

TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902 / 2014

Creditore procedente:

Banca [REDACTED]

Esecutati:

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

Dr.^{ssa} VINCENZA AGNESE

C.T.U.

Ing. Gianni Bassi Andreasi

2^a Integrazione
alla RELAZIONE DI STIMA - del 02-04-2015



La seguente nota integrativa viene depositata dopo le osservazioni e le verbalizzazioni delle parti, precedenti causa, nell'udienza tenutasi in data 14 ottobre 2015 presso Sez. commerciale del Tribunale di Brescia.

Gli immobili, oggetto della presente integrazione alla perizia di stima, sono stati identificati nel documento di Relazione del 02 aprile 2015 come Lotto 6.

Meglio identificati con:

Lotto 6:

Comune di Sirmione

Catasto dei Fabbricati – sez. NCT

fg. 2 mapp. 17, Via Caio Valerio Catullo n.5-7, p.T -1-2 – cat. D/2

R.C. € 28.012,62 (ventottomiladodici/62)

La riconsiderazione del valore di stima della quota di proprietà, oggetto di causa, del fabbricato, sopra identificato, va inquadrata nella ipotesi di un'acquisizione della stessa da parte dei restanti comproprietari. Tale eventualità rende giustificato il fatto di analizzare il solo valore patrimoniale, nello specifico il corpo di fabbrica. L'immobile rimanendo, di fatto, nelle attuali altre quote di comproprietà renderebbe ininfluenza il fattore di valutazione, diversamente non trascurabile, derivato dall'affitto d'immobile, in essere, per la gestione esterna dell'attività alberghiera, cui è oggi destinato l'edificio stesso.

Si riporta il valore patrimoniale dell'immobile, ricavato in precedenza, per ricavarne la valutazione conseguente della quota parte oggetto di causa.

Dal documento "Relazione di stima" del 02 aprile 2015:

" Si è ritenuto congruo un valore di riferimento di € 3.700,00 al mq.

Tali valori al mq sono stati ricavati attribuendo dei valori commerciali stimati per 1 camera degli immobili considerati, e suddividendo tale importo per la metratura media di camera tipo (doppia) maggiorata della quota parte di locali accessori di un albergo di pari tipologia (tale parametro ha in genere questa composizione: 1/3 sup. camera + 2/3 sup. loc. accessori).

Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.172,37 mq (millecentosettantadue/37) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari – Tecnoborsa).

Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:

Mq 1.172,37 x € 3.700,00 al mq = € 4.337.769,00.

(quattromilionitrecentotrentasettemilasettecentosessantanove/00)".

Tale valore viene utilizzato per la revisione di valutazione del lotto, giustificata dalle considerazioni sopra richiamate.

Si arrotonda al valore commerciale di € 4.330.000,00.

(quattromilionitrecentotrentamila/00)".

CONCLUSIONI

Il valore patrimoniale è quantificabile in € 4.330.000,00

(quattromilionitrecentotrentamila/00).



alore del **lotto 6**, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

Lotto	Foglio NCT	mappale	Valore immobile (€)	Stato di possesso	Quote pignorate	Valore quote (€)
6	2	17	4.330.000,00	Affittata la società di gestione, con solo diritto d'uso dell'immobile	5.865 / 100.000	253.954,50
<i>Totale</i>						253.954,50

Si arrotonda il valore della quota stimata ad un importo commerciale di **€ 253.000,00** (duecentocinquantatremila/00).

Si allega tabella riassuntiva, revisionata, con caratteristiche e valori dei singoli lotti.

Le tabelle riassuntive revisionate, dei dati di stima e delle note relative ai singoli lotti, fanno parte integrante della presente nota di chiarimento.

La tabella, di seguito riportata, (di pag. 4) annulla e sostituisce la precedente allegata alla Relazione del 02 aprile 2015.

Si resta a disposizione nel caso si rendessero necessari, dopo decisioni ed interventi, ulteriori sopralluoghi o supplementi di verifica.

Botticino, 10 dicembre 2015

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Gianni Bassi Andreasi



Es. Imm. n° 902/2014 – Trib. di Brescia - Immobili siti nel Comune di Sirmione – (Brescia)

	Identificazione	Stato di possesso	Regolarità edilizia	Valore quota pignorata	Riassunto considerazioni <i>Caratteristiche positive e negative</i>	Stima del presunto valore con vendita forzata
Lotto 1	NCT Fg. 14 Mapp. 83 sub. 4 e 6	(Edificio con sale da gioco) Affittato (Scadenza 2022) contratto di 6+6 anni	Regolare – Pendenze con il Comune per pratiche edilizie inevase	2.038.000,00	- Ampio spazio di parcheggio - Adatto per diverse attività ----- - Zona decentrata - Fabbricato ampliato, disordinato nel suo stile architettonico - Affittato	1.730.000,00
Lotto 2	Catasto fabbricati Fg. 5 mapp. 510 sub. 4	(Appartamento) Abitato da proprietario	Regolare	1.215.000,00	- buona collocazione - vista lago, ma non fronte lago - primo piano ----- - fabbricato non di pregio - attività commerciali sottostanti - zona ad alta frequentazione e passaggio, poco tranquilla - no autorimessa	1.100.000,00
Lotto 3	Catasto fabbricati Fg. 5 mapp. 589 sub. 9	(Negozio) Affittato (Scadenza 2024) contratto di 6+6 anni	Regolare	335.000,00	- Buona collocazione ----- - locale unico, limita la scelta del settore commerciale - in fabbricato da ristrutturare - affittato	320.000,00
Lotto 4	Catasto fabbricati Fg. 5 mapp. 589 sub. 10	(Appartamento) Affittato (Scadenza 2018) contratto di 4+4 anni	Regolare	252.000,00	- Posizione centrale - 1° piano + piano mansardato ----- - Fabbricato da ristrutturare. - No autorimessa - No vista lago - Affittato	230.000,00
Lotto 5	NCT Fg. 6 mapp. 81 Sub. 6	(Porzione di Villa) Abitazione proprietario	Regolare - Pendenze con il Comune per pratiche edilizie inevase	3.120.000,00	- Settore di mercato ad offerta limitata. Buona tenuta del valore. ----- - Abitata da nucleo familiare, perdita di valore con eventuale suddivisione di fatto.	2.700.000,00
Lotto 6	NCT Fg. 2 mapp. 17	(struttura alberghiera) Diritto d'uso alla società che gestisce l'attività (Scadenza 10/2016)	Regolare - Pendenze con il Comune per pratiche edilizie inevase	253.000,00	- Ubicazione molto buona ----- - Difficile collocazione - Quota marginale. - Spese fisse alte. - Attività solo stagionale. - Locata la gestione con diritto d'uso	227.000,00

Studio di Ingegneria
Via Molinetto, 51/b – BOTTICINO - (BS)
Tel. - Fax : 030 43866 – e-mail: ghal@libero.it
Pec.: gianni.bassiandreasi@ingpec.eu

4 / 4

Ing. Gianni Bassi Andreasi

