

**Proprietà
PATERLINI COSTRUZIONI s.r.l.
in liquidazione
via Stretta 181
25136 BRESCIA**

**PERIZIA DI STIMA
dei beni immobili
posseduti dalla società
(escluso il compendio di Via Stretta)**

INCARICO

Il Geom. Cristoforo Paterlini, nella sua qualità di legale rappresentante della Paterlini Costruzioni Srl in liquidazione con sede in Brescia Via Stretta 181 C.F. e P.IVA 03050540172, ha affidato congiuntamente allo Studio d'Ingegneria Faroni (con sede a Brescia in via Foppa 3 - iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Brescia al n. STP 001) e al geom. Stefano Monteverdi (con studio a Mazzano in via Paolo VI 14 - iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 3729), l'incarico di determinare il valore degli immobili posseduti dalla società, esclusi quelli riferiti al compendio immobiliare della nominata Società situato in via Stretta a Brescia in quanto oggetto di separata perizia.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante accessi anche telematici all'Agenzia del Territorio per la verifica della situazione catastale, acquisendo le visure aggiornate degli immobili e le relative planimetrie presenti nella banca dati catastale.

Sono stati effettuati inoltre accessi agli immobili oggetto di perizia al fine di verificare la situazione dei luoghi ed assumere gli elementi valutativi.

Non si è provveduto all'accertamento della regolarità edilizia presso gli uffici comunali in quanto verifica non prevista nell'incarico ricevuto.

IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili oggetto di perizia, risultanti nella Banca dati catastale dell'Agenzia del Territorio in proprietà alla società in epigrafe, sono i seguenti:

Catasto Fabbricati del Comune di Brescia

n. ord.	Sezione	Foglio	mappale	sub.	Categoria	Classe	cons.	Rendita €
1	MOM	7	5885	14	C/6	3	mq 18	51,13
2	MOM	7	5885	63	C/2	5	mq 58	140,79
3	NCT	69	65	34	C/1	1	mq 2	18,28
			65	35	C/1	1	mq 2	18,28
			65	36	C/1	1	mq 2	18,28
			65	37	C/1	1	mq 2	18,28
			65	38	C/1	1	mq 2	18,28
4	SNA	25	9834	58	A/10	5	vani 6,5	2.417,02
5	SNA	25	9834	37	A/10	5	vani 10	3.718,49
6	SNA	25	9834	4	C/6	9	mq 33	238,60

Catasto Terreni del Comune di Brescia

n. ord.	Foglio	mappale	Qualità	Classe	Superficie in Ha	Reddito Dominicale €	Reddito Agrario €
7	124	390	semin arbor	2	0.12.25	8,86	9,49

Note

Gli immobili sopra indicati corrispondono a unità immobiliari con diverse funzioni e caratteristiche, tutti insistenti nel territorio comunale di Brescia.

In particolare:

1 - il mapp. 5885 sub. 14 del fg. 7 MOM (C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) individua un'autorimessa al piano interrato dell'edificio in via Vivanti 3;

2 - il mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM (C/2 - magazzini e locali di deposito) individua un locale adibito a cantina/deposito al piano interrato dell'edificio in via Vivanti 3;

- 3 - il mapp. 65 subb. 34, 35, 36, 37 e 38 del fg. 69 NCT (C/1 - negozi e botteghe) individua 5 vetrine nella galleria del centro commerciale Il Borgo in via Zadei 49;
- 4 - il mapp. 9834 sub. 58 del fg. 25 SNA (A/10 - uffici e studi privati), graffato con i mapp. 9834 subb. 56 e 57 e col mapp. 1430 sub. 7, individua uno studio professionale al piano terra dell'edificio in via Corsica 14;
- 5 - il mapp. 9834 sub. 37 del fg. 25 SNA (A/10 - uffici e studi privati), graffato con il mapp. 1430 sub. 11, individua uno studio professionale al piano terra dell'edificio in via Corsica 14;
- 6 - il mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA (C/6 - stalle, scuderie, rimesse, autorimesse) individua un'autorimessa al piano interrato dell'edificio in via Corsica 14;
- 7 - il mapp. 390 del fg. 124 individua un terreno in via Boifava.

Allegati di riferimento:
01 - visura catastale

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI GRAVANTI SUGLI IMMOBILI

Presso la Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio del Territorio di Brescia, al nominativo della persona giuridica PATERLINI COSTRUZIONI s.r.l., C.F. 03050540172, risultano essere registrate a partire dal 1/1/1980 (inizio del periodo informatizzato) fino al 2/12/2021 (data dell'ispezione) complessivamente 43 formalità.

Di queste, l'unica che si riferisce a formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di stima è la seguente:

iscrizione del 10/1/2022 - reg. part. 62/368 gen.

Con atto giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 1300 in data 23/11/2021 è stata iscritta ipoteca giudiziale per [REDACTED] a favore di [REDACTED] derivante da un decreto ingiuntivo di [REDACTED].
L'ipoteca grava su tutti gli immobili sopra identificati.

NOTA PROCEDURALE

Il compendio immobiliare consiste, come detto, in diverse unità immobiliari, ognuna con caratteristiche e funzioni diverse e per questo motivo vengono descritte e valutate separatamente.

Gli immobili oggetto di stima sono quindi i seguenti:

- A - Autorimessa in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 14 del fg. 7 MOM);
- B - Cantina/deposito in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM)
- C - n. 5 Vetrine nel centro commerciale Il Borgo in via Zadei 49 (mapp. 65 subb. 34, 35, 36, 37 e 38 del fg. 69 NCT);
- D - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 7 del fg. 25 SNA);
- E - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 11 del fg. 25 SNA);
- F - Autorimessa in via Corsica 14 (mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA);
- G - Terreno in via Boifava (mapp. 390 del fg. 124).

IMMOBILE A

Autorimessa in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 14 del fg. 7 MOM)

Descrizione dell'immobile

L'autorimessa è situata al piano interrato di un edificio residenziale disposto su sette piani fuori terra e costituito da 5 negozi al piano terra porticato, 39 appartamenti, 49 autorimesse e 4 cantine/depositi.

