

TRIBUNALE DI BRESCIA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Fallimentare

Fallimento n. 167/2019 IN LIQUIDAZIONE

Giudice Delegato: dott. Alessandro PERNIGOTTO

Curatore: d.ssa Barbara MOMBELLONI

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il giorno 09 dicembre 2024, il Curatore della procedura Fallimentare sent. 167/2019 in oggetto, nominava il sottoscritto Architetto Alberto SBROFATTI, con studio in Brescia, via Corfù n. 50, quale esperto nella determinazione e stima degli immobili sottoposti alla Procedura.

Il tecnico, accettato l'incarico, stendeva la seguente

ASTE
GIUDIZIARIE®

RELAZIONE DI STIMA

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili sottoposti a Procedura Fallimentare sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®

in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN)

porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale del blocco "B", in via don Giuseppe Astolfi n. 23:

censiti al Catasto Fabbricati

abitazione al foglio 33 mappale 387 subalterno 1;

autorimessa, al foglio 33 mappale 387 subalterno 2;

quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, ivi compresa la strada di accesso censita al foglio 33 mappale 389;

porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato "Corte del Ferro" in via

Don Giuseppe Astolfi n. 9:

censiti al Catasto Fabbricati

monolocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32;

appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4;
posto auto scoperto al foglio 33 mappale 448 subalterno 5;
quota proporzionale della comproprietà;

SITUAZIONE CATASTALE

Dall'accertamento effettuato presso l'Agenzia del Territorio di MANTOVA, il tecnico incaricato ha verificato che gli immobili sottoposti a Procedura Fallimentare risultano accatastati al Catasto Fabbricati

in Comune di BAGNOLO SAN VITO via don Giuseppe Astolfi n. 23

foglio 33 mappale 387 subalterno 1 cat. A/2 cl. 03 vani 7 RC € 469,98
abitazione a piano terra e primo con corte

foglio 33 mappale 387 subalterno 2 cat. C/6 cl. 01 mq. 33 RC € 52,83
autorimessa a piano terra

quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, ivi compresa la strada di accesso censita al foglio 33 mappale 389;

in Comune di BAGNOLO SAN VITO via don Giuseppe Astolfi n.9

foglio 33 mappale 449 subalterno 32 cat. A/2 cl. 01 vani 2 RC € 97,09
monolocale a piano terra

foglio 33 mappale 449 subalterno 37 cat. A/2 cl. 01 vani 5 RC € 242,73
appartamento a piano primo

foglio 33 mappale 449 subalterno 4 cat. C/6 cl. 03 mq. 29 RC € 65,90
autorimessa a piano terra

foglio 33 mappale 448 subalterno 5 cat. C/6 cl. 01 mq. 20 RC € 32,02
posto auto scoperto

quota proporzionale della comproprietà delle parti comuni:
(dedotta dalla tabella millesimale in vigore alla data della presente)

foglio 33 mappale 449 subalterno 32 monolocale a PT per 14,695/1000

foglio 33 mappale 449 subalterno 37 appartamento a P1 per 29,938/1000

foglio 33 mappale 449 subalterno 4 autorimessa a PT per 5,036/1000

foglio 33 mappale 448 subalterno 5 posto auto scoperto per 3,066/1000

ASTE GIUDIZIARIE® *****

CONFINI

ASTE GIUDIZIARIE®

in Comune di BAGNOLO SANVITO Fabbricati foglio 33 mappale 387
confini da Nord in senso orario particelle 386, 485, 390 strada comune,
369 strada comune.

in Comune di BAGNOLO SANVITO Fabbricati foglio 33 mappale 448
confini da Nord in senso orario particelle 449, 381 strada pubblica.

in Comune di BAGNOLO SANVITO Fabbricati foglio 33 mappale 449
confini da Nord in senso orario particelle 233, 232, 327, 447, 446, 445, 444,
448, 443, 442.

