

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. 302 / 2024

Giudice delegato:

Dott.ssa Baldissera Angelina Augusta

Anagrafica

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

Ing. Mauro Tinti

Via Costituzione 22, 25038 Rovato (BS)
CF TNTMRA54S12B157P

Mail mauro.tinti@libero.it
Pec mauro.tinti@ingpec.eu

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr. 1279

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 24/09/2024

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 09/10/2024

Data della consegna del rapporto di valutazione: 26/03/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 15/04/2025

Identificazione dei lotti

Ubicazione: Gli immobili oggetto di stima sono ubicati in corso Luigi Bazoli, via Ugo Aldrighi e via Lionello Levi Sandri, comune di Brescia.

Descrizione sintetica:

Gli oggetti della presente stima sono 70 immobili compresi nel comparto di lottizzazione San Polino comparto 15.

In corso Luigi Bazoli e via Ugo Aldrighi, in grande complesso immobiliare composto da 6 piani fuori terra e tre interrati, caratterizzato da unità commerciali/direzionali al piano terra, edilizia residenziale

convenzionata ai piani superiori con 191 alloggi di diverse metrature, sono oggetto della presente stima:

- 4 appartamenti quadrilocali posti al piano primo, due localizzati nella scala G e due localizzati nella scala E, dotati di cantina ubicata al secondo piano interrato;
- 8 locali commerciali/direzionali posti al piano terra;
- 11 posti auto, 2 cantine e 1 magazzino posti al primo piano interrato;
- 31 posti auto posti al secondo piano interrato;
- 8 posti auto e 2 cantine posti al terzo piano interrato;

In via Lionello Levi Sandri, in complesso immobiliare composto da 3 piani fuori terra e un interrato, caratterizzato da unità commerciali/direzionali al piano terra, edilizia residenziale convenzionata ai piani superiori, sono oggetto della presente stima:

- 1 locale commerciale al piano terra.

In via Lionello Levi Sandri, in complesso immobiliare composto da 3 piani fuori terra e un interrato, caratterizzato da edilizia residenziale convenzionata, sono oggetto della presente stima:

- 1 appartamento quadrilocale al piano terra;
- 1 box auto in autorimessa condominiale al piano interrato.

Identificativi catastali

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

Identificazione catastale

- Comune Censuario: **Brescia**
- Tipologia Catasto: **Fabbricati**
- Identificativo:

Foglio 219 mappale 180 sub 14 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 145 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 17 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 77 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 18 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 41 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 19 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 99 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 20 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 78 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 21 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 148 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 26 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 115 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 52 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 56 cat. A/2 Corso Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 57 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 63 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 216 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 11 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 217 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 11 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 218 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 10 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 219 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 70 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 223 cat. C/6 Via Ugo Aldrichi 51 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 224 cat. C/6 Via Ugo Aldrichi 32 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 225 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 53 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 226 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 51 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 228 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 22 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 229 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 86 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 233 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 53 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 234 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 60 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 236 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 25 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 237 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 74 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 239 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 33 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 240 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 29 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 242 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 248 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 266 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 270 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 18 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 273 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 18 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 277 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 285 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 286 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 291 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 297 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 32 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 298 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 31 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 299 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 303 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 306 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 307 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 308 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 310 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 16 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 317 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 324 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 328 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 330 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 331 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 20 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 333 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 26 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 338 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 340 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 26 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 341 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 40 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 346 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 347 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 350 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 363 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 68 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 364 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 22 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 365 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 23 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 420 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 23 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 421 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 51 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 422 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 423 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 424 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 73 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 445 cat. C/2 Via Ugo Aldrighi 174 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 491 cat. C/2 Via Ugo Aldrighi 115 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 493 cat. A/10 Corso Luigi Bazoli 8 vani.
Foglio 219 mappale 182 sub 6 cat. A/2 Via L. Levi Sandri 5 vani.
Foglio 219 mappale 182 sub 42 cat. C/6 Via L. Levi Sandri 15 mq.
Foglio 219 mappale 182 sub 70 cat. C/1 Via L. Levi Sandri 161 mq.

Quota di proprietà

Gli immobili sono di proprietà di:

DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
OMISSIS	02046620353	Proprietà per 1/1

Divisibilità dell'immobile: ogni unità immobiliare è vendibile singolarmente.

Allo stato attuale, la divisibilità degli appartamenti non sembra possibile poiché è presente un unico ingresso da corridoio comune e la dimensione e l'articolazione degli stessi non è favorevole ad un eventuale frazionamento.

Alcuni negozi al piano terra sono dotati di più ingressi autonomi e sarebbero facilmente divisibili con semplici tramezzature interne e revisione degli impianti.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità catastale

Si No Foglio 219 part 180 sub 493-20-14; part 189 sub 70-6

Conformità edilizia

Si No Foglio 219 part 180 sub 493-20-14; part 189 sub 70-6

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No
 Si CONTRATTI DI AFFITTO:
Foglio 219 part 180 sub 421-420- 217-493-234-291-56-346-63-347-52-341-18-20; part 182 sub 6-42
Foglio 219 part 180 sub 445 uso gratuito

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No
 Si

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	7
2.	Inquadramento dell'immobile	8
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	12
4.	Audit documentale e Due Diligence	30
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	30
4.2	Rispondenza catastale	31
4.3	Verifica della titolarità.....	31
5.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.....	32
6.	Analisi estimativa	33
6.	Riepilogo dei valori di stima	35
7.	Dichiarazione di rispondenza	37
8.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	38
9.	Bibliografia	38



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 nei giorni 29 e 30 nel mese di ottobre 2024 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 30 ottobre 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 programmato per il giorno 31 ottobre 2024 e in tale occasione si è proceduto con l'accesso e sono stati visitati parte degli immobili oggetto della presente stima.

Si è fissato, quindi, un secondo sopralluogo in data 7 novembre 2024, ove si è completato l'accesso a tutti gli immobili in oggetto.

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 14 ottobre 2024 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 agli immobili in oggetto per la quale si è ricevuta risposta il 6 novembre 2024 ove è stata indicata la presenza di ulteriori contratti registrati presso UT di Milano 1 e UT di Reggio Emilia.

In data 11 novembre 2024, quindi, si sono inoltrate le richieste presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territoriale di Reggio Emilia e di Milano 1, di copia di eventuali contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto; l'UT di Reggio Emilia ha risposto in data 21 novembre 2024.

In data 15 ottobre 2024 si è fatta una prima richiesta di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Brescia per visionare le pratiche edilizie relative agli immobili al fine di confrontare lo stato di fatto con quanto autorizzato; le pratiche sono state visionate in data 27 novembre 2024 ma si sono rese necessarie altre due richieste di accesso agli atti inoltrate in data 14/01/2025, per le quali si sono visionate le relative pratiche in data 04 marzo 2025.