L'accesso avviene da una rampa esterna che immette in una serie di corselli coperti sui quali affacciano le aperture delle autorimesse. I corselli sono poi collegati ai piani soprastanti da tre vani scale comuni.

L'autorimessa in questione ha una porta basculante in lamiera zincata di modesta larghezza (2,20 m) e consente il parcheggio di una sola autovettura.

Il pavimento dell'intero piano interrato è in cemento staggiato, mentre le murature sono semplicemente intonacate al semicivile e tinteggiate.

L'autorimessa è dotata di un punto luce alimentato dall'impianto elettrico comune.

La superficie lorda commerciale è di mq 18.

La porta basculante è bloccata e non si riesce ad aprire.

È stato riferito agli scriventi che all'interno vi è del materiale di arredamento di proprietà di terze persone che hanno già dichiarato la loro disponibilità a rimuoverlo non appena sarà possibile accedervi.

Allegati di riferimento:

A01 - estratto di mappa dal fg. 32 del Comune di Brescia

A02 - planimetria catastale del mapp. 5885 sub. 14

A03 - documentazione fotografica

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona nord, per destinazioni di tipo residenziale e per box in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.100 ed un massimo di 1.250 € al metro quadrato.

Una ricerca compiuta presso le agenzie immobiliari ha consentito di verificare che sul mercato, nella zona specifica e per collocazioni similari, i valori commercialmente applicati sono inferiori e vanno da un minimo di 750 a un massimo di 1.000 €/mq a seconda della maggiore o minore vetustà.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche inferiori dovute soprattutto al grado di finitura, allo stato di conservazione (risale in pratica al momento della sua costruzione negli anni '60 e mai da allora oggetto di intervento) e

soprattutto alla ridotta larghezza della porta di ingresso, che limita notevolmente la tipologia di autovettura parcheggiabile.

Per questo motivo si ritiene che il valore di 650 €/mq sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Applicando quindi il valore unitario di € 650 per la superficie lorda commerciale precedentemente calcolata (mq 18) si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 11.700.

Da questo valore deve essere detratto il costo che si dovrà sostenere per la riparazione della porta basculante di ingresso, costo che si calcola in complessivi € 200 e che porta il valore dell'immobile in questione a complessivi **€ 11.500 (euro undicimila-cinquecento)=.**

IMMOBILE B

Cantina/deposito in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM)

Descrizione dell'immobile

Il locale è situato al piano interrato di un edificio residenziale disposto su sette piani fuori terra e costituito da 5 negozi al piano terra porticato, 39 appartamenti, 49 autorimesse e 4 cantine/depositi.

L'accesso avviene da corridoi e disimpegni comuni, collegati a uno dei tre vani scale comuni.

Il locale ha una porta di accesso in lamiera zincata e prende luce da alcune aperture con bocca di lupo.

Il pavimento sia dei corridoi, sia del locale è in cemento staggiato e le murature sono semplicemente intonacate al semicivile e tinteggiate.

L'impianto elettrico è derivato dall'impianto comune.

Attualmente è vuoto e non utilizzato.

La superficie lorda commerciale è di mq 58.

Allegati di riferimento:

B01 - estratto di mappa dal fg. 32 del Comune di Brescia

B02 - planimetria catastale del mapp. 5885 sub. 63

B03 - documentazione fotografica

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

Trattandosi di un locale assimilabile a una cantina residenziale, i valori di riferimento saranno quelli del mercato immobiliare a destinazione abitativa.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona nord, per destinazioni di tipo residenziale e appartamenti di tipo civile in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.650 ed un massimo di 2.250 € al metro quadrato.

Una ricerca compiuta presso le agenzie immobiliari ha consentito di verificare che sul mercato, nella zona specifica e per collocazioni similari, i valori commercialmente applicati sono inferiori e non superano i 1.800 €/mq.

Per raffrontare le due destinazioni (cantina e abitazione) si utilizzano gli opportuni coefficienti di ragguaglio determinati dal DPR 138/98 per il calcolo ai fini catastali delle superfici commerciali degli immobili che recita: "Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del 25% della superficie, qualora non

comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali”.

Secondo tale disposizione, il valore di riferimento per la cantina viene stabilito nel 25% del valore degli immobili come sopra rilevato, stabilendolo quindi in una forbice di valori compresa tra i 412,50 e i 450 €/mq.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche inferiori dovute soprattutto al grado di finitura e allo stato di conservazione (risale in pratica al momento della sua costruzione negli anni '60 e mai da allora oggetto di intervento).

Per questo motivo si ritiene che il valore di 350 €/mq sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Applicando quindi il valore unitario di € 350 per la superficie lorda commerciale precedentemente calcolata (mq 58) si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 20.300, arrotondato a complessivi **€ 20.000 (euro ventimila)=**.

IMMOBILE C

**n. 5 Vetrine nel centro commerciale Il Borgo in via Zadei 49
(mapp. 65 subb. 34, 35, 36, 37 e 38 del fg. 69 NCT)**

Descrizione dell'immobile

Le attività commerciali all'interno del Centro Commerciale "Il Borgo" in via Zadei 49 si affacciano su una galleria a crociera. Su un braccio di questa sono presenti complessivamente 7 vetrine che consentono l'esposizione di materiale anche di una certa dimensione (la larghezza è di circa 3 metri e la profondità è di alcune decine di centimetri).

Oggetto della presente stima sono 5 di queste vetrine.

Tre di queste sono attualmente utilizzate da un soggetto in forza di un contratto di comodato gratuito ad oggi scaduto, mentre due risultano vuote e inutilizzate.

Allegati di riferimento:

*C01 - estratto di mappa dal fg. 64 del Comune di Brescia
da C02 a C06 - planimetrie catastali del mapp. 5885 subb. da 34 a 38
C07 - documentazione fotografica*

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla capitalizzazione di un ipotetico canone locativo dello spazio pubblicitario.

Non essendoci un mercato di riferimento per tali destinazioni commerciali, detto ipotetico canone locativo viene determinato secondo le tariffe richieste per spazi pubblicitari in locali aperti al pubblico, che possono normalmente variare da 100 €/annui a cifre notevolmente maggiori a seconda della posizione dello spazio stesso.

