interne (scale, corridoi di accesso e di disbrigo), e spese per energia elettrica e manutenzione ascensori.

Le spese di gestione, di ordinaria e

straordinaria manutenzione sono ripartite tra tutti i Condomini in proporzione alle rispettive quote millesimali d'uso.

*** Spese per il riscaldamento e il raffreddamento.**

Le spese di gestione, di ordinaria e straordinaria manutenzione sono ripartite tra tutti i Condomini nella seguente forma:

. il 50% della spesa totale in proporzione alle rispettive quote millesimali d'uso;

. il 50% della spesa totale in proporzione al consumo di energia elettrica dei mobiletti termoventilanti rilevato sull'apposito contatore di cui è dotata ogni unità immobiliare.

*** Criterio di riparto dei consumi elettrici.**

I consumi privati, delle singole unità immobiliari, relativi all'illuminazione e all'energia elettrica, con esclusione dei consumi dei mobiletti termoventilanti dell'impianto di riscaldamento e raffreddamento, sono assunti direttamente dal singolo condomino, in base alle letture del proprio contatore, installato dall'ASM in

rapporto al contratto di utenza diretta.

* I consumi condominiali rilevati dalla lettura dell'unico contatore installato dall'A.S.M. in rapporto al contratto di utenza condominiale vanno così ripartiti:

Illuminazione esterna:

lettura del contatore privato installato dal condominio (il cui onere va imputato ai millesimi di proprietà');

Energia per le pompe di circolazione degli impianti di riscaldamento e raffrescamento, nonché per i compressori dell'impianto di raffrescamento:

lettura del contatore privato installato dal condominio (il cui onere va imputato per intero al competente conto);

Energia per i singoli e privati mobiletti termoventilanti:

lettura dei contatori privati installati dal condominio, in numero pari alle unità immobiliari esistenti (il cui singolo onere va imputato al relativo condomino).

Illuminazione interna ed energia ascensori:

viene calcolata per differenza tra la lettura generale dell'unico contatore, installato

dall'A.S.M., deducendo le letture dei contatori privati: dell'illuminazione esterna, dell'energia per pompe di circolazione degli impianti di riscaldamento - raffrescamento e compressori dell'impianto di raffrescamento, e dell'energia per i singoli e privati nobiletti termoventilanti (detto onere va imputato ai competenti millesimi d'uso):

* Criterio di ripartizione delle spese per il riscaldamento e raffrescamento.

L'ammontare complessivo del costo del riscaldamento e del raffrescamento viene ripartito:

... il 50% in relazione ai specifici millesimi d'uso;

... il rimanente 50% mettendo in proporzione i KW complessivi consumati da tutte le unita' immobiliari (che si ottengono sommando tutti i consumi rilevati sui singoli contatori, di cui sono dotate le unita' immobiliari), con il consumo del singolo condomino.

Art. 6 - DIVIETI E CONCESSIONI

* Divieti di destinazione.

Le unita' immobiliari potranno essere adibite ad utilizzazioni terziarie, secondo le destinazioni urbanistiche vigenti e successive modifiche, precisamente: negozi, laboratori, uffici, depositi, ecc.

E' tassativamente vietato, quindi, destinare le singole porzioni del complesso stesso a qualsiasi uso in genere che possa turbare il godimento degli altri Condomini, che sia contrario all'igiene e al decoro e alla serietà del complesso, che possa in qualsiasi modo offendere la morale e il buon costume.

*** Divieti di uso.**

E' pure vietato ai Condomini di occupare, anche temporaneamente locali, vani, passaggi ed aree di uso comune con costruzioni provvisorie con deposito di materiali o di oggetti mobili di qualsiasi genere.

Potra' essere consentita deroga a questa norma dall'Amministratore del Condominio qualora si debbano eseguire lavori nelle unita' immobiliari dei singoli Condomini e salvo il dovere del ripristino nello stato anteriore.

* Prescrizioni e divieti vari.

E' vietato arrecare disturbo di qualsiasi natura agli altri Condomini.

Il volume degli apparecchi riproduttori di suoni dovra' essere attenuato.

E' vietato installare antenne radio e televisive indipendenti dall'impianto centralizzato.

E' acconsentita l'installazione di antenne speciali, previa approvazione dell'Assemblea, per quelle attivita' a cui necessitano per il proprio svolgimento.

E' vietato scaricare nei wc sacchetti, oggetti, e tessuti in resine sintetiche (plastica o gomma), tamponi voluminosi di cotone idrofilo, calze, stracci cartone ecc.

