



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1134/2017**  
**G.E. Dott.ssa Liana Zaccara**

*Causa promossa da:*  
**BANCO BPM S.P.A.**  
**rappresentata e difesa**  
**dall' Avv. Mauro Marocchi del foro di Brescia**

*Contro:*

**OMISSIS**

**RELAZIONE DI STIMA DELL'IMMOBILE**

Brescia, 17 Gennaio 2020



**PREMESSA:**

L' Ill.mo Sig. G.E. ha nominato con verbale di conferimento di incarico di stima del giorno 18/09/2019 la sottoscritta Arch. Simona Setaro con studio in via Trieste n. 52 a Brescia con n° tel/fax 030.24.28.110 e cell. 347.97.03.991 quale perito estimatore nella procedura esecutiva in epigrafe per la già fissata udienza del giorno 17 Febbraio 2020, al quale sono stati sottoposti gli elencati quesiti:

- A. *Verifica della completezza di documenti di cui art. 567 cpc;*
- B. *L'identificazione e descrizione attuale del bene e identificazione pregressa dei bene;*
- C. *Stato di possesso;*
- D. *Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale;*
- E. *Regolarità edilizia ed urbanistica;*
- F. *Formazione dei lotti;*
- G. *Valore del bene e costi;*

Dopo avere svolto gli opportuni accertamenti presso l'Ufficio del Territorio, l'Agenzia del Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo (BS) e la visita all'edificio oggetto di stima, dove mi è stata data la possibilità di visionare l'interno e l'esterno dell'immobile, è stata redatta la seguente perizia di stima con le risposte alle indicazioni richieste dal G.E.



#### A. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567 CPC

La documentazione reperita nel fascicolo contiene:

- Copia nota di deposito
- Copia istanza di vendita immobiliare
- Copia nota iscrizione a ruolo
- Copia verbale di conferimento incarico di stima
- Copia Atto di intervento
- Copia Atto di comparsa di intervento e procura speciale
- Copia Atto di comparsa di intervento

Per completare la documentazione necessaria per redigere la perizia il fascicolo è privo di:

- Schede catastali
- Visura storica per immobile
- Visura storica camerale
- Inquadramento territoriale comunale
- Ispezione ipotecaria
- Nota iscrizione ipotecaria
- Atto di Precetto
- Contratto di mutuo Notaio Mario Fernandes

E' stato necessario reperire:

- Visure sintetiche presso ufficio di pubblicità immobiliare provinciale di Brescia
- Visura storica Camerale
- Documenti relativi all'inquadramento catastale
- Visura storica per immobile
- Schede catastali
- Documenti relativi all'inquadramento urbanistico
- Contratto di mutuo Notaio Mario Fernandes
- Atto di Precetto
- Atti Notaio Mario Brunelli per Convenzione a sensi dell'Art.35 della L.22/10/71  
N.865 - Art.13 :
  - Rep. e Racc. N°8398/4532 del 22/01/82
  - Rep. e Racc. N°40137/12131 del 17/05/94
  - Rep. e Racc. N°43333/12864 del 27/06/95



## B1. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE ATTUALE DEI BENI

Il bene oggetto di stima è sito in Borgo San Giacomo (BS) in Via Leonardo da Vinci n. 8 e Via Giovanni Pasquini SNC.

Per l'immobile il catasto fabbricati indica la sezione Urb NCT, Foglio 17, Particella 149:

- Subalterno 10, provincia di Brescia, nella categoria D/7, piano Terra, con una rendita di euro 5.702,00.
- Subalterno 11, provincia di Brescia, nella categoria C/2, di classe 3, piano 1°, consistenza 615 mq., Sup. Catastale 649 mq con una rendita di euro 762,29.
- Subalterno 12, provincia di Brescia, nella categoria A/2, di classe 4, piano 1°, consistenza 7,5 vani, Sup Catastale 213 mq con una rendita di euro 379,60.
- Particella 240, provincia di Brescia, nella categoria C/3, di classe U, Piano T-1, consistenza 638 mq, Sup Catastale 889 mq con una rendita di euro 1054,40.