Nel caso in questione gli spazi sono all'interno di un centro commerciale relativamente piccolo e destinato ad una clientela prettamente locale. Il braccio della galleria in cui sono collocati non è l'ingresso principale e la loro posizione non pare possa attirare l'attenzione dei potenziali fruitori (a differenza invece delle due vetrine di altra proprietà che, essendo prossime alla crociera, sono molto più visibili e quindi appetibili).

Per questo motivo si ritiene che il valore di un ipotetico canone annuo di locazione complessivo per le cinque non possa superare la somma di € 100. Applicando a questo importo il tasso ordinario di capitalizzazione del 5% si ottiene il valore di **€ 2.000 (euro duemila)=.**

IMMOBILE D

Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 7 del fg. 25 SNA)

Descrizione dell'immobile

L'ufficio occupa una importante porzione a piano terra di un edificio disposto su cinque piani fuori terra e costituito complessivamente da 4 negozi, 13 uffici, 37 appartamenti, 49 autorimesse e 5 cantine/depositi.

L'accesso avviene dai percorsi esterni comuni a tutto l'edificio.

La disposizione interna dei locali prevede un ampio open space finestrato che corre attorno alla zona servizi.

Al piano interrato, al quale si accede da un vano scale comune dotato di ascensore, sono presenti alcuni locali pertinenziali adibiti ad archivio.

Le finiture sono quelle usuali per destinazioni di questo tipo, con pavimenti in marmo e serramenti esterni in metallo.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni d'uso e non paiono essere necessari particolari interventi manutentivi oltre a quelli ordinari.

Le superfici dei locali sono le seguenti e sono tra loro uniformate attraverso l'impiego di opportuni coefficienti di ragguglio al fine di determinare un unico elemento di consistenza:

- uffici a piano terra:

mq 283 x coeff. di ragg. 1 (destinazione principale) = mq 283,00

- locali al piano interrato:

mq 20 x coeff. di ragg. 0,40 (destinazione accessoria non comunicante direttamente)
= mq 8,00

La superficie raggugliata dell'immobile è quindi di complessivi mq 291,00.



Allegati di riferimento:

D01 - estratto di mappa dal fg. 145 del Comune di Brescia

D02 - planimetria catastale del mapp. 1430 sub. 7

D03 - documentazione fotografica

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

Essendo però l'immobile locato, il valore risultante dal procedimento comparativo viene rapportato al valore risultante dalla capitalizzazione del canone locativo.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona via Corsica, per destinazioni di tipo terziario e per uffici in normale stato

di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.550 ed un massimo di 1.850 € al metro quadrato.

Valori riscontrati anche dai prezzi rilevati sul mercato immobiliare desunto dalle offerte di vendita proposte dalle le agenzie immobiliari della zona.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche sostanzialmente simili, scontando però il fatto che si tratta di un immobile che ha già una cinquantina d'anni di età, che ha una superficie abbastanza significativa, ma con una disposizione dei locali con diversi spazi poco utilizzabili e, soprattutto, con spese condominiali significativamente elevate.

L'intervento in corso di esecuzione presso l'intero edificio condominiale per la miglioria energetica (soggetto a bonus 110%) non si ritiene porti una valorizzazione aggiuntiva in quanto l'unità immobiliare non è direttamente coinvolta nei benefici attesi.

Per questo motivo si ritiene che il valore di 1.200 €/mq sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Applicando quindi questo valore unitario alla superficie lorda commerciale precedentemente calcolata si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 349.200.

Se si procedesse a una stima mediante il valore di capitalizzazione del canone locativo, applicando a questo importo l'usuale tasso del 5% si otterrebbe il valore di 384.000 €, valore di poco dissimile a quello precedente.

Ciò premesso, si ritiene che il valore dell'immobile oggetto di perizia possa essere quantificato mediando sommariamente i due valori quantificandolo in **€ 360.000 (euro trecentosessantamila).** =

IMMOBILE E

Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 11 del fg. 25 SNA)

Descrizione dell'immobile

L'ufficio si trova al piano terra di un edificio disposto su cinque piani fuori terra e costituito complessivamente da 4 negozi, 13 uffici, 37 appartamenti, 49 autorimesse e 5 cantine/depositi.

L'accesso avviene dal porticato comune a tutto l'edificio, ma il locale ha un affaccio finestrato anche sul fronte posteriore.

Al piano interrato, al quale si accede da un vano scale comune dotato di ascensore, è presente un locale pertinenziale adibito ad archivio.

Le finiture sono quelle usuali per destinazioni di questo tipo, con pavimenti in marmo e serramenti esterni in metallo, ma essendo vuoto e inutilizzato da tempo si presenta in condizioni d'uso non ottimali, anche a seguito di un intervento di riparazione di una condotta fognaria a soffitto il cui ripristino non è stato completato.

Sono quindi evidenti segni che indicano una necessità di un intervento manutentivo prima di poter essere ritenuti utilizzabili.

Le superfici dei locali sono le seguenti e sono tra loro uniformate attraverso l'impiego di opportuni coefficienti di ragguaglio al fine di determinare un unico elemento di consistenza:

- uffici a piano terra:

mq 140 x coeff. di ragg. 1 (destinazione principale) = mq 140,00

- locali al piano interrato:

mq 8 x coeff. di ragg. 0,40 (destinazione accessoria non comunicante direttamente) = mq 3,20

La superficie ragguagliata dell'immobile è quindi di complessivi mq 143,20.

Allegati di riferimento:

E01 - estratto di mappa dal fg. 145 del Comune di Brescia

E02 - planimetria catastale del mapp. 1430 sub. 11

E03 - documentazione fotografica

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona via Corsica, per destinazioni di tipo terziario e per uffici in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.550 ed un massimo di 1.850 € al metro quadrato.

Valori riscontrati anche dai prezzi rilevati sul mercato immobiliare desunto dalle offerte di vendita proposte dalle le agenzie immobiliari della zona.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche sostanzialmente simili, scontando però il fatto che si tratta di un immobile che ha già una cinquantina d'anni di età.

