

TRIBUNALE DI BRESCIA
SEZIONE FALLIMENTARE

Fallimento n° 93/2021 – Zerbini B&G srl

Curatore: Dott. Aldo Galeri

Giudice Delegato: Dott. Pernigotto

PREMESSA

La sottoscritta Dott. Ing. Luisa Massenti, libera professionista, con studio a Rezzato (BS) in via XX Settembre n° 21, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3295 ed all'Albo dei periti del Tribunale di Brescia al n° 416, in data 05/12/2016 è stata nominata dal Curatore Fallimentare Dott. Aldo Galeri per la stima dei beni immobili di titolarità del fallimento in intestazione.

Alla scrivente è stato dato incarico di rispondere al seguente quesito:

“determini l'esperto, esaminati gli atti, ispezionati i luoghi, tenuto conto dello stato dei beni immobili acquisiti alla massa attiva, nonché di ogni altro elemento utile ai fini dell'indagine, il valore odierno di mercato degli stessi.

Indichi, effettuata ogni ricerca ritenuta necessaria in tal senso:

* natura di ogni immobile, Comune, con indirizzo, in cui si trova ogni immobile, numero della partita catastale, estremi di provenienza dei mappali ed i confini;



* se risultano iscritte ipoteche o trascritti diritti di usufrutto, servitù o atti pregiudizievoli e diritti di qualunque genere.

*Accerti inoltre l'esperto se vi siano difformità catastali e/o abusi edilizi o emergano costruzioni non ancora censite o denunziate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Qualora un immobile non risulti denunziato, predisponga la necessaria documentazione, nel caso in cui ciò sia possibile, e, previa autorizzazione del Giudice Delegato, esegua l'accatastamento e depositi successivamente le ricevute delle denunce eseguite.

Verifichi altresì la concessione dell'abitabilità degli immobili rilasciata dal Comune competente.

Verifichi inoltre se sussistano procedimenti di qualsiasi genere gravanti sui beni immobili (es. problematiche ambientali). Provveda a determinare gli elementi per il calcolo dell'Imu ed a trascrivere la Sentenza di fallimento sui beni immobili."

PERIZIA 3/4

RISPOSTA AL QUESITO

RELATIVAMENTE AI BENI UBICATI IN

BRESCIA

La sottoscritta, dopo aver svolto le necessarie indagini in loco, dopo aver acquisito la pratica edilizia depositata in Comune fornita dal tecnico [REDACTED] [REDACTED] incaricato dalla locataria del compendio immobiliare oggetto di perizia con espressa autorizzazione della proprietaria Zerbini B&G srl per il cambio di destinazione d'uso da supermercato a palestra, dopo aver svolto le



indagini presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale del Territorio di Brescia e Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia si prega di esporre la seguente relazione tecnica.

identificazione della natura di ogni immobile, Comune, con indirizzo, in cui si trova ogni immobile, numero della partita catastale, estremi di provenienza dei mappali ed i confini;

La scrivente ha reperito la visura catastale storica atta all’individuazione dei beni oggetto della presente perizia siti in Brescia ed intestati alla società Zerbini B.& G. srl con sede a [REDACTED]

Il compendio immobiliare risulta essere così composto:

- 1) Comune di Brescia - **NCT Fg 187 particella 1 sub 390** zona cens 3, categoria C/2, classe 7, consistenza 22 mq, superficie catastale 24 mq, rendita € 55,67 Piano S1 - quota di piena proprietà 1/1 (vedasi allegato n° 1);
- 2) Comune di **NCT Fg 187 particella 1 sub 445** zona cens 3, categoria D/6, rendita € 16.500,00 Piano S2-S1-T - quota di piena proprietà 1/1 (vedasi allegato n°2). Antecedentemente al 09/06/2021 l’unità immobiliare oggetto di perizia era identificata catastalmente al Fg. 187 particella 1 sub. 429 con Categoria D/8. L’unità immobiliare, infatti, è stata riaccatastata in seguito alla variazione di destinazione d’uso del 08/06/2021 prot. n. BS 0087029 da supermercato a palestra in atti dal 09/06/2021 (n. 87029.1/2021).