*(vedasi allegati D)*

### CONFINI

I confini catastali identificativi sono i seguenti:

fabbricato per attività industriale piano terra :

nord: strada comunale Via Giovanni Pasquini;

est: strada comunale Via Leonardo da Vinci;

sud: altra unità;

ovest: altra parte di laboratorio.

magazzino piano 1°:

nord: strada comunale Via Giovanni Pasquini;

est: abitazione;

sud: altra unità;

ovest: altra parte di laboratorio.

abitazione civile piano 1°:

nord: strada comunale Via Giovanni Pasquini;

est: strada comunale Via Leonardo da Vinci;

sud: altra unità;

ovest: altra parte di magazzino.

laboratorio

nord: strada comunale Via Giovanni Pasquini ;

est: altra parte di fabbricato industriale ;

sud: altra unità ;

ovest: terreno.

*(vedasi allegato B e C)*



Dalle schede catastali e dal sopralluogo interno effettuato si dichiara che l'immobile è composto da:

- due corpi a piano terra, corpo uffici - produzione e da un laboratorio.
- due corpi al piano secondo, l'abitazione e il magazzino.

Il complesso artigianale è posto all'incirca al centro dell'area ad esso pertinenziale, spazio completamente cintato, a cui si accede direttamente dalle due vie pubbliche tramite più passi carrai esclusivi.

L'ingresso agli uffici a piano terra avviene da Via Leonardo da Vinci, 8 verso ovest e a lato, sempre sullo stesso lato, vi è l'ingresso alla spedizione; sul lato sud a piano terra dopo la zona uffici vi è l'ingresso alla scala che porta all'abitazione privata, mentre sul lato nord da via Giovanni Pasquini s.n.c., circa e a metà dell'intero edificio, vi è l'ingresso alla produzione: corpo quest'ultimo collegato al fabbricato industriale principale.

*(vedasi allegato D- Schede Catastali)*

La verifica dello stato di fatto è avvenuta in un sopralluogo in data 25.10.2019 dove si sono verificati gli esterni e gli interni dell'intero complesso industriale in presenza del OMISSIS, mentre in data 15/01/2020 si è effettuato l'accesso agli atti in Comune di Borgo San Giacomo.



## B2. IDENTIFICAZIONE PROGRESSIVA DEI BENI

Il bene oggetto di stima è sito in Borgo San Giacomo (Bs), Via Leonardo da Vinci n. 8 angolo Via Giovanni Pasquini s.n.c.