ASTE GIUDIZIARIE® *****

ASTE GIUDIZIARIE®

TITOLO DI PROPRIETÀ

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi
di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di MANTOVA, è emerso che

tutti gli immobili oggetto della presente relazione di stima **in Comune di
BAGNOLO SAN VITO** risultano in proprietà di:

FALLIMENTO - IN LIQUIDAZIONE,

per la quota intera,

in forza di ATTO GIUDIZIARIO Sentenza Traslativa del Tribunale di Brescia
in data 11/07/2024 nr. rep. 3839/2024, Trascritto a MANTOVA con Nota di
trascrizione del 18/09/2024 reg. gen. nr. 12155 reg. part. nr. 8945.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

**** *****

SITUAZIONE IPOTECARIA

Dalla visura effettuata dal tecnico presso l' Agenzia del Territorio – Servizi
di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di MANTOVA, non sono
emerse Formalità Pregiudizievoli a carico degli immobili.

IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come precedentemente evidenziato gli immobili oggetto della presente relazione di stima sono costituiti:

- A) villetta in schiera trifamiliare, con garage e corte esclusiva: porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale del blocco "B", in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) in via don Giuseppe Astolfi n. 23:**

censiti al Catasto Fabbricati

abitazione al foglio 33 mappale 387 subalterno 1;

autorimessa, al foglio 33 mappale 387 subalterno 2;

quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, ivi compresa la strada di accesso censita al foglio 33 mappale 389;

- B) due unità abitative, un garage ed un posto auto scoperto: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "Corte del Ferro" in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) via Don Giuseppe Astolfi n. 9:**

censiti al Catasto Fabbricati

monolocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32;

appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37;

autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4;

posto auto scoperto al foglio 33 mappale 448 subalterno 5;

quota proporzionale della comproprietà;

***** ***** *****

FORMAZIONE DEI LOTTI

Il CTU definisce che l'insieme degli immobili oggetto della presente relazione può essere diviso in due lotti, in base all'ubicazione nei separati

complessi edilizi:

- LOTTO 1 -

villetta in schiera trifamiliare, con garage e corte esclusiva: porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale del blocco "B", in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) in via don Giuseppe Astolfi n. 23:

censiti al Catasto Fabbricati

abitazione al foglio 33 mappale 387 subalterno 1;

autorimessa, al foglio 33 mappale 387 subalterno 2;

quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, ivi compresa la strada di accesso censita al foglio 33 mappale 389;

- LOTTO 2 -

due unità abitative, un garage ed un posto auto scoperto: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "Corte del Ferro" in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) via Don Giuseppe Astolfi n. 9:

censiti al Catasto Fabbricati

monolocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32;

appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37;

autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4;

posto auto scoperto al foglio 33 mappale 448 subalterno 5;

quota proporzionale della comproprietà;

ASTE GIUDIZIARIE® ***** ***** *****

ASTE GIUDIZIARIE®

INDICAZIONI GENERALI DEI LOTTI - LOTTO 1 -

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

A) villetta in schiera trifamiliare, con garage e corte esclusiva: porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale del blocco "B", in

Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) in via don Giuseppe Astolfi

n. 23:

L'immobile è inserito in un fabbricato principale di tre unità immobiliari, nel centro abitato in zona periferica di espansione.

La struttura portante è in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento e murature perimetrali in laterizio; il tetto ha struttura in legno e manto di copertura in tegole; le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.

L'unità abitativa si dispone su due piani:

al piano terra, con ingresso dal cortile esclusivo, si rilevano soggiorno e cucina oltre ad antibagno e bagno; al piano secondo, collegato con scala interna, si rilevano tre camere, disimpegno e bagno; è presente un sottotetto, con altezza non abitabile al piano terzo sottotetto accessibile da scala retrattile interna.

Sono presenti una loggia a piano terra, una loggia ed un balcone al piano primo oltre a grande terrazza a piano primo in copertura dell'autorimessa adiacente di proprietà.