Tramite il custode giudiziario nominato dall'Ill.mo sig. Giudice si sono reperiti la visura camerale storica della società esecutata e l'atto di provenienza degli immobili.

Tra il 24 ottobre 2024 e il 11 novembre 2024 si sono contattati gli amministratori condominiali dei tre complessi immobiliari in cui gli immobili oggetto di stima sono ubicati, al fine di acquisire tutte le informazioni necessarie all'espletamento dell'incarico.

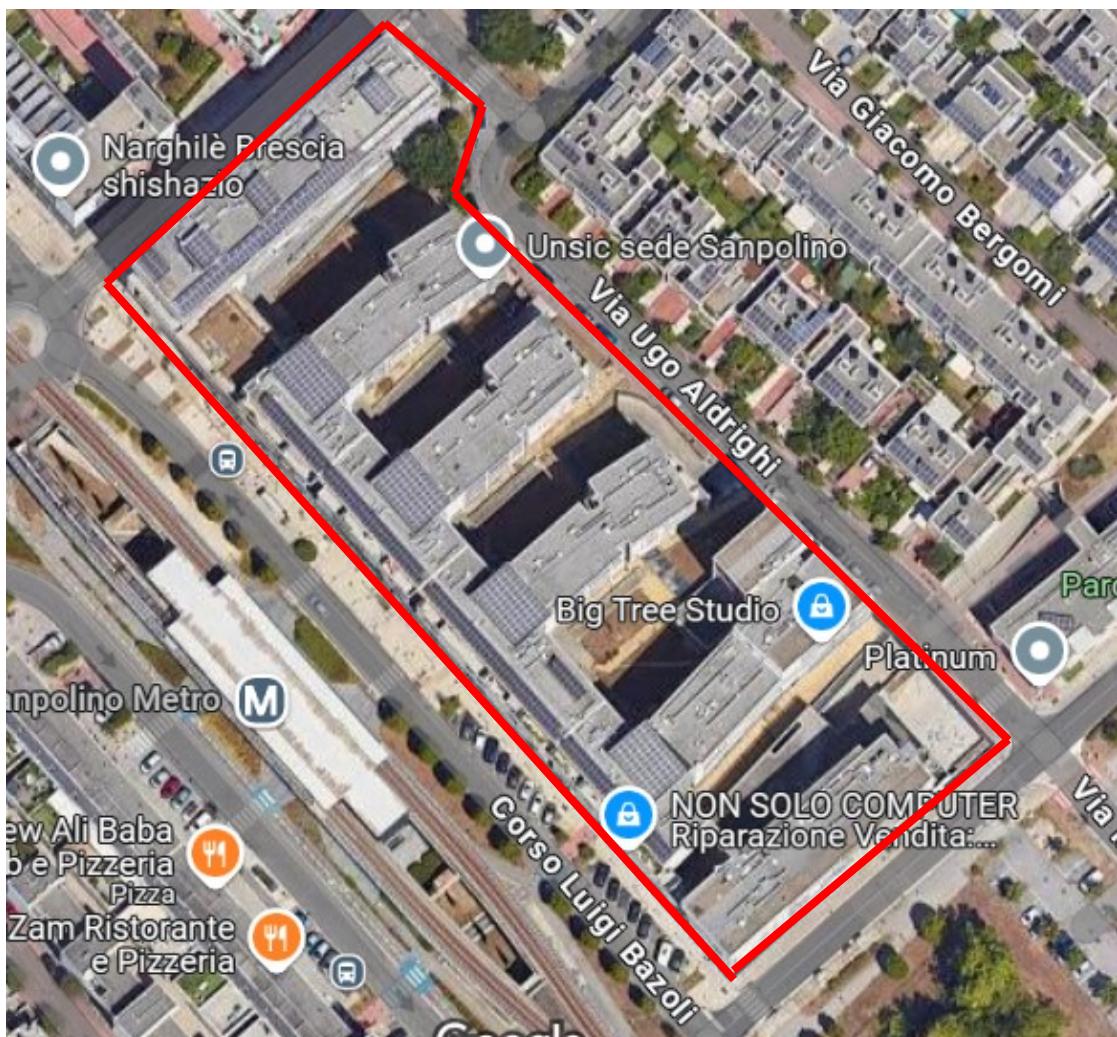
Concluse le fasi necessarie a reperire tutte le informazioni utili alla valutazione, si è proceduto con la fase di stima vera e propria dell'immobile che si è basata sul calcolo delle superfici e delle volumetrie, sulla stima del valore di mercato, sull'analisi dello stato attuale dell'immobile, ma anche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

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia: Brescia
- Comune: Brescia
- corso Luigi Bazoli – via Ugo Aldrighi – via Lionello Levi Sandri