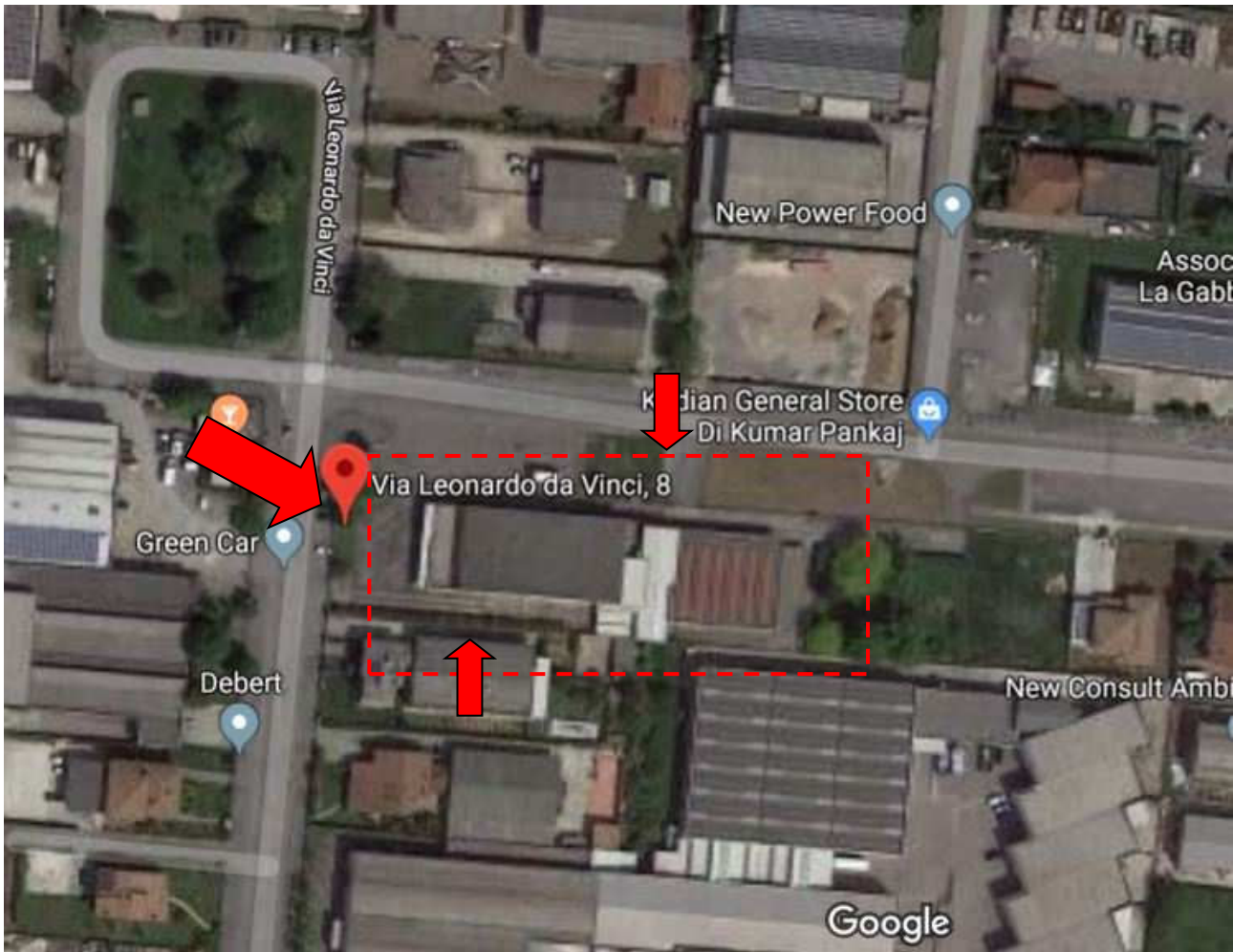


Fig. 1. Foto aerea con individuazione del bene oggetto di stima.

Il complesso artigianale fa parte della zona produttiva di Borgo San Giacomo completamente urbanizzata, ubicata a est del centro dell'abitato e a nord della Strada Provinciale n.ro 11.

Le particelle componenti l'area del complesso, tutte ricadenti in "Piani per Insediamenti Produttivi" sono state acquisite in più fasi a seguito della stipula di altrettante convenzioni urbanistiche ai sensi dell'Art.35 della L.22/10/71 N.865, di Repertorio del Notaio Mario Brunelli (Rep. e Racc. N°8398/4532 del 22/01/82, N°40137/12131 del 17/05/94, N°43333/12864 del 27/06/95) con il Comune di Borgo San Giacomo, precedentemente proprietario; permane quale vincolo alla cessione delle stesse il diritto di prelazione del Comune (vedi Art. 13 delle convenzioni).

*(vedasi allegati H)*



Il complesso artigianale, di superficie coperta di 2113.05 metri quadrati, si compone di più fabbricati con destinazione per la maggior parte produttiva e parte residenziale, tra loro adiacenti e comunicanti ed edificati in più fasi.

In base alle informazioni depositate in Comune e analizzate tramite accesso agli atti, avvenuto in data 15/01/2020, nella prima **metà degli anni '80** è stato costruito il fabbricato di due piani fuori terra ospitante il blocco uffici con soprastante appartamento ed identificati catastalmente rispettivamente con i sub. 10 e 12 e il laboratorio-confezionamento con soprastante magazzino, identificati catastalmente rispettivamente con i sub.10 e 11; nella **prima metà degli anni '90** è stato costruito in adiacenza il capannone monopiano prefabbricato adibito a laboratorio con blocchi uffici e servizi, identificato catastalmente con la part.240; alla **fine degli anni '90** è stato costruito un volume monopiano in opera adibito a deposito e nella prima metà del decennio scorso è stato ampliato il blocco uffici anni '80.

Il layout del complesso e l'impiantistica sono stati concepiti per consentire il frazionamento in parti indipendenti, sostenendo però ingenti opere che comporterebbero importanti impegni economici, quantificabili a seconda delle lavorazioni nonché redazione di tutti i documenti tecnici da presentare agli enti preposti.

**Il blocco uffici** ha finiture convenzionali (di varie epoche): pavimenti e rivestimenti in ceramica e gres, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte contro-soffitti e serramentistica esterna in alluminio, dotato di impianto elettrico convenzionale e di impianti di riscaldamento e condizionamento indipendenti.