Completa la proprietà l'ampia corte esclusiva interamente recintata, parzialmente pavimentata e parzialmente a verde giardino, e l'autorimessa esclusiva adiacente all'abitazione.

Le finiture sono normali, con pavimentazione solo dei locali camera in parquet di legno e balconi, logge e terrazza con piastrelle di gres, serramenti in pvc e vetro con persiane ad anta, pareti e soffitti intonacati al civile.

L'unità abitativa deve essere parzialmente terminata con le seguenti finiture: pavimentazione in piastrelle al piano terra, autorimessa e bagni, rivestimenti bagni, sanitari bagni, porte interne, battiscopa.

L'unità immobiliare ha superficie abitabile al piano terra e primo di complessivi mq. 141,00 con accessorio solaio non abitabile al piano sottotetto di mq. 70,00; logge per complessivi mq. 11,00; balcone e terrazza

per complessivi mq. 42,70; area esterna a corte pavimentata e giardino mq. 332,40.

L'autorimessa ha superficie di mq. 39,20.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico, impianto di riscaldamento con alimentazione autonoma con caldaia a gas ed elementi radianti a calorifero.



Gli impianti sono collegati alle rispettive reti comunali.

L'unità immobiliare è di nuova costruzione, libera e mai abitata.

REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato con PdC iniziale nr. 05/2005 del 13.06.2005.

variato con PdC nr. 45/2006 del 12.04.2007; variante finale DIA prot. 6687 del 22.11.2007; lavori conclusi con SCIA prot. 6948 del 26.06.2018.

Certificato di agibilità è stato rilasciato in data 26.01.2008,

La regolarità urbanistica è verificata.

Le unità immobiliari risulta denunciate al catasto con planimetrie dichia-



razione protocollo MN0207230 del 14.11.2007, conformi allo stato planimetrico rilevato in sito.

La regolarità catastale è verificata.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO

Dall'indagine effettuata il CTU ha rilevato che non esistono oneri o vincoli a carico del fabbricato.

COSTO STIMATO OPERE DI FINITURA

Il CTU evidenzia che le unità abitative devono essere terminate con le



seguenti opere di finitura:
fornitura e posa piastrelle gres porcellanato locali del piano terra
fornitura e posa piastrelle di gres porcellanato autorimessa

fornitura e posa rivestimento pareti bagni in piastrelle di ceramica

fornitura e posa dei sanitari nei bagni

fornitura e posa porte interne in legno tamburato

fornitura e posa battiscopa

Il CTU stima l'importo complessivo delle opere di finitura in complessivi

€ 18.500 oltre a IVA

VALUTAZIONE

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore degli immobili oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona ed utilizzare i valori medi rilevati nel Listino OMI rilasciato dall'AdE Quotazioni immobiliari semestre 01/24

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata periferica de comune di BAGNOLO SAN VITO (MN)
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale degli immobili, il tecnico definisce equi i seguenti valori unitari:

Abitazione € 950,00/mq.

Logge € 280,00/mq.

Balcone e Terrazza € 240,00/mq.

Autorimessa € 400,00/mq.

Area esterna € 50,00/mq.

Parti comuni a corpo € 4.000,00

pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

abitazione	mq. 141,00	x € 950,00	\ mq. = € 133.950,00
logge	mq. 11,00	x € 280,00	\ mq. = € 3.080,00
balcone e terrazza	mq. 42,70	x € 240,00	\ mq. = € 10.248,00
autorimessa	mq. 39,20	x € 400,00	\ mq. = € 15.680,00
area esterna	mq. 332,40	x € 50,00	\ mq. = € 16.620,00
parti comuni			= € 4.000,00
<hr/>			
sommano			€ 183.578,00

RIEPILOGO FINALE – LOTTO 1 –

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili oggetto della presente relazione di stima assegnati al – LOTTO 1 –

villetta in schiera trifamiliare, con garage e corte esclusiva: porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale del blocco "B", in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) in via don Giuseppe Astolfi n. 23: censiti al Catasto Fabbricati

abitazione al foglio 33 mappale 387 subalterno 1;

autorimessa, al foglio 33 mappale 387 subalterno 2;

quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, ivi compresa la strada di accesso censita al foglio 33 mappale 389;

il tecnico stima il valore commerciale totale pari ad € 183.578,00.