Fotografia area da Google Maps immobili in via corso Bazoli

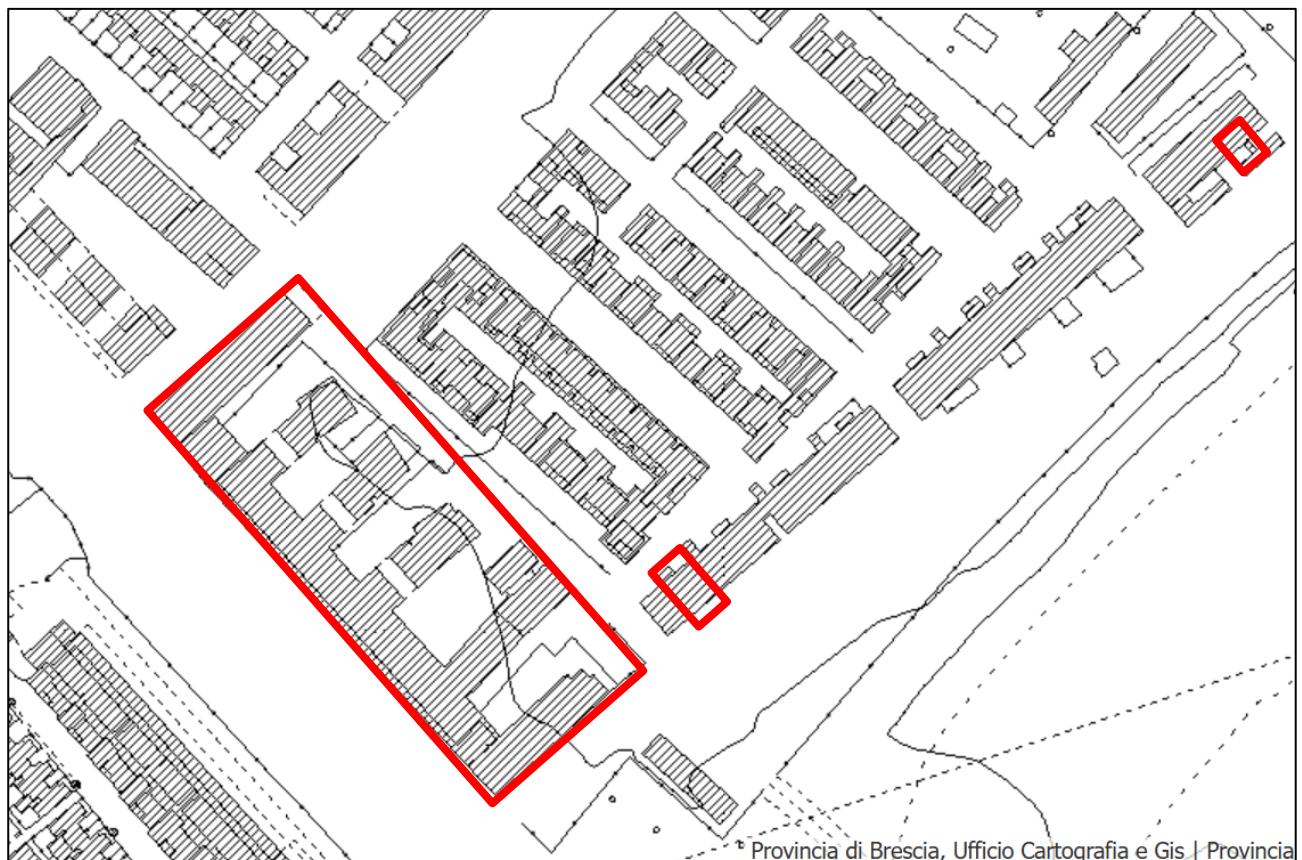


Fotografia area da Google Maps immobile commerciale in via Levi Sandri



Fotografia area da Google Maps immobile residenziale in via Levi Sandri

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 residenziale.



 Tessuto a prevalente destinazione residenziale (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 sufficiente stato di manutenzione, in condominio.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Condominio - edificio plurifamiliare.

Tipologia edilizia unità immobiliari

Locali commerciali

Appartamenti quadrilocali

Posti auto

Cantine

Magazzini

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: teleriscaldamento

Impianto elettrico: sottotraccia

Impianto climatizzazione: presente

Altri impianti: no

Allaccio fognatura: si

Fonti rinnovabili: si fotovoltaico

Finiture esterne: intonaco civile e tinteggiatura

- Dimensione:** gli immobili residenziali in oggetto hanno dimensioni medie rispetto ad altri trilocali con la stessa localizzazione, destinazione d'uso e appartenenti al medesimo segmento di mercato.
Gli immobili commerciali in oggetto hanno dimensioni medie rispetto ad altri locali 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.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione:

Gli oggetti della presente stima sono 70 immobili compresi nel comparto di lottizzazione San Polino
comparto 15.

CORSO LUIGI BAZOLI E VIA UGO ALDRIGHI:

In corso Luigi Bazoli, in grande complesso immobiliare composto da 6 piani fuori terra e tre interrati, caratterizzato da unità commerciali/direzionali al piano terra, edilizia residenziale convenzionata ai piani superiori con 191 alloggi di diverse metrature, sono oggetto della presente stima:

-4 appartamenti quadrilocali posti al piano primo,

Foglio 219 mappale 180 sub 52 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

L'oggetto della presente stima è un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo a cui si accede tramite la scala condominiale E, civico 65.

L'alloggio di circa 85 m² lordi e balcone di 9,7 m², è dotato al piano secondo interrato di cantina da circa 9,5 m².

L'appartamento è composto da:

- Soggiorno,
- cucina abitabile con lavanderia,
- disimpegno,
- servizio igienico,
- due camere da letto.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con teleriscaldamento con radiatori in ghisa in tutte le stanze, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

L'appartamento è attualmente utilizzato in forza di contratto di affitto con scadenza 30/06/2025.

Foglio 219 mappale 180 sub 56 cat. A/2 Corso Luigi Bazoli 5,5 vani.

L'oggetto della presente stima è un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo a cui si accede tramite la scala condominiale E, civico 65.

L'alloggio di circa 90,70 m² lordi e balcone di 12,92 m², è dotato al piano secondo interrato di cantina da circa 9,5 m².

L'appartamento è composto da:

- Soggiorno,
- cucina abitabile,
- disimpegno,
- 2 servizi igienici,
- ripostiglio
- due camere da letto.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con teleriscaldamento con radiatori in ghisa in tutte le stanze, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

L'appartamento è attualmente utilizzato in forza di contratto di affitto con scadenza 31/05/2025.

Foglio 219 mappale 180 sub 57 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

L'oggetto della presente stima è un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo a cui si accede tramite la scala condominiale G, civico 57.

L'alloggio di circa 90,70 m² lordi e balcone di 13,42 m², è dotato al piano secondo interrato di cantina da circa 11,42 m².

L'appartamento è composto da:

- Soggiorno,
- cucina abitabile,
- disimpegno,
- 2 servizi igienici,
- ripostiglio
- due camere da letto.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con teleriscaldamento con radiatori in ghisa in tutte le stanze, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono, si segnala la presenza di una macchia da infiltrazione sul soffitto di una delle due camere da letto.

L'appartamento non è attualmente utilizzato ed è privo di arredo.

Foglio 219 mappale 180 sub 63 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

L'oggetto della presente stima è un appartamento quadrilocale ubicato al piano primo a cui si accede tramite la scala condominiale G, civico 57.

L'alloggio di circa 90,70 m² lordi e balcone di 12,92 m², è dotato al piano secondo interrato di cantina da circa 10,14 m².

L'appartamento è composto da:

- Soggiorno,
- cucina abitabile,
- disimpegno,
- 2 servizi igienici,
- ripostiglio
- due camere da letto.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc. L'impianto di riscaldamento è del tipo centralizzato con teleriscaldamento con radiatori in ghisa in tutte le stanze, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

L'appartamento è attualmente utilizzato in forza di contratto di affitto con scadenza 30/06/2025.

-8 locali commerciali/direzionali posti al piano terra;

Foglio 219 part. 180 sub. 14 – civico 93

Immobile commerciale/direzionale ubicato in lato sud-est del complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Privo di finiture con predisposizione per due servizi igienici, dotato di due ingressi esclusivi uno in lato nord-est ed uno in lato sud-ovest e di grandi vetrature in lato sud-est e nord-ovest.

La superficie lorda è pari a 184,45 m², attualmente non utilizzato.

Foglio 219 part. 180 sub. 17 – civico 75

Immobile commerciale/direzionale ubicato in centro al complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Completo di finiture quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti interi in legno.