**L'appartamento** al piano primo, a cui si accede tramite vano scala con accesso indipendente dalla corte esterna, si compone di soggiorno con loggiato, cucina, corridoio di disimpegno, bagno, ampia lavanderia, tre camere di cui una con bagno esclusivo ed ampia terrazza. L'unità residenziale ha buone finiture e ben mantenute: pavimentazione in cotto nella zona giorno e parquet nelle camere, bagni rivestiti in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, soffitti in parte contro-soffitti e serramentistica esterna in alluminio, impianto di riscaldamento a radiatori e condizionamento autonomi.

**Le aree produttive e di stoccaggio** hanno finiture convenzionali e di varie epoche; i volumi adibiti alla produzione sono dotati di impianto di riscaldamento, condizionamento, deumidificazione, impianti di aspirazione ed aria compressa.

Il complesso inoltre è dotato di impianto antifurto ad anello antincendio.

A conclusione del sopralluogo in data 25/10/2019 si riscontra che le schede catastali del complesso artigianale risultano conformi alla situazione odierna.

*(vedasi allegato D)*



Fig. 1- Fonte OVEST Ingresso principale, carraio e pedonale da Via Leonardo da Vinci ,8



Fig. 2- Fronte NORD Ingresso alla Produzione da via Giovanni Pasquini s.n.c







Fig.3- Fronte NORD Ingresso da Via G. Pasquini



Fig.4 – Fotografia aerea d'epoca.



Fig.5 - Fronte OVEST vs Via Leonardo da Vinci ,8



Fig.6 - Fronte SUD ingresso scale per abitazione al P.1°



Percorso fotografico da Ingresso principale Blocco Uffici a Aree Produttive e di Stoccaggio ad Appartamento





*Fronte NORD*



*Fronte EST con porticato*



*Fronte SUD*





*Laboratorio*





*Deposito e Confezionamento*





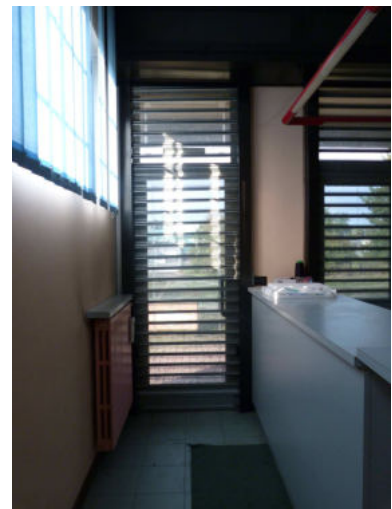
*Spedizione*



*Blocco uffici*



*Montacarichi e ingresso palazzina uffici.*

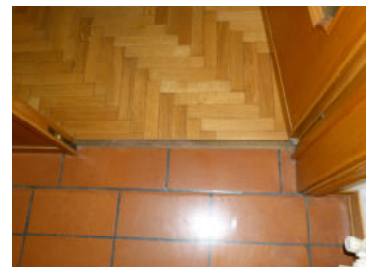




*Ingresso all'Appartamento e al Magazzino Piano primo*









L'intera struttura artigianale si presenta solida e la condizione è nel complesso più che buona.

La superficie commerciale complessiva è di 3318.50 mq.



### C. STATO DI POSSESSO DEL BENE.

- Al momento della prima visita del complesso in data 25/10/2019, era presente il legale rappresentante OMISSIS.

La piena e esclusiva proprietà del complesso artigianale è della OMISSIS, società in NOME COLLETTIVO con soci e titolari di cariche i Sig.ri OMISSIS, tutti in qualità di SOCI AMMINISTRATORI, così come da Visura Camerale Storica e come da atto notarile redatto dal Notaio Dott. Mario Fernandes di Rep. e Racc. N° 38948/14419 in data 6/11/2014 per il valore di 1 milione di euro, destinato all'estinzione del debito pregresso con la Cassa Rurale e Artigiana di Borgo San Giacomo (BS) Credito Cooperativo e al risanamento dell'impresa.

Infine ,come registrato presso l'Ufficio Pubblicità Immobiliare del Catasto di Brescia .