Tenuto conto che gli immobili devono essere terminati con opere di finitura il cui importo è stimato in € 18.500,00, **il tecnico indica corretto il valore finale di vendita in complessivi € 165.078,00 (eurocentosessantacinquemilasettantotto/oo)**

***** ***** *****

INDICAZIONI GENERALI DEI LOTTI - LOTTO 2 -**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

B) due unità abitative, un garage ed un posto auto scoperto: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "Corte del Ferro" in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) via Don Giuseppe Astolfi n. 9

Gli immobili sono inseriti in un fabbricato principale a carattere condominiale denominato "Corte Il Ferro", di tre piani fuori terra e composto da varie unità immobiliari, nel centro abitato in zona periferica di espansione.

La struttura portante è in c.a. con orizzontamenti in latero-cemento e murature perimetrali in laterizio; il tetto ha struttura in muratura e manto di copertura in tegole; le pareti interne ed esterne sono intonacate e tinteggiate.

Le unità immobiliari si dispongono ciascuna su unico piano:

monocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32 a piano terra;

appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37 a piano primo;

autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4 a piano terra;

posto auto scoperto al foglio 33 mappale 448 subalterno 5 a piano terra;

quota proporzionale della comproprietà parti comuni a tutti i piani del condominio.

Le unità immobiliari non hanno collegamenti funzionali e sono indipendenti tra loro, pur in unico complesso condominiale.

Il monocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32 a piano terra si dispone in unico locale abitativo, oltre a bagno ed antibagno.

Le finiture sono normali, con pavimentazione in piastrelle di gres ceramico in tutti i locali, bagno con rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetro con persiane ad anta, pareti e soffitti intonacati al civile.

La superficie dei locali è pari a mq. 37,30.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico, impianto di riscaldamento con alimentazione autonoma con caldaia a gas ed elementi radianti a calorifero.

Gli impianti sono collegati alle rispettive reti comunali.

Lo stato di conservazione è scadente: l'unità abitativa, pur di nuova costruzione, non è mai stata abitata ed è in stato di abbandono e, come tutto il complesso condominiale, è stato saccheggiato da vandali, che hanno asportato caldaia, elementi dell'impianto idro-termosanitario e sanitari bagno, elementi e frutti dell'impianto elettrico, serramenti interni e parzialmente serramenti esterni, rotto vetri.

L'unità immobiliare è di nuova costruzione, libera e mai abitata.

L'appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37 a piano primo si dispone con soggiorno cucina, corridoio, due camere, antibagno e bagno.

Le finiture sono normali, con pavimentazione in piastrelle di gres ceramica in tutti i locali, bagno con rivestimento alle pareti in piastrelle di ceramica, serramenti in legno e vetro con persiane ad anta, pareti e soffitti intonacati al civile.

La superficie dei locali è pari a mq. 88,00.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico, impianto idro-sanitario, impianto del gas da cucina, impianto fognante ed impianto telefonico, impianto di riscaldamento con alimentazione autonoma con caldaia a gas ed elementi radianti a calorifero.

Gli impianti sono collegati alle rispettive reti comunali.

Lo stato di conservazione è scadente: l'unità abitativa, pur di nuova costruzione, non è mai stata abitata ed è in stato di abbandono e, come tutto il complesso condominiale, è stato saccheggiato da vandali, che hanno asportato caldaia, elementi dell'impianto idro-termosanitario e

sanitari bagno, elementi e frutti dell'impianto elettrico, serramenti interni e parzialmente serramenti esterni, rotto vetri

L'unità immobiliare è di nuova costruzione, libera e mai abitata.