La scrivente perito ha acquisito copia dell’estratto mappa del Fg. 187 in cui è stato evidenziato il fabbricato in cui è ubicato il compendio immobiliare



oggetto di perizia (vedasi allegato n° 3); dell'elaborato planimetrico dell'intero complesso edilizio di cui fanno parte i mappali oggetto di perizia (vedasi allegato n° 4); la planimetria catastale del mappale n° 1 sub 390 (vedasi allegato n° 5); la planimetria catastale del mappale n° 1 sub 445 (vedasi allegato n° 6).

Alle unità immobiliari sopra descritto compete la quota millesimale di comproprietà delle parti comuni dell'edificio in condominio denominato fabbricato 7-C2, nonché delle entità comuni di spettanza dell'intero complesso Borgo Wuhrer che costituisce un supercondominio.

A chiarimento si allega un elaborato riportante l'identificazione dei diversi fabbricati che costituiscono il Borgo Wuhrer con evidenziato il fabbricato 7-C2 di cui fanno parte i mappali oggetto di perizia (vedasi allegato n° 7).

Le unità immobiliari in oggetto secondo il più recente elaborato planimetrico presentato confinano:

Mappale 1 sub. 390 al piano interrato confina da nord in senso orario con il mappale 1 sub. 293-274-406 terrapieno e per chiudere ancora con il mappale 1 sub. 293.

Mappale 1 sub. 445 al piano terra confina da nord in senso orario con muro perimetrale con il mappale 1 sub. 361-362-294, muro perimetrale, mappale 1 sub. 428-406-293 e per chiudere ancora muro perimetrale.

Mappale 1 sub. 445 al piano interrato confina con il mappale 1 sub. 280 il mappale 1 sub. 280 su tre lati e con il mappale 1 sub. 293 in lato ovest.



PALESTRA – Fg 187 mapp. 1 sub 445

Trattasi di un immobile al piano terra avente slp circa mq 1.425,00 con destinazione urbanistica palestra, dotato di spogliatoi, docce, saune, servizi igienici, infermeria, uffici, depositi e sala corsi dotato di ascensori interni privati di collegamento con il piano interrato che attualmente non risultano utilizzati in quanto non funzionanti.

Dei 1.425,00 mq complessivi circa mq 1.385,00 sono adibiti a palestra e relativi servizi e i rimanenti mq 40,00 circa sono destinati al vano ascensori.

E' poi presente un altro vano ascensore esclusivo ubicato al secondo piano sottostrada avente anch'esso superficie di 40 mq circa.

Si ricorda che attualmente gli ascensori esclusivi non risultano funzionanti.

L'edificio in cui è sita la palestra è frutto della ristrutturazione di un vecchio birrificio successivamente adibito a supermercato: è stato realizzato con struttura tradizionale e facciate intonacate e tinteggiate e/o rivestite in mattoncini a vista; i parcheggi del complesso si trovano al piano interrato e sono accessibili da scivoli che presentano pavimenti in battuto di cemento.

Finiture interne del locale palestra: pavimenti in laminato o in piastrelle di differente tipologia a seconda delle zone; serramenti in alluminio e vetrocamera; pareti acusticamente isolate verso le altre proprietà confinanti ed rasate e tinteggiate di recente; controsoffitto in cartongesso a quadrotti con illuminazione a neon; i bagni e i servizi sono recenti e appaiono in buone condizioni.

Impiantistica: oltre agli impianti tipici di ogni immobile commerciale (elettrico, telefonico, fognario ecc.) sono presenti impianto di riscaldamento (collegato al



teleriscaldamento) e di raffrescamento tramite pompe di calore, di antintrusione e di rilevazione fumi.

DEPOSITO – Fg 187 mapp. 1 sub 390

Trattasi di un immobile al primo piano interrato destinato a magazzino/deposito avente superficie di circa mq 24 attualmente occupato da parte dell'impiantistica necessaria al funzionamento della palestra.