*(vedasi allegati M e A)*



**D. L'ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI.**

Di seguito si riporta l'elenco delle formalità in ordine cronologico in cui sono presenti gli immobili richiesti in Borgo San Giacomo (BS) relativi alla:

**Sezione urbana NCT Foglio 17 Particella 149**

**- Sub 10:**

1. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6259 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38946/14417 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.957 del 05/02/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
2. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6260 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38947/14418 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.958 del 05/02/2016 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO)
3. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6261 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38948/14419 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.959 del 05/02/2016 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO  
CON SOSPENSIONE TOTALE DEL PAGAMENTO)
4. TRASCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 29112 Registro Generale 47986  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12320 del 09/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**- Sub 11:**

1. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6259 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38946/14417 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n.957 del 05/02/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
  
2. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6260 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38947/14418 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n.958 del 05/02/2016 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO)
  
3. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6261 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38948/14419 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n.959 del 05/02/2016 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO  
CON SOSPENSIONE TOTALE DEL PAGAMENTO)
  
4. TRASCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 29112 Registro Generale 47986  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12320 del 09/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



**- Sub 12:**

1. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6259 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38946/14417 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n.957 del 05/02/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
  
2. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6260 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38947/14418 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n.958 del 05/02/2016 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO)
  
3. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6261 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38948/14419 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:
  1. Annotazione n.959 del 05/02/2016 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO CON SOSPENSIONE TOTALE DEL PAGAMENTO)
  
4. TRASCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 29112 Registro Generale 47986  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12320 del 09/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico



Sezione urbana NCT **Foglio 17 Particella 240**

1. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6259 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38946/14417 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.957 del 05/02/2016 (ATTO DI RINEGOZIAZIONE)
  
2. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6260 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38947/14418 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.958 del 05/02/2016 (ATTO AGGIUNTIVO A CONTRATTO)
  
3. ISCRIZIONE del 11/11/2014 - Registro Particolare 6261 Registro Generale 36100  
Pubblico ufficiale FERNANDES MARIO Repertorio 38948/14419 del 06/11/2014  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
Nota disponibile in formato elettronico  
Documenti successivi correlati:  
1. Annotazione n.959 del 05/02/2016 (ATTO DI RISTRUTTURAZIONE DI MUTUO FONDIARIO  
CON SOSPENSIONE TOTALE DEL PAGAMENTO)
  
4. TRASCRIZIONE del 30/10/2017 - Registro Particolare 29112 Registro Generale 47986  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 12320 del 09/10/2017  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Nota disponibile in formato elettronico

Tali ipoteche gravano sul fabbricato precedentemente descritto.

*(vedasi allegati I)*



## E. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA

Il complesso artigianale ricade all'interno del Piano di Governo del Territorio vigente in Ambito Produttivo:

- Zona "D2, PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DI INIZIATIVA PUBBLICA IN FASE DI ATTUAZIONE"  
(NTA art.26 e 26.2 )
  
- Zona sismica: 4
- Vincoli: nessuno

*(vedasi allegati G)*

Durante l'accesso agli atti nel Comune di Borgo San Giacomo si sono potute verificare alcune delle pratiche edilizie presentate riguardanti il ciclo costruttivo dell'intero complesso artigianale: dalla prima risalente al 1983 all'ultima del 2008 :

- Pratica N° 110 del 13/07/1983, Prot. N° 2365 - Ampliamento per caldaia e magazzino.
- Pratica N° 157 del 05/12/1984, Prot.N°4421 - Variante c.e
- Pratica N° 69 del 29/04/1994, Prot.N°3323 - Laboratorio artigianale
- Pratica N° 168 del 21/10/1994, Prot.N°7562 - Variante a c.e Prot. 3323 N° 69/'94
- Pratica N° 24 del 07/04/2008, Prot.N°3213 - Sanatoria per ampliamento laboratorio calze zona P.I.P.
- Pratica N° 129 del 12/12/2008, Prot.N°11016 – Modifiche interne ed adeguamento finestre

Dalle analisi delle pratiche edilizie e dalle verifiche urbanistiche effettuate in Comune le volumetrie sono soddisfatte.

Il mappale 240, su cui con Concessione Edilizia N° 69 del 29/04/1994, Prot.3323 venne edificato il Laboratorio Artigianale, aveva una volumetria residua che, a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria N°24 del 07/04/2008, Prot.3213 rilasciato in data 10/08/2010, viene ceduta a un'area residenziale facente parte della stessa proprietà e insistente sulla stessa zona PIP, denominata zona PIP2.