L'autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4 a piano terra si dispone in unico locale.

Le finiture sono normali, con pavimentazione in cemento e serranda in lamiera zincata.

La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 33,80.

L'unità abitativa è dotata degli impianti tecnologici necessari al suo corretto utilizzo, quali impianto elettrico.

Gli impianti sono collegati alle rispettive reti comunali.

Lo stato di conservazione è normale: l'unità immobiliare non è stata oggetto di saccheggio.

L'unità immobiliare è di nuova costruzione, libera e mai occupata.

Il Posto Auto al foglio 33 mappale 448 subalterno 1 a piano terra si dispone in unico spazio identificato con tratto lineare pitturato.

Le finiture sono normali, con pavimentazione in asfalto a superficie liscia.

La superficie dell'unità immobiliare è pari a mq. 19,60.

L'unità immobiliare non ha impianti tecnologici.

Lo stato di conservazione è normale: l'unità immobiliare non è stata oggetto di saccheggio.

L'unità immobiliare è di nuova costruzione, libera e mai occupata.

REGOLARITA' URBANISTICA e CATASTALE

Il fabbricato risulta edificato con PdC iniziale nr. 03/2005 del 12.02.2005, variato con PdC nr. 33/2006 del 14.07.2006; variante finale DIA nr. 55/2007 del 28.06.2007;

Certificato di agibilità è stato rilasciato in data 20.08.2007.

La regolarità urbanistica è verificata.

Le unità immobiliari risultano denunciate al catasto con planimetrie di dichiarazione protocollo MN0083502 del 15.03.2007, conformi allo stato planimetrico rilevato in sito.

La regolarità catastale è verificata.

ESISTENZA DI FORMALITA' VINCOLI ED ONERI A CARICO

Dall'indagine effettuata il CTU ha rilevato che immobile condominio è amministrato pro-tempore da 24 e che la gestione 2024 si è conclusa con un saldo negativo di - € 39,48 per quanto riguarda gli immobili oggetto della presente relazione di stima.

Tale somma costituisce onere a carico della proprietà verso il Condominio

COSTO STIMATO OPERE DI RIPARAZIONE E FINITURA

Il CTU evidenzia che le due unità abitative devono essere riparate e terminate con le seguenti opere di finitura:

ripristino impianto di riscaldamento con raccordo tubazioni e fornitura e posa di nuova caldaia; ripristino elementi raccordo dell'impianto idrosanitario e fornitura e posa di nuovi sanitari bagno escluso piatto doccia; verifica elementi di raccordo, cavi e fornitura e posa di nuovi frutti dell'impianto elettrico; nuova fornitura e posa serramenti interni; manutenzione e parzialmente sostituzione dei serramenti esterni, con ripristino elementi in vetri rotti; verifica e riparazione portoncini d'ingresso; verifica e ripristino porzioni di intonaco lesionate; pulizia generale dei locali; sanificazione e tinteggiatura.

Per le parti comuni esterne dovranno essere eseguite per l'intero condominio opere di ripristino porzioni di pavimentazione, di elementi in ferro e pulizia generale, e di ripristino di impianti elettrici, vari chiusini ed altre opere generali.

Il tecnico stima che queste opere di ripristino per le due unità abitative e

per la quota parte delle opere condominiali possano essere quantificate nella somma indicativa di € 63.903,00, pari alla riduzione del 60 % del valore delle singole unità abitative.