È presente predisposizione per un servizio igienico già completo di rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, è presente controsoffitto in pannelli dotato di predisposizione per lampade a soffitto e impianto di riscaldamento ad aria.

Sono presenti due grandi vetrine in lato in lato sud-est comprensive di due ingressi esclusivi.

La superficie lorda è pari a 90,80 m², attualmente non utilizzato.

Foglio 219 part. 180 sub. 18 – civico 79

Immobile commerciale/direzionale ubicato in centro al complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Completo di finiture quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti interi in legno.

È presente un servizio igienico con rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, è presente controsoffitto in pannelli, impianto di riscaldamento ad aria.

È presente una vetrina in lato in lato sud-est e un ingresso esclusivo in lato sud ovest.

La superficie lorda è pari a 51,64 m², attualmente utilizzato in forza di contratto di fitto.

Foglio 219 part. 180 sub. 19 - civico 81

Immobile commerciale/direzionale ubicato in centro complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Privo di finiture con predisposizione per un servizio igienico, dotato di un ingresso esclusivo in lato nord-est e una vetrata su corte comune.

La superficie lorda è pari a 126,90 m², attualmente non utilizzato.

Foglio 219 part. 180 sub. 20 - civico 67

Immobile commerciale/direzionale ubicato in centro al complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Completo di finiture quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti interi in legno.

È presente un servizio igienico con rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, è presente controsoffitto in pannelli, split per il condizionamento.

Sono presenti due vetrine in lato in lato sud-est con due ingressi esclusivi.

La superficie lorda è pari a 92,54 m², attualmente utilizzato in forza di contratto di fitto.

Foglio 219 part. 180 sub. 21 – civico 71

Immobile commerciale/direzionale ubicato in centro complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Privo di finiture con predisposizione per un servizio igienico, dotato di un ingresso esclusivo in lato nord-est e due vetrate su corte comune.

La superficie lorda è pari a 169,43 m², attualmente non utilizzato.

Foglio 219 part. 180 sub. 26 – civico 53

Immobile commerciale/direzionale ubicato in lato nord-ovest del complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Privo di finiture con predisposizione per un servizio igienico, dotato di un ingresso esclusivo in lato sud-est e due vetrate su corte comune.

La superficie lorda è pari a 127,68 m², attualmente non utilizzato.

Foglio 219 part. 180 sub. 493 – civico 63

Immobile commerciale/direzionale ubicato in centro al complesso immobiliare, comodamente raggiungibile dal porticato comune e dalla corte comune.

Completo di finiture quali pavimenti in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti interi in legno.

Sono presenti due servizi igienici con rivestimento a parete in piastrelle di ceramica, l'impianto elettrico è sottotraccia, è presente controsoffitto in pannelli, split per il condizionamento.

Sono presenti due vetrine in lato in lato sud-est e un ingresso esclusivo.

La superficie lorda è pari a 168,23 m², attualmente utilizzato in forza di contratto di fitto.

-11 posti auto, 2 cantine e 1 magazzino posti al primo piano interrato:

-31 posti auto posti al secondo piano interrato:

-8 posti auto e 2 cantine posti al terzo piano interrato:

VIA LIONELLO LEVI SANDRI

In via Lionello Levi Sandri, in complesso immobiliare composto da 3 piani fuori terra e un interrato, caratterizzato da unità commerciali/direzionali al piano terra, edilizia residenziale convenzionata ai piani superiori, sono oggetto della presente stima:

-1 locale commerciale al piano terra.

Foglio 219 part. 189 sub. 70 – civico 5-7

Immobile commerciale/direzionale ubicato in complesso immobiliare in linea, comodamente raggiungibile dal marciapiede stradale tramite una piccola corte esclusiva.

Privo di finiture, dotato di un ingresso esclusivo in lato sud-est e grandi superfici vetrate su entrambi i lati.

La superficie lorda è pari a 188,08 m², attualmente non utilizzato.

In via Lionello Levi Sandri, in complesso immobiliare composto da 3 piani fuori terra e un interrato, caratterizzato da edilizia residenziale convenzionata, sono oggetto della presente stima:

-1 box auto in autorimessa condominiale al piano interrato.

-1 appartamento quadrilocale al piano terra;

Foglio 219 part. 182 sub. 6 – civico 51

L'oggetto della presente stima è un appartamento trilocale ubicato al piano terra a cui si accede tramite porticato comune.

L'alloggio è di circa 117,00 m² lordi con portico di 14,15 m², cortile interno esclusivo di 24,47 m² e dotato, al piano secondo interrato, di cantina da circa 12,55 m².

L'appartamento è composto da:

- Soggiorno con piano cottura,
- disimpegno,
- servizio igienico,
- due camere da letto.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, le pareti sono finite con intonaco civile e tinteggiatura.

Gli infissi interni sono in legno e gli infissi esterni sono in legno e vetrocamera con tapparelle in pvc elettrificate.

L'impianto di riscaldamento e del tipo centralizzato con teleriscaldamento con radiatori in ghisa in tutte le stanze, l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia.

Lo stato generale di manutenzione dell'immobile risulta buono.

L'appartamento è attualmente utilizzato in forza di contratto di affitto con scadenza 31/05/2026.

Identificazione catastale

Identificativi catastali

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

Identificazione catastale

Comune Censuario: **Brescia**

Tipologia Catasto: **Fabbricati**

Identificativo:

Foglio 219 mappale 180 sub 14 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 145 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 17 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 77 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 18 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 41 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 19 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 99 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 20 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 78 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 21 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 148 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 26 cat. C/1 Via Luigi Bazoli 115 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 52 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 56 cat. A/2 Corso Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 57 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 63 cat. A/2 Via Luigi Bazoli 5,5 vani.

Foglio 219 mappale 180 sub 216 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 11 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 217 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 11 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 218 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 10 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 219 cat. C/2 Via Luigi Bazoli 70 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 223 cat. C/6 Via Ugo Aldrichi 51 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 224 cat. C/6 Via Ugo Aldrichi 32 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 225 cat. C/6 Via Ugo Aldrichi 53 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 226 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 51 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 228 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 22 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 229 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 86 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 233 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 53 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 234 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 60 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 236 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 25 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 237 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 74 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 239 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 33 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 240 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 29 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 242 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 248 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 266 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 270 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 18 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 273 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 18 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 277 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 285 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 286 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 291 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 297 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 32 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 298 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 31 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 299 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 303 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 306 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 307 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 308 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 14 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 310 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 16 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 317 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 324 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 328 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 330 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 331 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 20 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 333 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 26 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 338 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 340 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 26 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 341 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 40 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 346 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 347 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 27 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 350 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 19 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 363 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 68 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 364 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 22 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 365 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 23 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 420 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 23 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 421 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 51 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 422 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 15 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 423 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 13 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 424 cat. C/6 Via Ugo Aldrighi 73 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 445 cat. C/2 Via Ugo Aldrighi 174 mq.
Foglio 219 mappale 180 sub 491 cat. C/2 Via Ugo Aldrighi 115 mq.