Finiture interne del locale: porta REI, pavimento in battuto di cemento, pareti in blocchi di cemento, illuminazione interna con impianto fuori traccia.

Per una presa visione dettagliata delle finiture interne degli immobili oggetto di stima, la scrivente rimanda alla relazione fotografica allegata alla presente perizia.

Dica il perito se risultano iscritte ipoteche o trascritti diritti di usufrutto, servitù o atti pregiudizievoli e diritti di qualunque genere.

E' stata eseguita un'analisi della documentazione reperita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Brescia commissionata dalla scrivente perito ad un tecnico esperto nella persona del [REDACTED] [REDACTED] aggiornata alla data del 13/10/2021 con ispezione ipotecaria eseguita a partire dagli atti di provenienza, atta a rilevare solamente eventuali ipoteche, formalità pregiudizievoli, servitù o diritti reali gravanti a carico dei beni immobili.

La scrivente rimanda alla perizia del [REDACTED] per la lettura dettagliata dell'analisi ipotecaria (vedasi allegato n° 8) e di seguito riporta solo le notazioni più importanti.



Relativamente ai beni oggetto di perizia, si rileva che attualmente risultano intestati a ZERBINI B. & G. S.R.L. con sede in Palazzolo sull'Oglio (BS) Codice Fiscale 02193240989 per quota 1/1 proprietà e risultano ad essa pervenuti in forza del seguente titolo: atto del Notaio Sergio Ambrosetti Rep. 15400/7158 del 15/12/2005, registrato presso l'ufficio di Chiari il 20.12.2005 n. 3537 S.1T e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia in data 21/12/2005 ai numeri 74117/45361 (vedasi allegato n° 9).

Dall'ispezione effettuata presso la conservatoria dei RR.II. di Brescia con aggiornamento al 13.10.2021 sono emerse le seguenti formalità:

✓ Iscrizione contro del 02/01/2018 Reg. Part. 4 Reg. Gen. 4, Pubblico Ufficiale Tribunale di Bergamo Rep. 6659 del 30/11/2017 – Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore [REDACTED] nato a [REDACTED] per totali [REDACTED] a fronte di una somma capitale di [REDACTED]

A margine della nota di iscrizione si rileva:

Ann. 38861/6704 del 21.10.2020 – Cessione dell'ipoteca

✓ Iscrizione contro del 13/12/2018 Reg. Part. 9471 Reg. Gen. 55141, Pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia Rep. 5357/2 del 07/11/2018 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore [REDACTED] nato a [REDACTED] e [REDACTED] nato a [REDACTED] il 12/07/1973 per totali [REDACTED] a fronte di una somma capitale di € [REDACTED]

✓ Iscrizione contro del 21/05/2019 reg. part. 3787 reg. gen. 22661, a favore [REDACTED] rep. 3952/2219 del 20/05/2019 – ruolo



di avviso addebito esecutivo per totali [REDACTED] a fronte di una somma capitale di [REDACTED]

- ✓ Iscrizione contro del 18/02/2020 reg. part. 1122 reg. gen. 6343, pubblico ufficiale Tribunale rep. 5796/2019 del 20/11/2019 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] per totali € [REDACTED] a fronte di una somma capitale di [REDACTED]
- ✓ Trascrizione Contro del 02/09/2020 reg. part. 20745 reg. gen. 31873, Tribunale Ordinario di Brescia rep. 12768 del 14/08/2020 – atto esecutivo o cautelare – Sequestro Preventivo a favore [REDACTED] con sede in [REDACTED] e codice fiscale [REDACTED] decreto di sequestro preventivo emesso sino alla concorrenza della somma di [REDACTED]
- ✓ SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO trascritta a Brescia il 30/07/2021 reg. part. 25079 reg. gen. 37726, pubblico Ufficiale Tribunale di Brescia rep. 2667/2021 del 10/06/2021 a favore Massa Creditori Fallimento Zerbini B. & G. S.R.L.