ASTE
GIUDIZIARIE® **VALUTAZIONE**

Il tecnico, al fine di stabilire il più probabile valore degli immobili oggetto della presente relazione di stima, ha ritenuto utile svolgere una discreta indagine per conoscere il prezzo di contrattazione di immobili simili recentemente stati oggetto di compravendita nella zona ed utilizzare i valori medi rilevati nel Listino OMI rilasciato dall'AdE Quotazioni immobiliari semestre 01/24

- tenuto conto dell'ubicazione degli immobili in zona abitata periferica de comune di BAGNOLO SAN VITO (MN)
- tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione in cui gli immobili si trovano,
- tenuto conto del grado di appetibilità che simili immobili hanno alla data odierna sul mercato immobiliare della zona
- e di ogni altra variante che possa influire sul valore finale degli immobili, il tecnico definisce equi i seguenti valori unitari:

Abitazioni	€ 850,00/mq.
Autorimessa	€ 350,00/mq.
Posto Auto	€ 200,00/mq.
Parti comuni	a corpo € 3.000,00

pertanto i valori complessivi saranno i seguenti:

<i>abitazioni</i>	<i>mq. 125,30</i>	<i>x € 850,00</i>	<i>\ mq. =</i>	<i>€ 106.505,00</i>
<i>autorimessa</i>	<i>mq. 33,80</i>	<i>x € 350,00</i>	<i>\ mq. =</i>	<i>€ 11.830,00</i>
<i>posto auto</i>	<i>mq. 19,60</i>	<i>x € 200,00</i>	<i>\ mq. =</i>	<i>€ 3.920,00</i>
<i>parti comuni</i>			<i>=</i>	<i>€ 3.000,00</i>

	<i>somma</i>			<i>€ 125.255,00</i>

RIEPILOGO FINALE – LOTTO 2 –

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili oggetto della presente relazione di stima assegnati al – LOTTO 2 –

due unità abitative, un garage ed un posto auto scoperto: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale “Corte del Ferro” in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) via Don Giuseppe Astolfi n. 9:

censiti al Catasto Fabbricati

monolocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32;

appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37;

autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4;

posto auto scoperto al foglio 33 mappale 448 subalterno 5;

quota proporzionale della proprietà;

il tecnico stima il valore commerciale totale pari ad € 125.255,00.

Tenuto conto che gli immobili devono essere riparati e terminati con opere di ripristino e finitura il cui importo è stimato indicativamente in € 63.903,00, **il tecnico indica corretto il valore finale di vendita in complessivi € 61.352,00 (eurosessantunomilatrecentocinquanta/oo)**

***** ***** *****

CONCLUSIONI GENERALI

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili oggetto della presente relazione di stima assegnati al – LOTTO 1 –

villetta in schiera trifamiliare, con garage e corte esclusiva: porzioni immobiliari facenti parte del complesso residenziale del blocco "B", in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) in via don Giuseppe Astolfi n. 23:

censiti al Catasto Fabbricati

abitazione al foglio 33 mappale 387 subalterno 1;

autorimessa, al foglio 33 mappale 387 subalterno 2;

quota proporzionale di 375,12/1000 della comproprietà delle parti condominiali e super condominiali dell'edificio, ivi compresa la strada di accesso censita al foglio 33 mappale 389;

il tecnico indica corretto il valore finale di vendita in complessivi € 165.078,00 (eurocentosessantacinquemilasettantotto/oo)

Alla luce di tutto quanto sopraespresso, per gli immobili oggetto della presente relazione di stima assegnati al **- LOTTO 2 -**

due unità abitative, un garage ed un posto auto scoperto: porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato condominiale "Corte del Ferro" in Comune di BAGNOLO SAN VITO (MN) via Don Giuseppe Astolfi n. 9:

censiti al Catasto Fabbricati

monolocale al foglio 33 mappale 449 subalterno 32;

appartamento al foglio 33 mappale 449 subalterno 37;

autorimessa al foglio 33 mappale 449 subalterno 4;

posto auto scoperto al foglio 33 mappale 448 subalterno 5;

quota proporzionale della comproprietà;

il tecnico indica corretto il valore finale di vendita in complessivi

€ 61.352,00 (eurosessantunomilatrecentocinquante/oo)

***** ***** *****

Brescia, lì 20 febbraio 2025

Architetto Alberto Marco SBROFATTI