Per le medesime considerazioni esaminate per l'unità immobiliare di cui al paragrafo precedente, si ritiene che il valore di €/mq 1.200 sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Detto valore si riferisce però ad un immobile correttamente usufruibile, mentre quello in questione necessita, come detto, di un intervento manutentivo di ripristino dopo alcuni anni di inutilizzo, intervento che si ritiene possa avere un costo di circa 100 €/mq.

Per questo motivo si ritiene che il valore unitario corretto dell'unità immobiliare oggetto di stima sia quantificato in €/mq 1.100.

Applicando quindi questo valore alla superficie lorda commerciale precedentemente calcolata (mq 143,20) si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 157.520, arrotondato a complessivi **€ 160.000 (euro centosessantamila) =**.

IMMOBILE F

Autorimessa in via Corsica 14 (mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA)

Descrizione dell'immobile

L'autorimessa è situata al piano interrato di un edificio disposto su cinque piani fuori terra e costituito complessivamente da 4 negozi, 13 uffici, 37 appartamenti, 49 autorimesse e 5 cantine/depositi.

L'accesso avviene da una rampa esterna che immette in un corsello coperto sul quale si affacciano le aperture delle autorimesse. I corselli sono poi collegati ai piani soprastanti da diversi vani scale comuni.

L'autorimessa in questione ha una porta basculante in lamiera di modesta larghezza (2,50 m). Le dimensioni interne sono di circa 3x10 m che consentono il parcheggio di due autovetture in linea.

Il pavimento dell'intero piano interrato è in cemento staggiato, mentre le murature sono semplicemente intonacate al semicivile e tinteggiate.

L'autorimessa è dotata di un punto luce alimentato dall'impianto elettrico comune.

La superficie lorda commerciale è di mq 32.

Allegati di riferimento:

F01 - estratto di mappa dal fg. 145 del Comune di Brescia

F02 - planimetria catastale del mapp. 9834 sub. 4

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'immobile in questione e tenuto conto della finalità del processo estimativo richiesto, il procedimento che si ritiene più corretto per la quantificazione del più probabile valore di mercato è quello legato alla comparazione dei valori con immobili simili desunti sia dal mercato immobiliare nel breve periodo, sia dalle pubblicazioni periodiche degli enti soggetti al controllo del mercato immobiliare stesso.

I valori medi unitari di mercato, desunti dal listino dei valori immobiliari indicato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (valori O.M.I. riferiti al 1° semestre del 2021 - ultimo disponibile), si attestano, per il territorio di Brescia zona via Corsica, per destinazioni di tipo residenziale e per box in normale stato di conservazione, su valori compresi tra un minimo di 1.150 ed un massimo di 1.350 € al metro quadrato.

Una ricerca compiuta presso le agenzie immobiliari ha consentito di verificare che sul mercato, nella zona specifica e per collocazioni similari, i valori commercialmente applicati sono inferiori e vanno da un minimo di 800 a un massimo di 1.000 €/mq a seconda della maggiore o minore vetustà.

Rispetto agli immobili di riferimento, quello in questione riveste caratteristiche inferiori dovute soprattutto al grado di finitura e allo stato di conservazione (risale in pratica al momento della sua costruzione negli anni '70 e mai da allora oggetto di intervento).

Per questo motivo si ritiene che il valore inferiore tra quelli rilevati dal mercato reale (€/mq 800) sia quello che più si avvicini alla specificità dell'immobile in questione.

Applicando quindi detto valore unitario alla superficie lorda commerciale precedentemente calcolata (mq 32) si ottiene il valore di stima dell'immobile in € 25.600, arrotondato a complessivi **€ 25.000 (euro venticinquemila)=.**

IMMOBILE G

Terreno in via Boifava (mapp. 390 del fg. 124)

Descrizione dell'immobile

L'area, della superficie catastale di 1.225 mq, si trova nella zona collinare di Brescia ed è in declivio.

È pressoché interamente occupata dalla strada di accesso all'edificio soprastante, di proprietà di terzi soggetti.

Una approfondita ricerca compiuta presso la banca dati della Sezione di Pubblicità Immobiliare dell'Ufficio delle Entrate/Territorio di Brescia non ha consentito di trovare note di trascrizione o estremi degli atti con i quali è stata costituita la servitù di passaggio a favore di terzi.

La società in epigrafe ha comunque affermato verbalmente che detta servitù è stata pacificamente concessa e mai contestata e quindi si assume come gravame presente e indiscusso a prescindere dal fatto che sia stato disposto o meno con atto notarile.

Il Piano di Governo del Territorio lo colloca in zona "Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico ambientale".

In tale zona non sono consentite nuove costruzioni, ma solo l'ampliamento degli edifici esistenti. Essendo inedificata, l'area è di fatto anch'essa inedificabile.

Allegati di riferimento:

G01 - estratto di mappa dal fg. 124 del Comune di Brescia

G02 - fotografia aerea dell'area

G03 - estratto dal PGT di Brescia

Stima dell'immobile

Visto lo stato dei luoghi, la tipologia e la funzione dell'area in questione e tenuto conto delle sue nulle potenzialità urbanistiche ed edilizie, si ritiene che il valore dell'area possa essere equiparato ai valori di esproprio editi dall'Agenzia delle Entrate per terreni a destinazione agricola.

Tale valore, stabilito nel 2018 e da allora sempre riconfermato, per i seminativi irrigui nella regione agraria n. 10, valida per il Comune di Brescia, è determinato in €/Ha 77.000, corrispondente a 7,7 €/mq.