Oltre alle formalità ipotecarie gravanti meglio dettagliate nel soprastante elenco e nella perizia del [REDACTED] (vedasi allegato n° 8) si segnala che: gli immobili sono attualmente liberi da ulteriori formalità e che gli immobili fanno parte di un complesso condominiale da cui derivano gli obblighi e i patti contenuti nei relativi regolamenti condominiali: Condominio 7/8/C2-C4 (vedasi allegato n° 10) e Supercondominio Borgo Wuhrer (vedasi allegato n° 11).



Il complesso immobiliare di cui fanno parte gli immobili in oggetto risulta interessato da: Convenzione Urbanistica stipulata con atto del Notaio Stefano Caliendo in data 20.12.2000 Rep. 45621/9207, registrato a Brescia il 29/12/2000 n. 7842 pubblici, trascritto a Brescia in data 16/01/2001 ai n.ri 1962/1417 e 1964/1418 ed annotato in pari data ai n.r. 1963/141 e 1965/142 (vedasi allegato n° 12).

In particolare, si segnala che le autorimesse comuni interrate, la piastra pedonale comune ed altre porzioni comuni dei corpi di fabbrica del complesso in forza di detta convenzione sono asservite a servitù di uso pubblico.

Si allega alla presente l'elenco sintetico delle formalità relativo a Zerbini B & G srl (vedasi allegato n° 13).

La scrivente ha acquisito copia del contratto di locazione relativamente al compendio oggetto della presente perizia (vedasi allegato n° 14) e della registrazione depositata all'Agenzia delle Entrate con sede a Chiari il 07/11/2018 (vedasi allegato n° 15) con decorrenza dal 01/02/2019 al 31/01/2025. Si evidenzia che nel contratto di locazione erano specificati i beni catastalmente identificati al Fg. 187 mapp. 1 sub 390 (Cat. C/2) e mappale 1 sub 429 (cat. D/8). Alla luce di quanto relazionato in precedenza il subalterno 429 (cat. D/8) è ora diventato mappale 1 subalterno 445 (Cat. D/6) in seguito al cambio di destinazione d'uso da supermercato a palestra.

Accerti inoltre l'esperto se vi siano difformità catastali e/o abusi edilizi o emergano costruzioni non ancora censite o denunciate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano. Qualora un immobile non risulti denunciato, predisponga la necessaria documentazione, nel caso in cui ciò sia possibile, e, previa



autorizzazione del Giudice Delegato, esegua l'accatastamento e depositi

successivamente le ricevute delle denunce eseguite.

Verificati altresì la concessione dell'abitabilità degli immobili rilasciata dal

Comune competente.

La scrivente perito ha acquisito dal [REDACTED] copia integrale delle pratiche edilizie depositate presso il Comune di Brescia relativamente ai beni oggetto della presente perizia avente per oggetto il cambio di destinazione urbanistica da supermercato a palestra. Il Geom. [REDACTED] è quindi stato il progettista e direttore delle opere incaricato dal committente [REDACTED] srl con sede in [REDACTED] (conduttore del compendio ai sensi del contratto di locazione esistente) con esplicita autorizzazione della proprietà del compendio rappresentata dalla società Zerbini B&G srl (locatore del compendio ai sensi del contratto di locazione esistente).

Successivamente all'acquisizione della documentazione urbanistica ed alla sua analisi, la scrivente perito ha richiesto un appuntamento ed effettuato un colloquio con il tecnico del Comune di Brescia nella persona dell' [REDACTED] che ha confermato la completezza della pratica edilizia depositata ed autorizzata comprensiva dell'agibilità.

Dall'analisi del contenuto dell'atto di compravendita si evince che la realizzazione dell'intervento edilizio denominato "Borgo Wuhrer" di cui sono parte le unità immobiliari oggetto di perizia, è stata autorizzata dal Comune di Brescia in forza a numerosi provvedimenti che hanno portato al rilascio dell'agibilità n° 48467/04 in data 31/01/2005 (vedasi allegato n° 9).