Il suddetto Permesso di Costruire in Sanatoria, oltre a cedere e ridistribuire la volumetria andava anche a sanare degli AMPLIAMENTI dei magazzini, oltre a PORTICI, effettuati allo scopo di collegare i due corpi artigianali, nati separati e insistenti nei pressi della " Roggia Gasparina". Per la tombinatura di detta roggia, che ha comportato l'occupazione di area Area Demaniale, è stata richiesta una "Concessione ai fini Idraulici". La Pratica N°17 del 22/05/2009 Prot.5666, e la N°83 del 16/04/2010 Prot. 3461 con validità trentennale prevedono un canone annuo stabilito dall'art. 5.

*(vedasi allegati E e F)*





Il complesso artigianale allo stato attuale non dispone di certificazione energetica come da DGR 22/12/2008 n.8/8745 Regione Lombardia.

Non sono stati reperiti documenti relativi all'agibilità presso il Comune di Borgo San Giacomo.

La destinazione d'uso dell'immobile è compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente nonché con quella censita in catasto.



#### F. FORMAZIONE DEI LOTTI

Il bene pignorato consiste in un complesso artigianale composto da parte produttiva, artigianale, direzionale e residenziale suddivisi in diversi mappali insistenti sullo stesso foglio.

I diversi corpi di fabbrica sono collegati e a servizio tra di loro.

Tali beni non possono essere frazionati e non si tratta di pignoramento pro quota. Il bene viene pignorato nella sua totalità e la OMISSIS ne è responsabile.

#### G. VALORE DEL BENE E COSTI

Per la determinazione del valore del fabbricato si è utilizzato il metodo DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO.

Il criterio base parte dal metodo sintetico comparativo, assumendo per il fabbricato i prezzi unitari medi correnti al metro quadrato di superficie commerciale (riferiti al mercato immobiliare dell'anno in corso e della zona in esame) ed operando le opportune variazioni, in base allo stato di conservazione e ad altri fattori intrinseci ed estrinseci quali l'ubicazione e la possibilità di reperimento sul mercato di immobili con le stesse caratteristiche di quelli in esame.

Si è inoltre fatto riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe.

Questi ultimi sono stati dedotti a seguito di un'accurata indagine di mercato ed attraverso raffronti tra le indicazioni acquisite, tenendo ben conto delle differenze e delle analogie tra gli immobili confrontati.

Come precedentemente riportato, oltre ad aver preso riferimento a compravendite di immobili simili in zone analoghe è stato utilizzato anche il "listino dei valori degli immobili (Listino Immobiliare secondo semestre 2019) e la banca dati delle quotazioni immobiliari - Valori OMI (Brescia), raggiungendo per gli immobili in oggetto un valore di mercato al metro quadrato definito e riportato nella tabella successiva.

*(vedasi allegati L)*



Stima dell'immobile oggetto di valutazione:  
Quantificazione valore commerciale  
Superfici (mq.)

### Immobili

#### **Fg 17 mapp 149 sub 10**

**superficie commerciale mq. 1.398,20**

Blocco uffici	mq.	253* 120%	=	mq.	303.6
Blocco servizi igienici	mq.	29* 100%	=	mq.	29
Locali tecnici	mq.	61* 50%	=	mq.	30.5
Area spedizione	mq.	244* 100%	=	mq.	244
Area conf. con deposito	mq.	485* 100%	=	mq.	485
Uffici	mq.	33* 100%	=	mq.	33
Vano scala	mq.	14* 100%	=	mq.	14
Vano montacarichi	mq.	6* 100%	=	mq.	6
Porzione di deposito	mq.	100*100%	=	mq.	100
Corridoio di collegamento	mq.	35*100%	=	mq.	35
Porticato	mq.	70* 40%	=	mq.	28
Vano scala a lato del Porticato	mq.	18*100%	=	mq.	<u>18</u>
				TOT AREA	mq. 1326
Area libera attorno all'edificato	mq.	1444*5%	=	mq.	72.2

#### - **Fg 17 mapp 149 sub 11**

**superficie commerciale mq. 670,70**

Magazzino	mq.	636 * 100%	=	mq.	636
Servizi igienici	mq.	5 * 100%	=	mq.	5
Terrazza coperta da tettoia	mq.	119* 25%	=	mq.	<u>29.7</u>
				TOT AREA	mq. 670.7