Applicando questo valore unitario alla superficie dell'area (mq 1.225), si ottiene il valore di € 9.432,50, arrotondato a complessivi **€ 9.500 (euro novemilacinquecento)=.**

RIEPILOGO

Immobile	valore €
A - Autorimessa in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 14 del fg. 7 MOM);	11.500
B - Cantina/deposito in via Vivanti 3 (mapp. 5885 sub. 63 del fg. 7 MOM)	20.000
C - n. 5 Vettrine nel centro commerciale Il Borgo in via Zadei 49 (mapp. 65 subb. 34, 35, 36, 37 e 38 del fg. 69 NCT);	2.000
D - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 7 del fg. 25 SNA);	360.000
E - Ufficio in via Corsica 14 (mapp. 1430 sub. 11 del fg. 25 SNA);	160.000
F - Autorimessa in via Corsica 14 (mapp. 9834 sub. 4 del fg. 25 SNA);	25.000
G - Terreno in via Boifava (mapp. 390 del fg. 124).	9.500
complessivamente	588.000

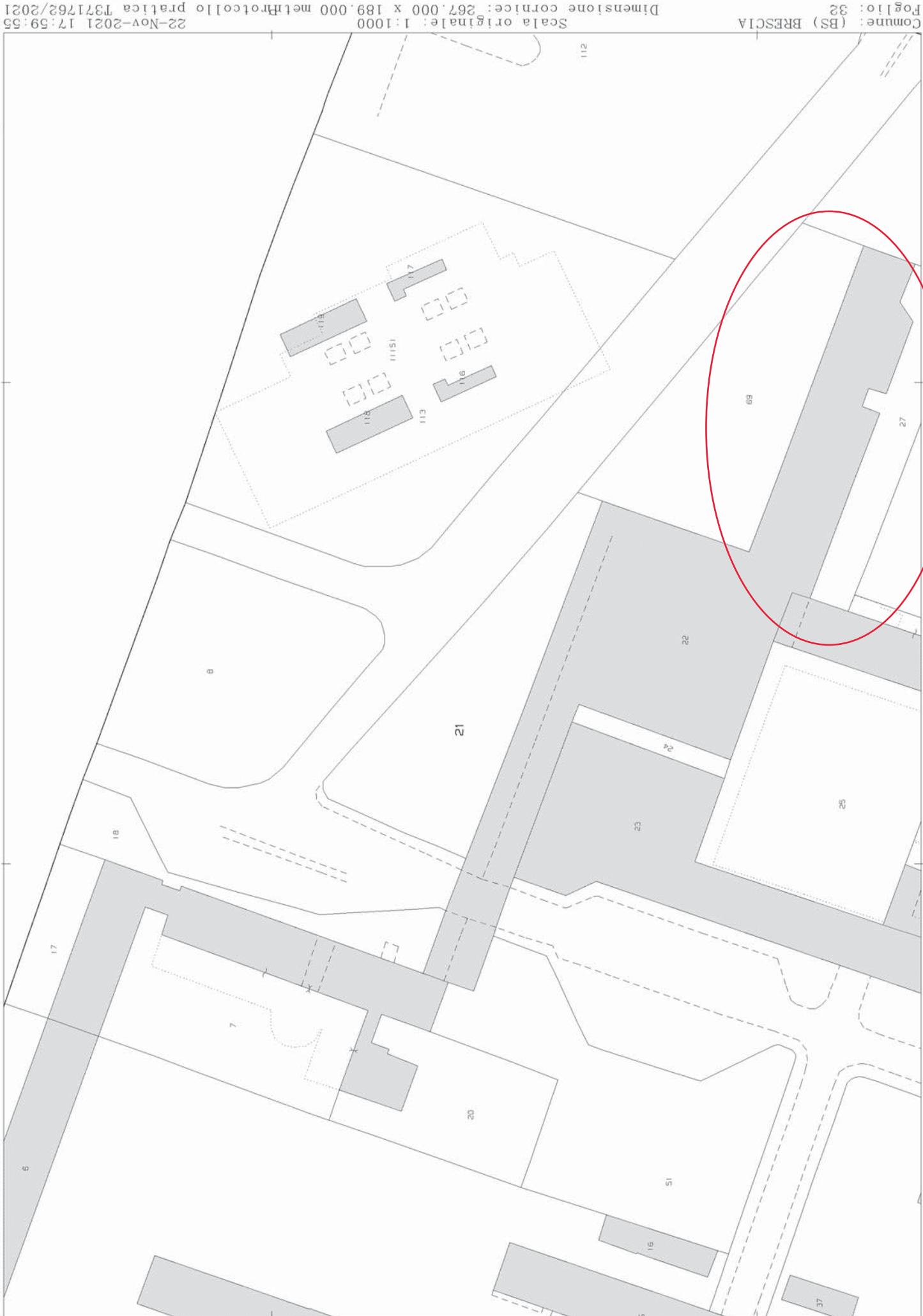
Tutto ciò premesso, il valore dell'intero compendio immobiliare come sopra descritto può essere valutato in complessivi **€ 588.000 (euro cinquecentoottantottomila) =**.

Brescia, Mazzano, 25 febbraio 2022

In fede

STUDIO D'INGEGNERIA
FARONI
S.S.T.P.
25122 BRESCIA
Via Foppa, 3 - Tel. 030.43142 - 295682
Codice Fiscale e Partita IVA: 03579470984