Successivamente a tali autorizzazioni la proprietà ha effettuato modifiche dei luoghi con il frazionamento del bene originario con successiva vendita di una porzione dell'originario subalterno adibito a supermercato.

Come relazionato in precedenza, il cambio di destinazione d'uso per l'immobile oggetto di stima attualmente adibito a palestra è stato urbanisticamente autorizzato in seguito al rilascio delle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire 208502/2018 rilasciato il 07/06/2019
- SCIA di Variante PE 2526/2020
- SCIA per Agibilità 19/2022 prot. 16437 del 17/01/2022

La scrivente allega alla presente estratti delle pratiche edilizie sopra citate:

- Permesso di Costruire depositato telematicamente in data 02/11/2018 (vedasi allegato n° 16) avente oggetto la realizzazione di opere murarie interne e revisione impiantistica nell'unità immobiliare sita al piano terra nel settore 2 del complesso immobiliare sito in Borgo Pietro Wuhrer al civico 75/77, modificando l'attuale destinazione da commerciale media struttura di vendita a palestra - servizi per lo sport ed il tempo libero;
- Protocollo assegnato al Permesso di Costruire 208502/2018 (vedasi allegato n° 17);
- Relazione Illustrativa allegata al PDC (vedasi allegato n° 18);
- Verifica numero minimo delle unità commerciali del comparto Borgo Wuhrer come previsto al punto 9 della Convenzione Urbanistica sottoscritta in data 20/12/2000 (vedasi allegato n° 19);



- SCIA di variante PE 2526/2020 (vedasi allegato n° 20) che nasce dalla necessità di collocare i servizi igienici per disabili previsti all'interno degli spogliatoi maschi e femmine in posizione diversa rispetto a quella prevista nel progetto originario. I servizi vengono spostati e ricavati all'interno di un vano inizialmente adibito a locale per il personale, mentre quest'ultimo viene ricavato in un vano esistente esterno agli spogliatoi e dotato di servizi igienici.
- Tav2 allegata alla SCIA di variante (vedasi allegato n° 21);
- Relazione illustrativa allegata alla SCIA di variante (vedasi allegato n° 22);
- SCIA per agibilità n° 19/2022 depositata il 17/01/2022 prot. 16437, integrata per documento mancante in data 17/01/2022 prot. 16750 (vedasi allegato n° 23);
- APE per palestra (vedasi allegato n° 24);
- Certificato conformità impianto elettrico palestra (vedasi allegato n° 25);
- Certificato conformità impianto idranti UNI 45 (vedasi allegato n° 26);
- Certificato di conformità impianto idrico-sanitario e antincendio (vedasi allegato n° 27);
- Certificato di conformità impianto rilevazione fumi (vedasi allegato n° 28);
- SCIA ai fini della sicurezza antincendio pratica VVF n°19448 (vedasi allegato n° 29);



Alla luce di tutto quanto sopra elencato e constatata la corrispondenza dei luoghi con il progetto approvato, la scrivente perito dichiara che il compendio risulta regolare urbanisticamente.

Per quanto riguarda la situazione catastale, invece, la scrivente segnala che nella planimetria catastale del mappale 1 sub. 445 è stato erroneamente inserito come bene comune non censibile il locale adibito a magazzino/deposito ubicato al piano primo sottostrada che ha una propria autonomia catastale e risulta identificato come mappale 1 sub. 390.

Sarà quindi necessario provvedere a correggere tale incongruenza sul mappale 1 sub. 445.

La CTU preventiva un costo pari a € 500,00 per la regolarizzazione urbanistica per sostituzione della scheda per errata rappresentazione grafica.

Verifichi inoltre se sussistano procedimenti di qualsiasi genere gravanti sui beni immobili (es. problematiche ambientali).

Non si ritiene che tale parte del quesito sia riferibile al compendio immobiliare oggetto di questa perizia.