Foglio 219 mappale 180 sub 493 cat. A/10 Corso Luigi Bazoli 8 vani.

Foglio 219 mappale 182 sub 6 cat. A/2 Via L. Levi Sandri 5 vani.

Foglio 219 mappale 182 sub 42 cat. C/6 Via L. Levi Sandri 15 mq.

Foglio 219 mappale 182 sub 70 cat. C/1 Via L. Levi Sandri 161 mq.

Consistenza

Desunto da rilievo geometrico e graficamente da:

- Planimetria catastale, tavole esecutive
- 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.

Riferimenti catastali	Tipologia	Superficie commerciale [m ²]
Foglio 219 part. 180 sub. 14	negozi/ufficio	185,45
Foglio 219 part. 180 sub. 17	negozi/ufficio	90,80
Foglio 219 part. 180 sub. 18	negozi/ufficio	51,64
Foglio 219 part. 180 sub. 19	negozi/ufficio	126,90
Foglio 219 part. 180 sub. 20	negozi/ufficio	92,54
Foglio 219 part. 180 sub. 21	negozi/ufficio	169,43
Foglio 219 part. 180 sub. 26	negozi/ufficio	127,68
Foglio 219 part. 180 sub. 216	cantina	11,50
Foglio 219 part. 180 sub. 217	cantina	11,50
Foglio 219 part. 180 sub. 218	cantina	16,91
Foglio 219 part. 180 sub. 219	cantina	77,37
Foglio 219 part. 180 sub. 223	posto auto	51,10
Foglio 219 part. 180 sub. 224	posto auto	32,61
Foglio 219 part. 180 sub. 225	posto auto	54,61
Foglio 219 part. 180 sub. 226	posto auto	52,35
Foglio 219 part. 180 sub. 228	posto auto	21,75
Foglio 219 part. 180 sub. 229	posto auto	86,16
Foglio 219 part. 180 sub. 233	posto auto	53,30
Foglio 219 part. 180 sub. 234	posto auto	60,47
Foglio 219 part. 180 sub. 236	posto auto	24,92
Foglio 219 part. 180 sub. 237	posto auto	74,55
Foglio 219 part. 180 sub. 239	posto auto	33,12
Foglio 219 part. 180 sub. 240	posto auto	30,09
Foglio 219 part. 180 sub. 242	posto auto	14,28

Foglio 219 part. 180 sub. 248	posto auto	14,97
Foglio 219 part. 180 sub. 266	posto auto	27,26
Foglio 219 part. 180 sub. 270	posto auto	18,28
Foglio 219 part. 180 sub. 273	posto auto	17,88
Foglio 219 part. 180 sub. 277	posto auto	16,86
Foglio 219 part. 180 sub. 285	posto auto	14,14
Foglio 219 part. 180 sub. 286	posto auto	16,11
Foglio 219 part. 180 sub. 291	posto auto	19,07
Foglio 219 part. 180 sub. 297	posto auto	33,00
Foglio 219 part. 180 sub. 298	posto auto	31,70
Foglio 219 part. 180 sub. 299	posto auto	13,23
Foglio 219 part. 180 sub. 303	posto auto	29,07
Foglio 219 part. 180 sub. 306	posto auto	14,80
Foglio 219 part. 180 sub. 307	posto auto	13,57
Foglio 219 part. 180 sub. 308	posto auto	14,22
Foglio 219 part. 180 sub. 310	posto auto	15,71
Foglio 219 part. 180 sub. 317	posto auto	19,38
Foglio 219 part. 180 sub. 324	posto auto	16,38
Foglio 219 part. 180 sub. 328	posto auto	12,71
Foglio 219 part. 180 sub. 330	posto auto	19,90
Foglio 219 part. 180 sub. 331	posto auto	20,62
Foglio 219 part. 180 sub. 333	posto auto	26,85
Foglio 219 part. 180 sub. 338	posto auto	15,59
Foglio 219 part. 180 sub. 340	posto auto	25,90
Foglio 219 part. 180 sub. 341	posto auto	42,06
Foglio 219 part. 180 sub. 346	posto auto	28,93
Foglio 219 part. 180 sub. 347	posto auto	27,56
Foglio 219 part. 180 sub. 350	posto auto	18,75
Foglio 219 part. 180 sub. 363	posto auto	70,27
Foglio 219 part. 180 sub. 364	posto auto	22,13
Foglio 219 part. 180 sub. 365	posto auto	24,22
Foglio 219 part. 180 sub. 420	posto auto	23,39
Foglio 219 part. 180 sub. 421	posto auto	51,00
Foglio 219 part. 180 sub. 422	posto auto	16,35
Foglio 219 part. 180 sub. 423	posto auto	14,00
Foglio 219 part. 180 sub. 424	posto auto	77,70
Foglio 219 part. 180 sub. 445	magazzino	187,33
Foglio 219 part. 180 sub. 491	posto auto	119,09
Foglio 219 part. 180 sub. 493	negozi/ufficio	168,23
Foglio 219 part. 182 sub. 42	box auto	17,70
Foglio 219 part. 189 sub. 70	negozi/ufficio	188,08



APPARTAMENTI

Foglio 219 part.180 sub 52

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
residenziale	85,64	100%	85,64
balconi/portico	9,70	35%	3,40
cantina	9,50	30%	2,85
TOTALE			91,89

Foglio 219 part.180 sub 56

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
residenziale	90,70	100%	90,70
balconi/portico	12,92	35%	4,52
cantina	9,50	30%	2,85
TOTALE			98,07

Foglio 219 part.180 sub 63

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
residenziale	90,70	100%	90,70
balconi/portico	12,92	35%	4,52
cantina	10,14	30%	3,04
TOTALE			98,26

Foglio 219 part.180 sub 57

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
residenziale	90,70	100%	90,70
balconi/portico	13,42	35%	4,70
cantina	11,42	30%	3,43
TOTALE			98,82

Foglio 219 part.182 sub 6

Superficie	m ²	coefficiente	superficie commerciale
residenziale	117,00	100%	117,00
balconi/portico	14,15	35%	4,95
cantina	12,55	30%	3,77
cortile	24,47	10%	2,45
TOTALE			128,16

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

NEGOZI/UFFICI

Foglio 219 part. 180 sub. 14

- Livello di piano: **piano terra**
- Ascensore

Assente

- N. servizi solo predisposizione
 Wc
 Lavabo

Impianti in dotazione

- Riscaldamento solo predisposizione
 Elettrico solo predisposizione
 Idraulico solo predisposizione