Sono acconsentite l'installazione di insegne esterne ed interne, previa approvazione dell'Assemblea, e nell'ambito delle debite approvazioni degli uffici comunali preposti.

L'assemblea dei Condomini con le maggioranze del quinto comma dell'art. 1136 C.C. potra' deliberare eventuali altri provvedimenti strettamente necessari, in relazione ai singoli casi, allo scopo di assicurare la reciproca convivenza ed il buon stato delle cose comuni.

Eventuali tende dovranno essere conformi al modello deliberato dall'assemblea.

*** Rinuncia ai servizi.**

La rinuncia ai servizi comuni non è ammessa.

*** Divieto di parcheggio.**

È assolutamente vietato parcheggiare automobili fuori dagli appositi spazi comuni. Pertanto non potranno essere ingombrati gli spazi di manovra e di circolazione.

Art. 7 - VENDITA DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.

In caso di alienazione dell'unità immobiliare il Condomino alienante è tenuto a comunicare entro dieci giorni dal contratto le generalità del nuovo proprietario all'Amministratore.

Il Condomino subentrante nella proprietà è tenuto a rispettare tutti gli obblighi nascenti dal titolo di proprietà e del presente regolamento.

È inoltre responsabile in solido col precedente proprietario, del pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e dei contributi dovuti e non pagati dal suo dante causa sulle gestioni pre-

cedenti.

**Art. 8 - RAPPRESENTANZA E AMMINISTRAZIONE DEL
CONDOMINIO**

Sono organi di rappresentanza e di amministrazione del Condominio:

- l'Amministratore;
- l'Assemblea dei Condomini;

L'Amministratore e' nominato dall'Assemblea dei Condomini con la maggioranza prescritta dall'art. 1136 del C.C. e deve essere scelto fra liberi professionisti regolarmente iscritti ai rispettivi Albi o all'Albo degli Amministratori.

L'Amministratore dura in carica un anno, il suo mandato puo' essere revocato in qualunque tempo dall'Assemblea del Condominio mediante deliberazione motivata assunta nei termini e nei modi del secondo comma dell'art. 1129 del C.C.

L'Amministratore puo' essere rieletto.

*** Funzioni e compiti ordinari dell'Amministratore.**

L'Amministratore provvede a tutto quanto attiene alle attivita' di custodia e di manuten-

zione ordinaria e straordinaria della proprietà
condominiale nonché alla gestione dei servizi co-
muni.

A tale scopo l'Amministratore:

- compila il preventivo delle spese occor-
renti durante l'anno finanziario, che ha inizio il
1° Maggio e termine il 30 Aprile dell'anno succes-
sivo, tenendo separate quelle di gestione di or-
dinaria amministrazione da quelle straordinarie,
compila il progetto di ripartizione tra i condomi-
ni e lo sottopone all'esame dell'Assemblea annuale
dei Condomini;

- decorso l'anno del suo mandato compila
il consuntivo delle spese di gestione e di ordina-
ria amministrazione e, sempre separato, il con-
suntivo delle spese di straordinaria amministra-
zione, compila il rispettivo riparto e lo sottopo-
ne all'esame dell'Assemblea ordinaria annuale dei
condomini unitamente al bilancio preventivo per
l'anno seguente;

- riscuote i contributi dovuti dai singoli
condomini per le singole rate di acconto e per il
saldo a conguaglio annuale;

- convoca le assemblee ordinarie e straor-
dinarie;

- esegue le deliberazioni dell'Assemblea e trasmette copia dei verbali ai Condomini, notificandoli per raccomandata agli assenti;

- paga le spese del Condominio, stipula le Assicurazioni, assume o licenzia il personale o le ditte per le pulizie e la gestione degli impianti comuni;

- concilia se possibile le eventuali divergenze tra i Condomini;

- compie tutti gli atti che abbiano per scopo la conservazione dei diritti inerenti le parti comuni;

- tiene il Registro dei Verbali, una contabilita' semplificata a termini di legge fiscale, un'elenco dei proprietari con le loro generalita' e l'indicazione del domicilio e della residenza, gli estremi del titolo di acquisto di ogni Condmino, un tipo planimetrico d'insieme dell'immobile;

- esibisce, nel luogo dove riterra' piu' opportuno, a semplice richiesta di ciascun Condmino il Registro dei Verbali regolarmente firmati;

- L'amministratore ha la rappresentanza legale del Condominio ai sensi dell'art. 1131 del C.C.

Art. 9 - ASSEMBLEA.