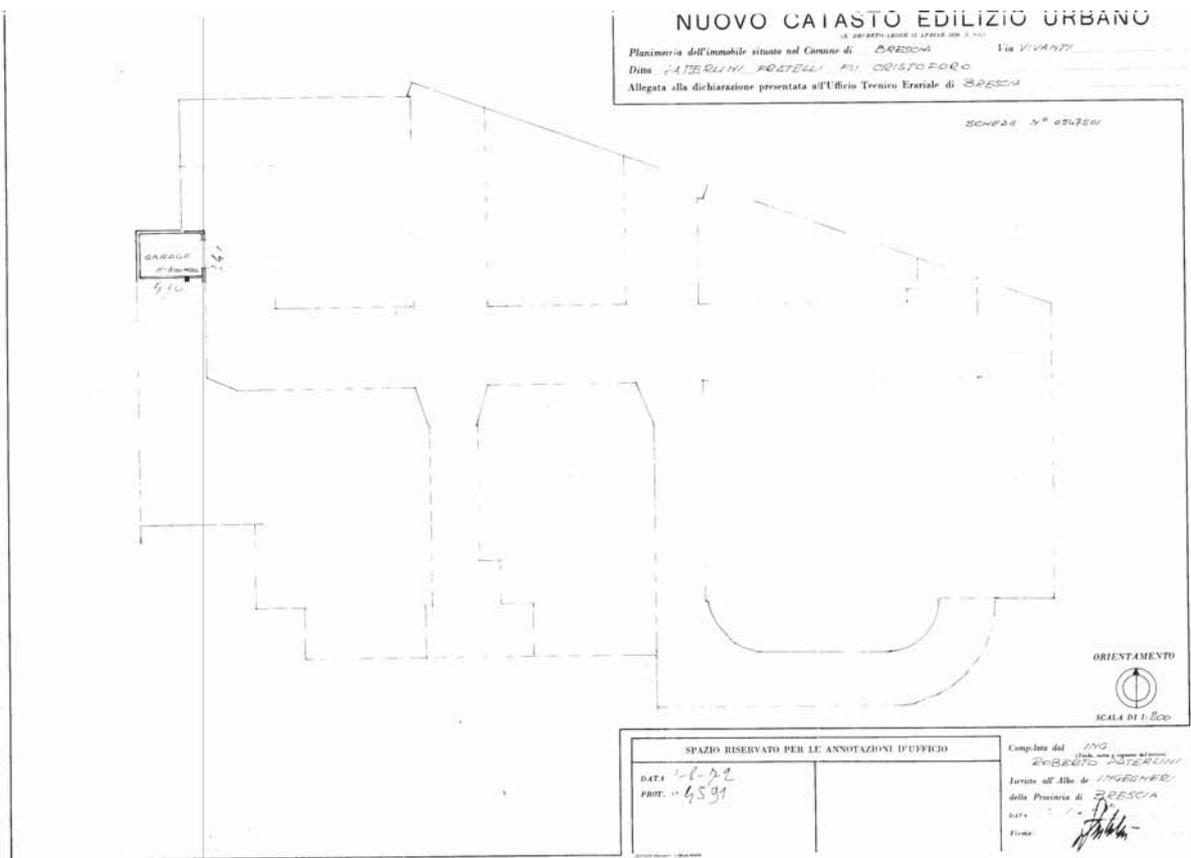


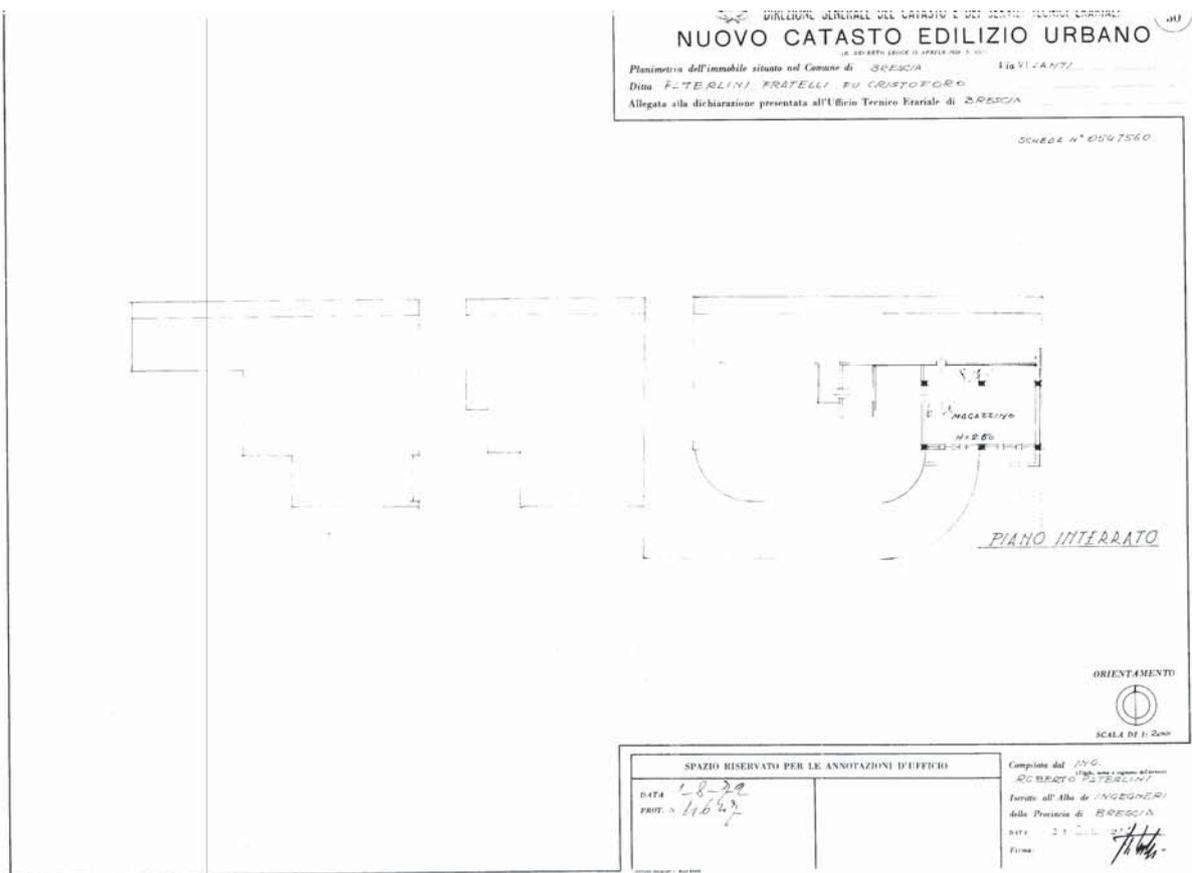


N=5046700

E=1596400

1 Particella: 21





Ultima planimetria in atti



N=5045400

MODULARIO
F. - rg. mod. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

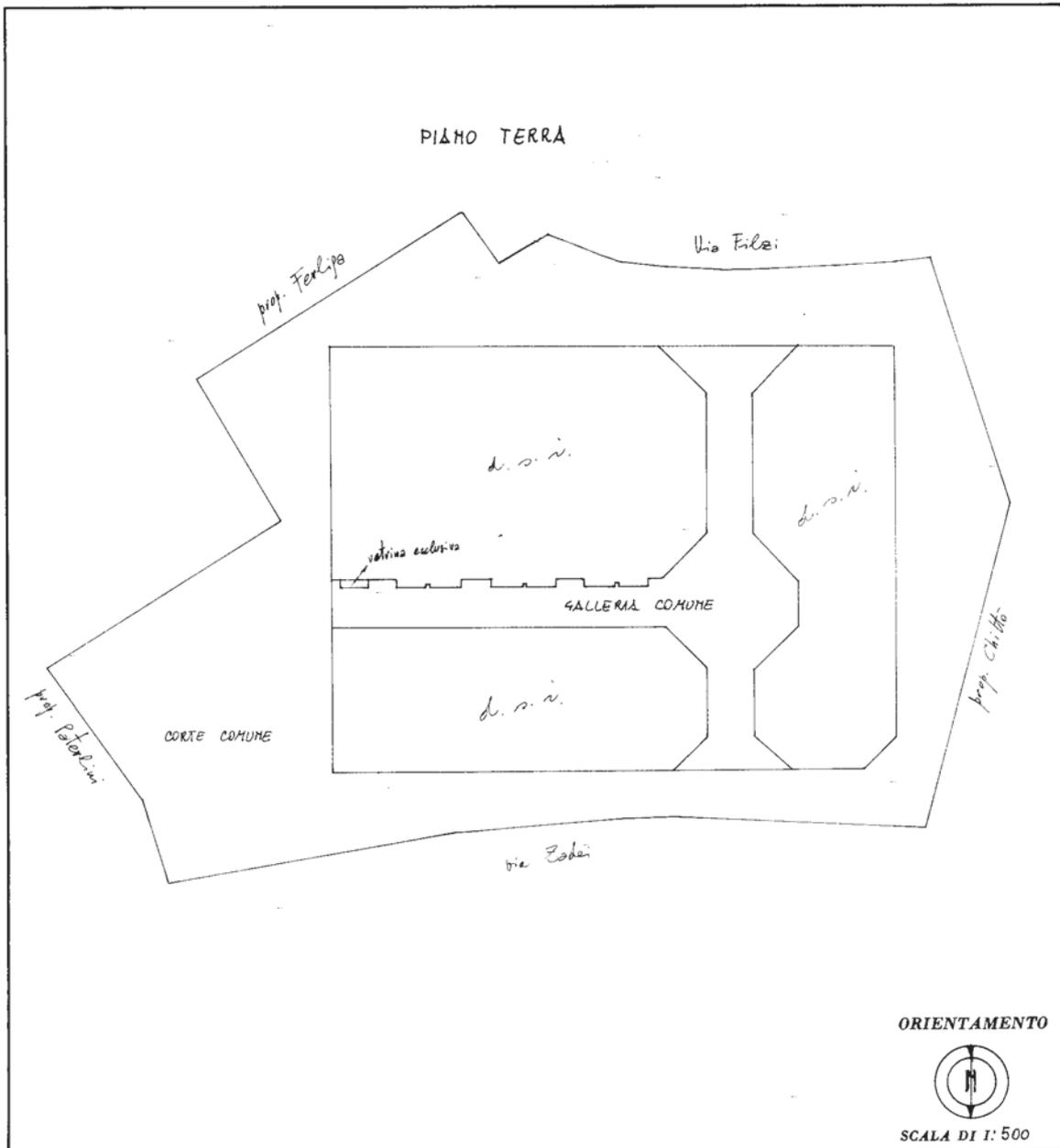
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1929, N. 659)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via Eadei

Ditta POINT S.p.a.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	56980
PROT. N°	69