- Manutenzione fabbricato Minimo

- Manutenzione unità immobiliare Minimo

- Classe energetica Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 17

- Livello di piano: **piano terra**
 Ascensore Assente
- N. servizi solo predisposizione
 Wc
 Lavabo

Impianti in dotazione

- Riscaldamento solo predisposizione
 Elettrico solo predisposizione
 Idraulico solo predisposizione

- Manutenzione fabbricato Minimo

- Manutenzione unità immobiliare Minimo

- Classe energetica Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 18

- Livello di piano: **piano terra**

- Ascensore Assente
- N. servizi presenti
 Wc
 Lavabo
- Impianti in dotazione**
- Riscaldamento presente
- Elettrico presente
- Idraulico presente
- Manutenzione fabbricato**
- Manutenzione fabbricato Medio
- Manutenzione unità immobiliare**
- Manutenzione unità immobiliare Medio
- Classe energetica**
- Classe energetica Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 19

- Livello di piano: **piano terra**
- Ascensore Assente
- N. servizi solo predisposizione
 Wc
 Lavabo
- Impianti in dotazione**
- Riscaldamento solo predisposizione
- Elettrico solo predisposizione
- Idraulico solo predisposizione
- Manutenzione fabbricato**
- Manutenzione fabbricato Minimo
- Manutenzione unità immobiliare**
- Manutenzione unità immobiliare Minimo
- Classe energetica**
- Classe energetica Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 20

- Livello di piano: **piano terra**
- Ascensore Assente
- N. servizi
 - presenti
 - Wc
 - Lavabo
- Impianti in dotazione**
 - Riscaldamento presente
 - Elettrico presente
 - Idraulico presente
- Manutenzione fabbricato** Medio
- Manutenzione unità immobiliare** Medio
- Classe energetica** Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 21

- Livello di piano: **piano terra**
- Ascensore Assente
- N. servizi
 - presenti
 - Wc
 - Lavabo
- Impianti in dotazione**
 - Riscaldamento solo predisposizione
 - Elettrico solo predisposizione
 - Idraulico solo predisposizione
- Manutenzione fabbricato** Minimo
- Manutenzione unità immobiliare** Minimo
- Classe energetica** Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 26

- Livello di piano: **piano terra**
- Ascensore Assente
- N. servizi solo predisposizione
 - Wc
 - Lavabo

Impianti in dotazione

- Riscaldamento solo predisposizione
- Elettrico solo predisposizione
- Idraulico solo predisposizione

- Manutenzione fabbricato** Minimo

- Manutenzione unità immobiliare** Minimo

- Classe energetica** Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 493

- Livello di piano: **piano terra**
- Ascensore Assente
- N. servizi presenti
 - Wc
 - Lavabo

Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente
- Elettrico presente
- Idraulico presente

- Manutenzione fabbricato** Medio

- Manutenzione unità immobiliare** Medio

- Classe energetica**

Non desumibile

Foglio 219 part. 182 sub. 70

- Livello di piano: **piano terra**
- Ascensore Assente
- N. servizi Assente

Impianti in dotazione

- Riscaldamento solo predisposizione
- Elettrico solo predisposizione
- Idraulico solo predisposizione

□ Manutenzione fabbricato

Minimo

□ Manutenzione unità immobiliare

Minimo

□ Classe energetica

Non desumibile

APPARTAMENTI

Foglio 219 part. 180 sub. 52

- Livello di piano: **piano primo**
- Ascensore Presente
- N. servizi presenti
 - Wc
 - Lavabo
 - vasca con doccia
 - 1 bidet

Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente
- Elettrico presente
- Idraulico presente

□ Manutenzione fabbricato

Medio

Manutenzione unità immobiliare

Medio

Classe energetica

Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 56

Livello di piano: **piano primo**

Ascensore

Presente

N. servizi

2 presenti

2 Wc

2 Lavabo

1 vasca con doccia

1 doccia

1 bidet

Impianti in dotazione

Riscaldamento

presente

Elettrico

presente

Idraulico

presente

Manutenzione fabbricato

Medio

Manutenzione unità immobiliare

Medio

Classe energetica

Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 57

Livello di piano: **piano primo**

Ascensore

Presente

N. servizi

presenti

1 Wc

Lavabo predisposizione

1 vasca predisposizione

Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente
- Elettrico presente
- Idraulico presente

Manutenzione fabbricato

Medio

Manutenzione unità immobiliare

Medio

Classe energetica

Non desumibile

Foglio 219 part. 180 sub. 63

- Livello di piano: **piano primo**
- Ascensore

Presente

N. servizi

2 presenti
 2 Wc
 2 Lavabo
 1 vasca con doccia
 1 doccia
 1 bidet

Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente
- Elettrico presente
- Idraulico presente

Manutenzione fabbricato

Medio

Manutenzione unità immobiliare

Medio

Classe energetica

Non desumibile

Foglio 219 part. 182 sub. 6

- Livello di piano: **piano terra**

- N. servizi presenti
 1 Wc
 1 Lavabo
 1 doccia
 1 bidet

Impianti in dotazione

- Riscaldamento presente
 Elettrico presente
 Idraulico presente

□ Manutenzione fabbricato

Medio

□ Manutenzione unità immobiliare

Medio

□ Classe energetica

Non desumibile

Caratteristiche complesso immobiliare

□ 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

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 :

Agibilità 71248/2010

Pratica pdc/28114/2004

Pratica 030910/2004

Pratica 030911/2004

Pratica 030912/2004

Pratica 036689/2004

Pratica 036883/2004

Pratica 044905/2007

Pratica 004473/2008

Pratica 015632/2008

Pratica 018776/2008

Pratica 018777/2008

Pratica 019226/2008

Pratica 30042/2008

Pratica 86514/2012

Conformità edilizia:

A seguito di acceso agli atti si sono rilevate alcune difformità rispetto a quanto approvato:

Foglio 219 part. 180 sub. 493: difformità in merito alle tramezzature interne.

Foglio 219 part. 180 sub. 20: difformità in merito alle tramezzature interne.

Foglio 219 part. 180 sub. 14: difformità in merito alle tramezzature interne.

Foglio 219 part 189 sub 70: non è stato realizzato il blocco servizi centrale

Foglio 219 part 189 sub 6: non è stata realizzata locale deposito, la camera da letto ha superficie più ampia.

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Pgt vigente, approvato in data 13/03/2012 con Deliberazione del Consiglio Comunale numero 57/19378 P.G., con l'avvenuta pubblicazione sul B.U.R.L. n. 43 - Serie Avvisi e Concorsi. Successivamente, il Comune ha approvato varianti sia di carattere puntuale, sia generale

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: non si evidenziano vincoli urbanistici

4.2 Rispondenza catastale

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

Date verifica catastale 15/04/2024

Conformità catastale:

Si sono rilevate alcune difformità rispetto a quanto rappresentato nelle schede catastali:

Foglio 219 part. 180 sub. 493: difformità in merito alle tramezzature interne.