Provveda a determinare gli elementi per il calcolo dell'Imu

In base alle rendite catastali si ottiene:

I.M.U.:

| cat. | mapp. | rendita catastale | coefficiente ai fini IMU | valore ai fini IMU | rivalutazione | base imponibile |
|---------------|-------|----------------------|-----------------------------|-----------------------|---------------|---------------------|
| D/6 | 1/445 | 16.540,00 | 65 | 1.075.100,00 | 5% | 1.128.855,00 |
| C/2 | 1/390 | 55,67 | 160 | 8.907,20 | 5% | 9.352,56 |
| Totale | | | | | | 1.138.207,56 |



Determini l'esperto il valore odierno di mercato degli stessi.

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" e del "più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata" nell'ambito delle vendite giudiziali.

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

Il criterio di stima per la determinazione del valore dell'immobile in libero mercato è basato sulla valutazione sintetico comparativa, tenuto conto dei fattori di zonizzazione urbanistica, dell'aspettativa di vendita in relazione all'attuale situazione di mercato immobiliare e valutando, ove possibile se esistenti, le indicazioni di Listini Immobiliari (Listino Pro Brixia, Borsino Immobiliare, ecc.) e di annunci immobiliari di immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche assimilabili a quelli oggetto di stima.

Ai fini della stima, la scrivente perito ritiene che si debba considerare il compendio immobiliare oggetto di perizia come unitario; pertanto, viene



stimato il mappale 1 sub 445 (palestra) unitamente al mappale 1 sub 390 (magazzino/locale deposito) in quanto adibito a contenere macchinari necessari al funzionamento della palestra.

La stima è stata eseguita tenendo conto dell'attuale procrastinarsi della crisi economica globale che comporta la stagnazione della domanda sul mercato immobiliare con conseguente riduzione dei valori dei fabbricati e in particolar modo anche a seguito della crisi di settore dovuta alla pandemia da Covid 19 degli immobili commerciali.

Si premette che il seguente giudizio di stima ha tenuto conto delle caratteristiche del fabbricato in oggetto: è di recentissima ristrutturazione e risulta situato in un complesso di pregio; è di notevoli dimensioni, è facilmente raggiungibile e dotato di ampi parcheggi.

Il criterio di stima utilizzato è quello sintetico comparativo che consiste nel raffronto tra l'immobile in oggetto ad altri con similari caratteristiche (costruttive, di destinazione, di posizione) di cui siano noti i prezzi di vendita.

La verifica dei valori correnti di mercato è stata condotta traendo informazioni da:

- il listino del Borsino Immobiliare per negozi in Brescia nella zona in esame indica valori da 1.375,00 a 1.686,00 €/mq
- vari annunci immobiliari relativi a immobili commerciali in vendita in comune di Brescia nel complesso di Borgo Wuhrer.

Nella seguente tabella si riassumono le ricerche effettuate:



| ANALISI DEI BOLLETTINI | | | |
|---|----------------------|---------------------|--------------------------|
| Tipologia analizzata | Valore Minimo | | Valore Massimo |
| Bollettino Borsino immobiliare | 1.375,00 | | 1.686,00 |
| Valore medio del listino € 1.530,50 | | | |
| ANALISI DEGLI ANNUNCI INTERNET | | | |
| Tipologia analizzata | Superficie mq | Valore € | Incidenza al €/mq |
| Annuncio Tecnocasa | 100,00 | 150.000,00 | 1.500,00 |
| Annuncio Solzi | 280,00 | 550.000,00 | 1.964,28 |
| Annuncio Altavista | 49,00 | 99.000,00 | 2.020,40 |
| Annuncio Re/max | 132,00 | 228.487,00 | 1.730,96 |
| Annuncio Euroimmobiliare | 117,00 | 220.000,00 | 1.880,34 |
| Totali | 678,00 | 1.247.487,00 | |
| Media dei valori dagli annunci | | | 1.839,95 |
| Riduzione 15% margine trattativa e per le dimensioni elevate | | | 1.563,95 |