L'assemblea ordinaria dovrà essere convocata almeno una volta all'anno ed entro 60 giorni dalla fine dell'esercizio, per la chiusura dell'esercizio finanziario e per l'approvazione del bilancio preventivo relativo all'anno successivo e per la nomina o la conferma dell'Amministratore.

L'assemblea è convocata in via straordinaria quando richiesta scritta e motivata da almeno un numero di Condomini che rappresentino almeno il 30% delle quote millesimali.

L'assemblea è convocata a cura dell'Amministratore mediante avviso individuale da consegnarsi a mano o inviarsi per raccomandata non meno di 8 giorni prima della data fissata.

L'avviso di convocazione deve contenere l'ordine del giorno, il luogo, la data e l'ora fissata dell'adunanza in prima convocazione ed, occorrendo in seconda convocazione.

Nel caso la stessa unità immobiliare risulti intestata a più persone queste dovranno, all'inizio di ogni riunione, indicare il cointestatario delegato ad esprimere il voto valido per l'intera unità.

ta' immobiliare.

Per la costituzione e la maggioranza nell'Assemblea valgono le norme del C.C.

Il verbale dell'Assemblea verra' trascritto sul libro dei verbali a cura dell'Amministratore del Condominio che funge da Segretario dell'Assemblea; dovra' essere sottoscritto dall'Amministratore e dal Presidente nominato dall'Assemblea in apertura di ogni riunione.

Gli allegati approvati con il verbale dell'Assemblea, controfirmati dall'Amministratore e dal Presidente dell'Assemblea verranno allegati in appositi raccoglitori al libro dei Verbali e ne faranno parte integrante.

Il Verbale dell'Assemblea dovra' essere inviato a tutti i Condomini e dovra' essere notificato per raccomandata agli assenti.

Ogni Condomino avra' diritto di ottenere a pagamento copia di tutti gli allegati.

Art. 10 - CONSIGLIO DEI CONDOMINI

Qualora l'assemblea decidesse di costituirlo, il Consiglio dei condomini e' composto da due membri eletti dall'Assemblea e dura in carica

un anno.

Esso e' l'organo consultivo dell'Amministratore che lo convochera' almeno ogni sei mesi.

Il Consiglio dei condomini esercitera' le funzioni demandategli dall'assemblea, avra' potere di controllo e revisione dei conti, e riferira' ogni anno all'assemblea sul proprio operato.

Art. 11 - ASSICURAZIONE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

Il condominio e' assicurato contro:

- i danni da incendio e rischi accessori, acqua condotta, eventi atmosferici, sovraccarico neve, eventi socio politici (atti vandalici), per un capitale corrispondente al valore attuale di ricostruzione (L. 14.000 Milioni), nonche' R.C.T. compreso addetti alla manutenzione dell'immobile per un massimale per L. 1.000 Milioni.

Ciascun Condomino e' tenuto ad assicurare contro i rischi di incendio, rottura di tubazioni, furto, R.C.T., le cose proprie mediante contratto differenziato, includendo pure il ricorso vicini.

L'indennita' relativa alle cose comuni deve essere reimpiegata nella costruzione; a tal fine il pagamento di essa dovra' essere vincolato a favore del

Condominio nella persona dell'Amministratore.

Ove l'indennita' riscossa sia inferiore alla somma occorrente per la ricostruzione, tutti i Condomini concorreranno ad integrarla in proporzione della rispettiva quota millesimale di proprieta'.

Il pagamento dell'indennita' relativa alle cose di proprieta' del singolo Condmino e' riservato al medesimo.

Art. 12 - MOROSITA'

Il Condmino e' costituito in mora, senza necessita' di previa intimazione, per il solo fatto del mancato pagamento alla scadenza stabilita. Il pagamento non puo' essere sospeso per nessuna ragione.

Ogni versamento, anche se accettato non puo' essere imputato che alla rata piu' antica.

In caso di morosita' sara' applicata una sanzione pecuniaria, pari allo 0,5% (zero virgola cinque per cento) della somma dovuta, per ogni decade di ritardo nei pagamenti, indipendentemente dalla procedura di ingiunzione di cui all'art. 68 delle Disposizioni per l'attuazione del D.C. (R.D. 30/03/1942 n. 318).

Il ricavato dell'applicazione di tale sanzione e'
devoluto al fondo comune.

Art. 13 - SANZIONI

Per le infrazioni alle norme del presen-
te regolamento e a quelle disposizioni deliberate
dall'Assemblea, e' stabilita una sanzione pecunia-
ria di L. 100.000 da devolversi al fondo comune.