Foglio 219 part. 180 sub. 20: difformità in merito alle tramezzature interne.

Foglio 219 part. 180 sub. 14: difformità in merito alle tramezzature interne.

Foglio 219 part 189 sub 70: non è stato realizzato il blocco servizi centrale.

Foglio 219 part 189 sub 6: non è stata realizzata locale deposito, la camera da letto ha superficie più ampia.

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 :

CONTRATTI DI AFFITTO:

Foglio 219 part 180 sub 421-420- 217-493-234-291-56-346-63-347-52-341-18-20; part 182 sub 6-42

Foglio 219 part 180 sub 445 uso gratuito

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

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

ISCRIZIONE NN. 36685/9167 del 11/07/2005

IPOTECA VOLONTARIA Derivante da MUTUO CONDIZIONATO del 08/07/2005 Numero di repertorio 81359/22478 Notaio BARZELLOTTI BRUNO Sede BRESCIA A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB - SOCIETA' PER AZIONI Sede BRESCIA (BS) Codice fiscale 03480180177 Domicilio ipotecario eletto BRESCIA— CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' N. 13 Contro OMISSIONS Sede OMISSIONS Codice fiscale OMISSIONS Capitale € 45.000.000,00 Totale € 90.000.000,00 Durata 20 anni.

A margine si segnalano:

annotamento numero 28463/4468 del 20/06/2008 derivante da frazionamento in quota del 19/05/2008 Numero di repertorio 85623/24852 Notaio BARZELLOTTI BRUNO Sede BRESCIA col quale veniva attribuito alle particelle 189 Subalterno 2 e sub 37 Capitale € 135.146,00 Ipoteca € 270.292,00, particella 189 Subalterno 6 e 54 Capitale € 117.000,00 Ipoteca € 234.000,00, particella 189 Subalterno 7 e 53 Capitale € 50.000,00 Ipoteca € 100.000,00, alla particella 189 Subalterno 9 e sub 39 Capitale € 55.000,00 Ipoteca € 110.000,00, alla particella 189 Subalterno 10 e sub 39 Capitale € 100.000,00 Ipoteca € 200.000,00, alla particella 189 Subalterno 11 e sub 34 Capitale € 135.000,00 Ipoteca € 270.000,00, particella 189 Subalterno 13 e 42 Capitale € 35.000,00 Ipoteca alla particella 70.000,00, alla particella 189 sub 14 e 43 Capitale € 40.000,00 Ipoteca € 80.000,00, alla particella 189 sub 12 sub 46 sub 15 sub 44 sub 16 sub 52 Capitale € 380.000,00 Ipoteca € 760.000,00, alla particella 189 sub 17 e sub 55 Capitale € 40.000,00 Ipoteca € 80.000,00, particella 189 sub 20 e sub 33 Capitale € 40.000,00 Ipoteca € 80.000,00, alla particella 189 sub 24 e 45 Capitale € 95.000,00 Ipoteca € 190.000,00, alla particella 189 sub 25 e sub 47 Capitale € 70.000,00 Ipoteca € 140.000,00, alla particella 189 sub 26 e 48 Capitale € 50.000,00 Ipoteca € 100.000,00, alla particella 189 sub 27 e 49 Capitale € 84.802,48 Ipoteca € 169.605,00, alla particella 189 sub 28 e 57 Capitale € 130.000,00 Ipoteca € 260.000,00, alla particella 189 sub 29 e 58 Capitale € 85.000,00 Ipoteca € 170.000,00, alla particella 189 sub 1.

annotamento numero 67141/12829 del 04/12/2007 derivante da frazionamento in quota del 16/11/2007 Numero di repertorio 84799/24335 Notaio BARZELLOTTI BRUNO Sede BRESCIA col quale veniva attribuito alla particella 182 sub 4 e sub 26 capitale euro 110.000 ipoteca euro

220.000, particella 182 sub 2 e sub 28 capitale euro 110.000 ipoteca euro 220.000, alla particella 182 sub 1 e sub 29 capitale euro 115.000 e ipoteca euro 230.000, alla particella 182 sub 11 e sub 30 capitale euro 114.658,68 ipoteca euro 229.317,36, alla particella 182 sub 31 e sub 10 capitale euro 138.000 ipoteca euro 276.000, alla particella 182 sub 9 e sub 32 capitale euro 88.965 e ipoteca euro 117.930, particella 182 sub 8 e sub 33 capitale euro 100.000 ipoteca euro 200.000, particella 182 sub 19 e sub 35 capitale euro 100.000 ipoteca euro 200.000, alle particelle 182 sub 18 e 36 capitale euro 75.000 ipoteca euro 150.000, alla particella 182 sub 17 e Sub 37 capitale euro 88.000 ipoteca euro 176.000, alle particelle 182 sub 12 e sub 44 capitale euro 50.000 ipoteca euro 100.000, alle particelle 182 sub 14 e sub 46 capitale euro 70.000 ipoteca euro 140.000, alle particelle 182 sub 15 e 47 capitale euro 91.000 ipoteca euro 182.000, alla particella 182 sub 16 e 48 capitale euro 75.000 ipoteca euro 150.0Q0, alla particella 182 sub 21 e 49 capitale euro 80.000 ipoteca euro 160.000, alle particelle 22 e 50 capitale euro 131.000 ipoteca euro 262.000, alle particelle 182 sub 7 e 38 capitale euro 130.000 ipoteca euro 260.000, alle particelle 182 sub 6 sub 23 sub 42 sub 51 capitale euro 250.000 ipoteca euro 500.000, alle particelle 182 sub 3 sub 5 sub 13 sub 20 sub 24 sub 25 sub 27 sub 34 sub 39 sub 40 sub 41 sub 43 sub 45 sub 52 sub 53 sub 54 sub 55 e sub 56 capitale euro 233.376,32 ipoteca euro 466.752,64.

Annotamento numero 5185L/8240 del 16/12/2011 derivante da frazionamento in quota del 24/11/2011 notaio Bruno Barzellotti di Brescia rep. 90185 col quale veniva attribuito alle particelle 180 sub 57 e 277 capitale euro 109.500 ipoteca euro 219.000, alle particelle 180 sub 14, 229, 17, 229, 18, 236, 19, 233, 20, 226, 21, 237, 23, 234, 26, 224, 52, 285, 56, 286, 63, 248, 139, 295, 220, 223, 228, 239, 240, 242, 266, 270, 273, 291, 297, 298, 299, 303, 306, 307, 308, 310, 317, 324, 328, 330, 331, 330, 338, 340, 341, 342, 346, 347, 350, 363, 364, 365, 420, 421, 422, 423, 424, 216, 217, 218, 219 capitale euro 1.880.135,39 ipoteca euro 3.760.270,78.