In base ai prezzi correnti di mercato nella zona che per negozi situati all'interno di Borgo Wuhrer, tenuto conto della tipologia, della dimensione, dell'ubicazione e delle finiture si ritiene di adottare un valore medio tra la media del listino del Borsino Immobiliare e la media dei prezzi ricavati dagli annunci immobiliari ridotta del 15 % in virtù del margine di trattativa tra il prezzo richiesto e il prezzo effettivo di vendita e dell'elevata superficie dell'unità immobiliare in oggetto, si ottiene pertanto:



$$(\text{€ } 1.530,50 + 1.563,95) : 2 = \text{€}/\text{mq } 1.547,22$$

Arrotondato in difetto a 1.500,00

Di seguito si procede alla determinazione della superficie commerciale del
compendio immobiliare oggetto di stima:

✓ mappale 1 sub 445 escluso il bene comune non censibile ubicato al piano S1

adibito a palestra: $1.385 \text{ mq} \times 100\% = 1.385 \text{ mq}$;

✓ mappale 1 sub. 445 area ascensori: $\text{circa } 40 \text{ mq} \times 2 \text{ piani} = 80 \text{ mq} \times 20\% =$

16 mq

✓ mappale 1 sub. 390: $24 \text{ mq} \times 40\% = 9,6 \text{ mq}$ approssimato a 10 mq

per un totale di 1.411 mq approssimati a 1.410 mq.

$$\text{Mq } 1.410,00 \times \text{€}/\text{mq } 1.500,00 = \text{€ } 2.115.000,00$$

Arrotondato a **€ 2.115.000,00**

VALORE IN LIBERO MERCATO € 2.115.000,00

Il valore di mercato in ambito di vendita forzosa viene ottenuto abbattendo il
valore di libero mercato di circa il 20 % ottenendo, quindi, un valore
arrotondato pari a € 1.690.000,00 dell'immobile nel complesso.

VALORE IN VENDITA FORZOSA € 1.690.000,00

Reputando di aver bene e fedelmente eseguito l'incarico assegnatomi, ma
rimanendo a disposizione per qualsiasi chiarimento/integrazione, con la
presente è lieta l'occasione di porgere deferenti ossequi.

Rezzato (BS), 25/02/2022



Elenco allegati:

- Documentazione fotografica,
- Allegato 1: Visura catastale mappale 1 sub. 390;
- Allegato 2: visura catastale mappale 1 sub. 445;
- Allegato 3: estratto mappa Fg. 187 Comune di Brescia;
- Allegato 4: elaborato planimetrico;
- Allegato 5: planimetria catastale mappale 390;
- Allegato 6: planimetria catastale mappale 1 sub. 445;
- Allegato 7: elaborato grafico fabbricato 7-C2;
- Allegato 8: relazione ipotecaria a firma del Geom. Grassi;
- Allegato 9: atto di acquisto;
- Allegato 10: regolamento condominio 7-8;
- Allegato 11: Regolamento Supercondominio Borgo Whurer;
- Allegato 12: Convenzione urbanistica;
- Allegato 13: elenco sintetico delle formalità Zerbini B & G;
- Allegato 14: contratto locazione;
- Allegato 15: registrazione contratto di locazione ad Agenzia delle Entrate;
- Allegato 16: Permesso di Costruire 208502/2018 prot.;
- Allegato 17: Assegnazione protocollo PDC Comune di Brescia;
- Allegato 18: relazione illustrativa allegata al PDC;
- Allegato 19: Verifica numero minimo attività commerciali site nel Borgo Whurer;
- Allegato 20: SCIA variante PE 2526/2020;
- Allegato 21: Tav. 2 allegata alla SCIA variante;



- Allegato 22: Relazione illustrativa allegata alla SCIA variante;
- Allegato 23: SCIA agibilità;
- Allegato 24: APE palestra;
- Allegato 25: Dichiarazione conformità impianto elettrico;
- Allegato 26: Dichiarazione conformità impianto idranti;
- Allegato 27: Dichiarazione conformità impianto idrico – sanitario e antincendio;
- Allegato 28: Dichiarazione conformità rilevazione fumi;
- Allegato n° 29: SCIA VVF.