Art. 14 - DIRITTI E SERVITU'

Fermo restando quanto gia' evidenziato
nelle indicazioni generali (che diritti e servi-
tu' sono quelli risultanti dal rogito notarile) qui
di seguito si danno, per praticita', alcune infor-
mazioni:

* Tra le unita' immobiliari e parti co-
muni.

Sono quelli nascenti dalla costruzione del com-
plesso, dalla costituzione del condominio e
dall'uso dello stesso:

L'unita' immobiliare ubicata al secondo piano

del corpo "C", in lato Sud, utilizzata a Palestra ginnica, ha il diritto di coprire e chiudere l'attuale terrazza con una struttura leggera (metallo e tendoni). Cio' nell'ambito delle relative autorizzazioni comunali.

* Tra il "Condominio L.U.NE." e il "Condominio Boxes Auto".

. Servitu' attiva a favore degli utenti del "Condominio Boxes Auto", di passaggio pedonale e carraio da esercitarsi sul piazzale con parcheggio Nord, fra la rampa, le scale e via S. Bartolomeo;

. Servitu' di bocche di lupo a raso per l'aerazione del "Condominio Boxes Auto".

* Tra il "Condominio L.U.NE." e la proprieta' [REDACTED], posta in confine a Nord.

. Servitu' reciproca di passaggio veicolare e pedonale, nonche' di sosta nei parcheggi a raso di loro proprieta', limitatamente al parcheggio Nord per quanto riguarda il "Condominio L.U.NE.".

. Servitu' attive a favore della proprieta' [REDACTED]

- di passaggio delle tubazioni di adduzione dell'energia elettrica dalla cabina ASM posta su via Bainsizza;

- di passaggio delle tubazioni di scarico di acque bianche e nere per collegarsi al collettore stradale di Via Bainsizza;

- di posa dei contatori elettrici con diritto di accesso per visure nell'apposito locale condominiale dei contatori, prospiciente via Bainsizza;

- di posa del contatore acqua nell'apposita nicchia predisposta nell'angolo Nord-Est del fabbricato "B" e diritto di derivazione dello stesso angolo delle tubazioni di adduzione dell'acqua potabile e dell'impianto antincendio;

- di apertura di un portone carraio da posizionarsi negli ultimi 14 metri (a partire da Ovest verso Est) nella facciata in confine Sud della proprieta' Colmark S.p.A.

- di passaggio di autocarri sul piazzale Nord per accedere al portone di cui sopra;

- di sistemazione della facciata in confine di
cui sopra con rimodernatura delle finestre.

Art. 15 - ALLEGATI

* tabelle millesimali di proprietà e d'uso;

* planimetria di ricognizione visiva.