#### - **Fg 17 mapp 149 sub 12**

**superficie commerciale mq. 420,00**

Appartamento	mq.	214 * 150%	=	mq.	321
Loggiato	mq.	11 * 70%	=	mq.	7.7
Terrazza pertinenziale	mq.	152* 60%	=	mq.	<u>91.2</u>
				TOT AREA	mq. 420



## - Fg 17 mapp 240

**superficie commerciale mq. 829,60**

Laboratorio	mq.	584 * 100%	=	mq.	584
Ufficio	mq.	16* 120%	=	mq.	19.2
Blocco servizi igienici	mq.	14 * 100%	=	mq.	14
Porzione di corridoio	mq.	14* 100%	=	mq.	14
Porzione di deposito	mq.	58* 100%	=	mq.	58
Tettoia	mq.	101* 40%	=	mq.	<u>40.4</u>
TOT AREA					mq. 729.6
Area libera pertinenziale	mq.	1996* 5%	=	mq.	100

**Totale mq. commerciali presunti mq. 3318,50**

**VALORE COMMERCIALE INTERO COMPLESSO ARTIGIANALE**  
 Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna  
**Totale superfici commerciali presunti mq. 3318,50 \* € 510,00**  
**€ 1.692.435,00**  
**(unmilione seicentonovantaduequattrocentotrentacinque,00)**

Il prezzo di mercato dato all'immobile in questione deriva dal fatto che è stato possibile visionare l'immobile dall'interno e pertanto si è data una valutazione completa, tenendo conto dello stato di conservazione dell'intero complesso.

Valore Commerciale dell'intero complesso ARTIGIANALE € 1.692.435,00 -

- Oneri relativi a CANONI DI POLIZIA IDRAULICA COMUNALE – Pr n.17– anni 2018 e 2019  
 Pratica N°17 del 22/05/2009 Prot.5666

- Oneri relativi a CANONI DI POLIZIA IDRAULICA COMUNALE – Pr n. 83 – anni 2013-2019  
 Pratica N°83 del 16/04/2010 Prot.3461.

Anno 2013	€	571,32 +
Anno 2014	€	571,32 +
Anno 2016	€	571,32 +
Anno 2017	€	577,03 +
Anno 2018	€	585,60 +
Anno 2019	€	<u>585,60 +</u>

**€ 1.688.972,81**

Gli importi inseriti sono stati comunicati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Borgo San Giacomo.



**PROBABILE VALORE DI MERCATO INTERO COMPLESSO ARTIGIANALE**  
**Dal listino dei Valori immobiliari aggiornato alla data odierna**  
**€ 1.688.972,81**  
(dicomi unmilione seicentottantottomilanovecentosettantadue,81)

### CONCLUSIONI

Sulla base degli elementi acquisiti presso gli Uffici competenti e durante le operazioni di sopralluogo, il sottoscritto Consulente ritiene di aver espletato l'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione.

In fede  
Arch. Simona Setaro





**ALLEGATI:**

- A. Copia Contratto di Mutuo Ipotecario, Notaio Mario Fernandes
- B. Estratto mappa
- C. Visure storiche
- D. Schede catastali
- E. Documentazione Accesso agli Atti Comune di Borgo San Giacomo
- F. Disciplinare di Concessione ai fini Idraulici Comune di Borgo San Giacomo
- G. Estratto di PGT
- H. Atti Notaio Mario Brunelli per Convenzione a sensi dell'Art.35 della L.22/10/71  
N.865 - Art.13 :
  - Rep. e Racc. N°8398/4532 del 22/01/82
  - Rep. e Racc. N°40137/12131 del 17/05/94
  - Rep. e Racc. N°43333/12864 del 27/06/95
- I. Elenco sintetico delle formalità – Ispezione Ipotecaria
- L. Quotazioni listino immobiliare Brescia
- M. Quotazioni OMI – Agenzia delle Entrate
- N. Visura Camerale

SIMONA SETARO ARCHITETTO

Divisione Perizie



**VALUTAZIONE COMPLESSIVA DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA ESECUZIONE IMMOBILIARE  
COMUNE DI BORGO SANGIACOMO  
(ESECUZIONE IMMOBILIARE 1134/2017)**

La Quota pari al 100/100 spettante alla OMISSIS dell'immobile oggetto di stima, ha una valutazione da porre a base d' asta pari a **€ 1.688.972,81**  
(Euro unmilione seicentottantottomilanovecentosettantadue,81).

In fede  
Arch. Simona Setaro



Brescia, 17 Gennaio 2020