	65
	34

Compilata dal Ing. Pietro PATERLINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ingegneri
della Provincia di Brescia

DATA 1-2-91

Firma: [Signature]

PIETRO PATERLINI
Ingegnere
Ordine degli Ingegneri
n. 1046
BRESCIA

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 69 - Particella 65 - Subalterno 34 - VIA GUIDO ZADEI n. 49 Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

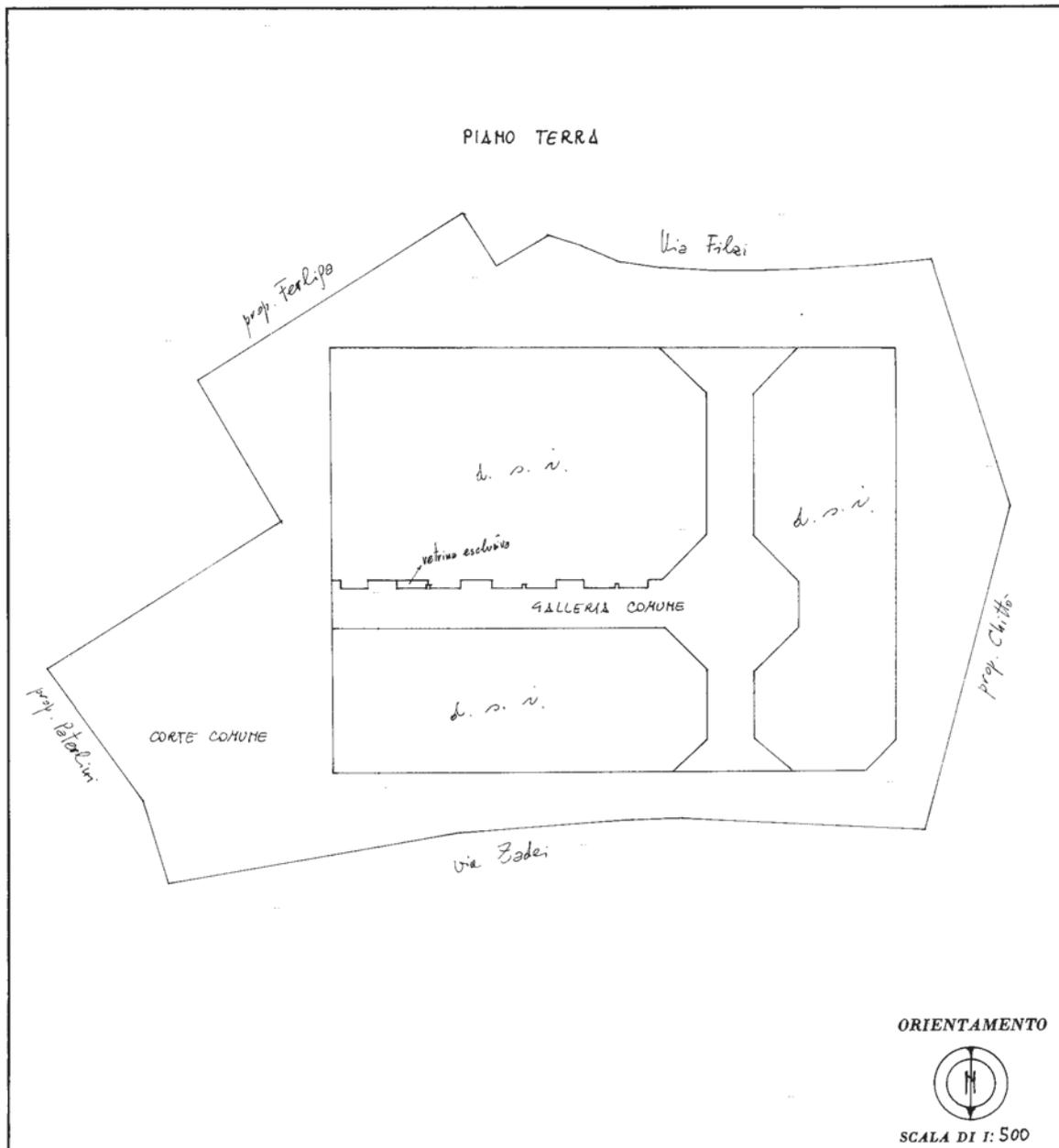
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via Zadei