Brescia, 11 Settembre 1993

**COMPLESSO CONDOMINIALE TERZIARIO L.U.NE.
TABELLE MILLESIMALI**

PROTOCOLLO SCHEDA CATASTALE	SIGLA	PIANO	M I L L E S I M I		
			PROP.	RISCALD. E RAFFRESC.	ASC. PUL. MANUT. SCALE
A - 15406/93	N 1	P.T.	14.91	11.70	-
C - 15408/93	N 2	P.T.	11.99	9.35	-
I - 15414/93	N 3	P.T.	13.86	12.40	-
D - 15409/93	N 4 5 6	P.T.-P.1°	73.20	61.40	-
E - 15410/93	N 7	P.T.	20.73	15.00	-
in corso di presentaz. N 7 BIS		P.T.	20.22	14.65	-
in corso di presentaz. N.8 BIS		P.T.	13.80	9.90	-
M - 15416/93	N 9/18	P.T.	237.42	214.30	-
N - 15417/93	MAG 14	P.T.	17.99	20.75	-
B - 19020/93	NL 1	P.T.	5.56	4.75	-
A - 19019/93	NL 2/6	P.T.	36.51	32.70	-
A - 19017/93	MAG 6/BIS	P.T.	12.32	17.00	-
CA - 15469/93	BOX 1	P.T.	0.99	-	-
CB - 15470/93	BOX 2	P.T.	0.99	-	-
CC - 15471/93	BOX 3	P.T.	1.08	-	-
CD - 15472/93	BOX 4	P.T.	1.08	-	-
CE - 15473/93	BOX 5	P.T.	0.87	-	-
CG - 15475/93	ARC 1	P.T.	0.57	-	-
CH - 15476/93	ARC 2	P.T.	0.57	-	-
CI - 15477/93	ARC 3	P.T.	0.57	-	-
CL - 15478/93	ARC 4	P.T.	0.57	-	-
CM - 15479/93	ARC 5	P.T.	0.57	-	-
CN - 15480/93	ARC 6	P.T.	0.57	-	-
AB - 15428/93	L.U. 1	P.1°	17.95	23.65	25.27
AA - 15427/93	L.U. 2	P.1°	7.91	8.65	11.14
AC - 15429/93	L.U. 3	P.1°	8.00	9.35	11.26
AD - 15430/93	L.U. 4	P.1°	8.00	9.35	11.26
AE - 15431/93	L.U. 4BIS	P.1°	4.86	5.70	6.84
AF - 15432/93	L.U. 6	P.1°	20.95	21.85	29.50
AG - 15433/93	L.U. 7	P.1°	10.17	10.55	14.32
AH - 15434/93	L.U. 8	P.1°	15.47	16.10	21.78
AS - 15443/93	L.U. 9	P.1°	15.04	16.70	10.60
AR - 15442/93	L.U. 10	P.1°	7.69	8.50	5.42
AQ - 15441/93	L.U. 11	P.1°	7.69	8.50	5.42
AP - 15440/93	L.U. 12	P.1°	7.69	8.50	5.42
AO - 15439/93	L.U. 13	P.1°	7.78	8.60	5.50
AN - 15438/93	L.U. 14	P.1°	11.48	11.60	8.10
AM - 15437/93	L.U. 15	P.1°	8.18	9.05	5.76
AL - 15436/93	L.U. 16	P.1°	8.18	9.05	5.76
AI - 15435/93	L.U. 17	P.1°	28.52	35.55	20.08
Z - 15426/93	L.U. 36	P.1°	6.70	9.50	9.43
V - 15425/93	L.U. 37	P.1°	4.95	5.45	6.97
U - 15424/93	L.U. 38	P.1°	4.95	5.45	6.97
T - 15423/93	L.U. 39	P.1°	11.17	12.25	15.73
S - 15422/93	L.U. 40	P.1°	5.12	5.60	7.21
Sommano			715.39	683.40	249.74

SEGUE

PROTOCOLLO SCHEDA CATASTALE	SIGLA	PIANO	M I L E S I M I		
			PROP.	RISCALD. E RAFFRESC.	ASC. PUL. MANUT. SCALE
R - 15421/93	L.U. 41	P.1°	11.56	12.90	16.28
Q - 15420/93	L.U. 42	P.1°	8.78	9.70	12.36
P - 15419/93	L.U. 43	P.1°	6.56	7.30	9.24
O - 15418/93	L.U. 44	P.1°	9.48	11.10	13.35
BD - 15451/93	L.U. 18	P.2°	19.04	19.00	53.62
BE - 15452/93	L.U. 19	P.2°	8.00	7.00	22.53
BF - 15453/93	L.U. 20	P.2°	8.00	7.00	22.53
BG - 15454/93	L.U. 21	P.2°	11.74	10.40	33.06
BH - 15455/93	L.U. 22	P.2°	9.30	10.00	26.20
BI - 15456/93	L.U. 22 BIS	P.2°	7.80	8.55	21.96
BL - 15457/93	L.U. 23 24	P.2°	28.60	30.70	80.54
BM - 15458/93	L.U. 25	P.2°	15.56	16.45	43.81
BN - 15459/93	L.U. 26	P.2°	5.87	6.50	16.53
BO - 15460/93	L.U. 27	P.2°	10.80	11.20	30.41
BP - 15461/93	L.U. 28 29	P.2°	8.82	9.80	24.84
BQ - 15462/93	L.U. 30	P.2°	8.74	9.70	24.61
BR - 15463/93	L.U. 31	P.2°	6.43	7.15	18.11
BS - 15464/93	L.U. 32	P.2°	8.52	9.45	24.00
BT - 15465/93	L.U. 33	P.2°	4.04	4.50	11.38
BU - 15466/93	L.U. 34	P.2°	6.69	7.40	18.84
BV - 15467/93	L.U. 35	P.2°	15.26	17.80	42.97
BC - 15450/93	L.U. 45	P.2°	4.61	5.00	12.98
BB - 15449/93	L.U. 46	P.2°	5.95	6.50	16.75
BA - 15448/93	L.U. 47	P.2°	5.61	6.15	15.80
AZ - 15447/93	L.U. 48	P.2°	5.21	5.70	14.67
AV - 15446/93	L.U. 49	P.2°	5.21	5.70	14.67
AU - 15445/93	L.U. 50	P.2°	13.00	15.00	36.61
AT - 15444/93	PAL.	P.2°	25.43	38.95	71.61

TORNANDO M/M

1000.00 1000.00 1000.00