TRASCRIZIONE numero 37217/26255 del 07/08/2024

verbale pignoramento immobili del 11/07/2024 Numero di repertorio 6249 UFFICIALE GIUDIZIARIO CORTE D'APPELLO BRESCIA A favore di LOIRA SPV S.R.L. Sede ROMA (RM) Codice fiscale 16616491003 Contro OMISSIONIS IN LIQUIDAZIONE Sede OMISSIONIS Codice fiscale OMISSIONIS.

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 forzosa 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

Si riporta il riepilogo dei più probabili valori in libero mercato per i quali si rimanda interamente all'analisi estimativa allegato I.

Riferimenti catastali	Tipologia	Valore di stima
Foglio 219 part. 180 sub. 14	negozi/ufficio	€ 238 585,00
Foglio 219 part. 180 sub. 17	negozi/ufficio	€ 131 660,00
Foglio 219 part. 180 sub. 18	negozi/ufficio	€ 74 878,00
Foglio 219 part. 180 sub. 19	negozi/ufficio	€ 164 970,00
Foglio 219 part. 180 sub. 20	negozi/ufficio	€ 131 683,00
Foglio 219 part. 180 sub. 21	negozi/ufficio	€ 220 259,00
Foglio 219 part. 180 sub. 26	negozi/ufficio	€ 165 984,00
Foglio 219 part. 180 sub. 52	appartamento	€ 130 315,81
Foglio 219 part. 180 sub. 56	appartamento	€ 139 090,79
Foglio 219 part. 180 sub. 57	appartamento	€ 140 155,93
Foglio 219 part. 180 sub. 63	appartamento	€ 139 363,11
Foglio 219 part. 180 sub. 216	cantina	€ 6 900,00
Foglio 219 part. 180 sub. 217	cantina	€ 6 900,00
Foglio 219 part. 180 sub. 218	cantina	€ 10 146,00
Foglio 219 part. 180 sub. 219	cantina	€ 46 422,00
Foglio 219 part. 180 sub. 223	posto auto	€ 35 770,00
Foglio 219 part. 180 sub. 224	posto auto	€ 22 827,00
Foglio 219 part. 180 sub. 225	posto auto	€ 38 227,00
Foglio 219 part. 180 sub. 226	posto auto	€ 36 645,00
Foglio 219 part. 180 sub. 228	posto auto	€ 15 225,00
Foglio 219 part. 180 sub. 229	posto auto	€ 60 312,00
Foglio 219 part. 180 sub. 233	posto auto	€ 37 310,00
Foglio 219 part. 180 sub. 234	posto auto	€ 42 329,00
Foglio 219 part. 180 sub. 236	posto auto	€ 17 444,00
Foglio 219 part. 180 sub. 237	posto auto	€ 52 185,00
Foglio 219 part. 180 sub. 239	posto auto	€ 23 184,00
Foglio 219 part. 180 sub. 240	posto auto	€ 21 063,00
Foglio 219 part. 180 sub. 242	posto auto	€ 9 996,00
Foglio 219 part. 180 sub. 248	posto auto	€ 10 479,00
Foglio 219 part. 180 sub. 266	posto auto	€ 19 082,00
Foglio 219 part. 180 sub. 270	posto auto	€ 12 796,00
Foglio 219 part. 180 sub. 273	posto auto	€ 12 516,00
Foglio 219 part. 180 sub. 277	posto auto	€ 11 802,00
Foglio 219 part. 180 sub. 285	posto auto	€ 9 898,00
Foglio 219 part. 180 sub. 286	posto auto	€ 11 277,00
Foglio 219 part. 180 sub. 291	posto auto	€ 13 349,00
Foglio 219 part. 180 sub. 297	posto auto	€ 23 100,00

Foglio 219 part. 180 sub. 298	posto auto	€ 22 190,00
Foglio 219 part. 180 sub. 299	posto auto	€ 9 261,00
Foglio 219 part. 180 sub. 303	posto auto	€ 20 349,00
Foglio 219 part. 180 sub. 306	posto auto	€ 10 360,00
Foglio 219 part. 180 sub. 307	posto auto	€ 9 499,00
Foglio 219 part. 180 sub. 308	posto auto	€ 9 954,00
Foglio 219 part. 180 sub. 310	posto auto	€ 10 997,00
Foglio 219 part. 180 sub. 317	posto auto	€ 13 566,00
Foglio 219 part. 180 sub. 324	posto auto	€ 11 466,00
Foglio 219 part. 180 sub. 328	posto auto	€ 8 897,00
Foglio 219 part. 180 sub. 330	posto auto	€ 13 930,00
Foglio 219 part. 180 sub. 331	posto auto	€ 14 434,00
Foglio 219 part. 180 sub. 333	posto auto	€ 18 795,00
Foglio 219 part. 180 sub. 338	posto auto	€ 10 913,00
Foglio 219 part. 180 sub. 340	posto auto	€ 18 130,00
Foglio 219 part. 180 sub. 341	posto auto	€ 29 442,00
Foglio 219 part. 180 sub. 346	posto auto	€ 20 251,00
Foglio 219 part. 180 sub. 347	posto auto	€ 19 292,00
Foglio 219 part. 180 sub. 350	posto auto	€ 13 125,00
Foglio 219 part. 180 sub. 363	posto auto	€ 49 189,00
Foglio 219 part. 180 sub. 364	posto auto	€ 15 491,00
Foglio 219 part. 180 sub. 365	posto auto	€ 16 954,00
Foglio 219 part. 180 sub. 420	posto auto	€ 16 370,90
Foglio 219 part. 180 sub. 421	posto auto	€ 35 700,00
Foglio 219 part. 180 sub. 422	posto auto	€ 11 445,00
Foglio 219 part. 180 sub. 423	posto auto	€ 9 800,00
Foglio 219 part. 180 sub. 424	posto auto	€ 54 390,00
Foglio 219 part. 180 sub. 445	magazzino	€ 112 398,00
Foglio 219 part. 180 sub. 491	posto auto	€ 83 363,00
Foglio 219 part. 180 sub. 493	negozi/ufficio	€ 241 433,50
Foglio 219 part. 182 sub.6	appartamento	€ 178 564,14
Foglio 219 part. 182 sub. 42	box auto	€ 17 700,00
Foglio 219 part. 189 sub. 70	negozi/ufficio	€ 242 004,00
	TOTALE	€ 3 653 782,18



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: 26/03/2025

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. **Visura camerale storica**
- VI. **Verifica presenza contratti di affitto**
- VII. **Atto di provenienza**
- VIII. **Verifiche presso amministratori condominiali**

9. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

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

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni 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