Ditta POINT S.p.a.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	22 FEB 1991
PROT. N°	2820
	56980
	69
	65
	35

Compilata dal Ing. Pietro PATERLINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ing.
della Provincia di Brescia

DATA 1-2-84

Firma: P. Paterlini

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 69 - Particella 65 - Subalterno 35 >
 VIA GUIDO ZADEI n. 49 Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. n. reg. red. n. 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

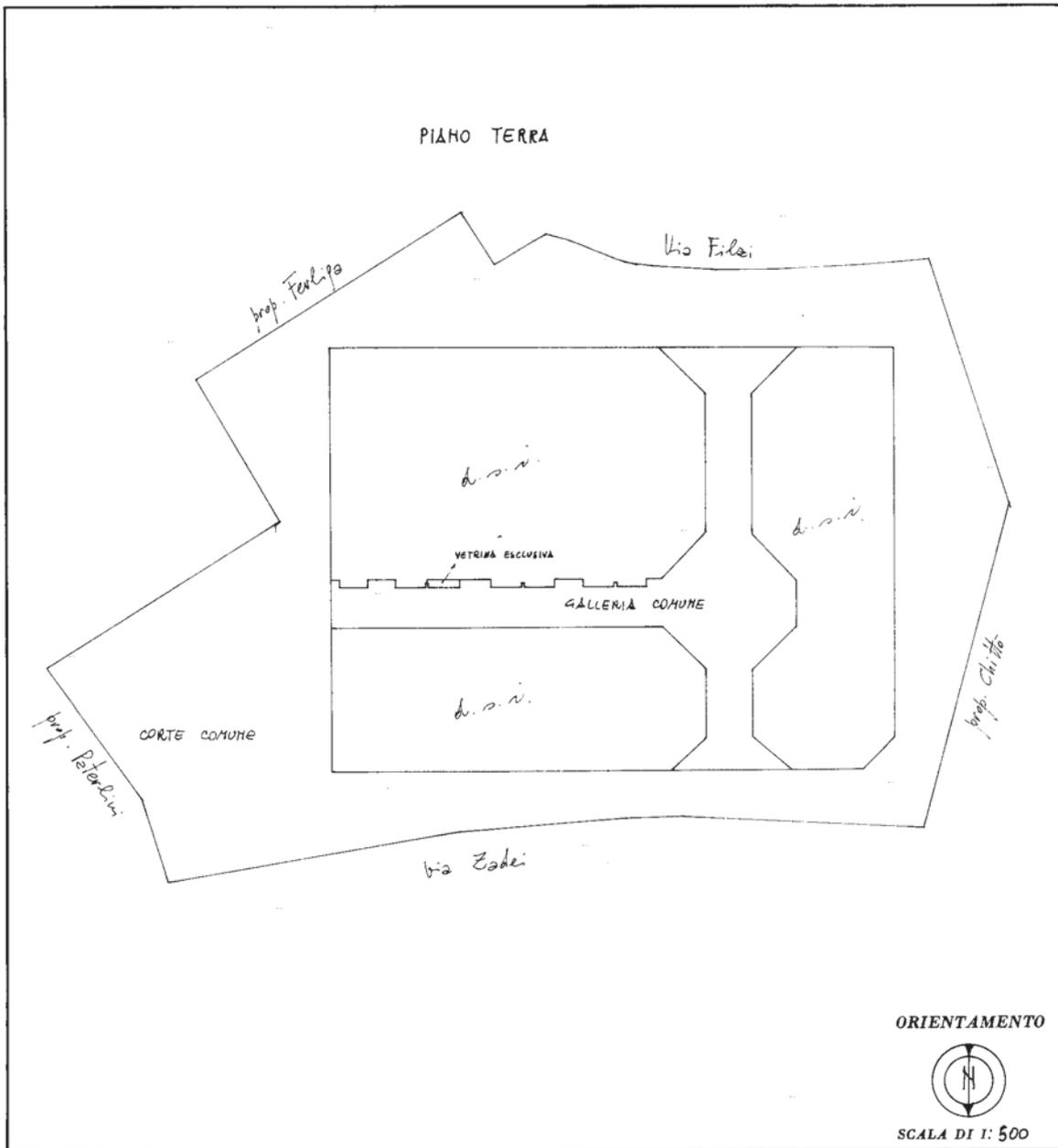
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via Zadei

Ditta POINT S.p.a.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	56980
PROT. N°	69
	65
	36

Compilata dal Inf. Pietro PATERLINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli inf.
della Provincia di Brescia

DATA 1-2-2021
Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 69 - Particella 65 - Subalterno 36 >
VIA GUIDO ZADEI n. 49 Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rig. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

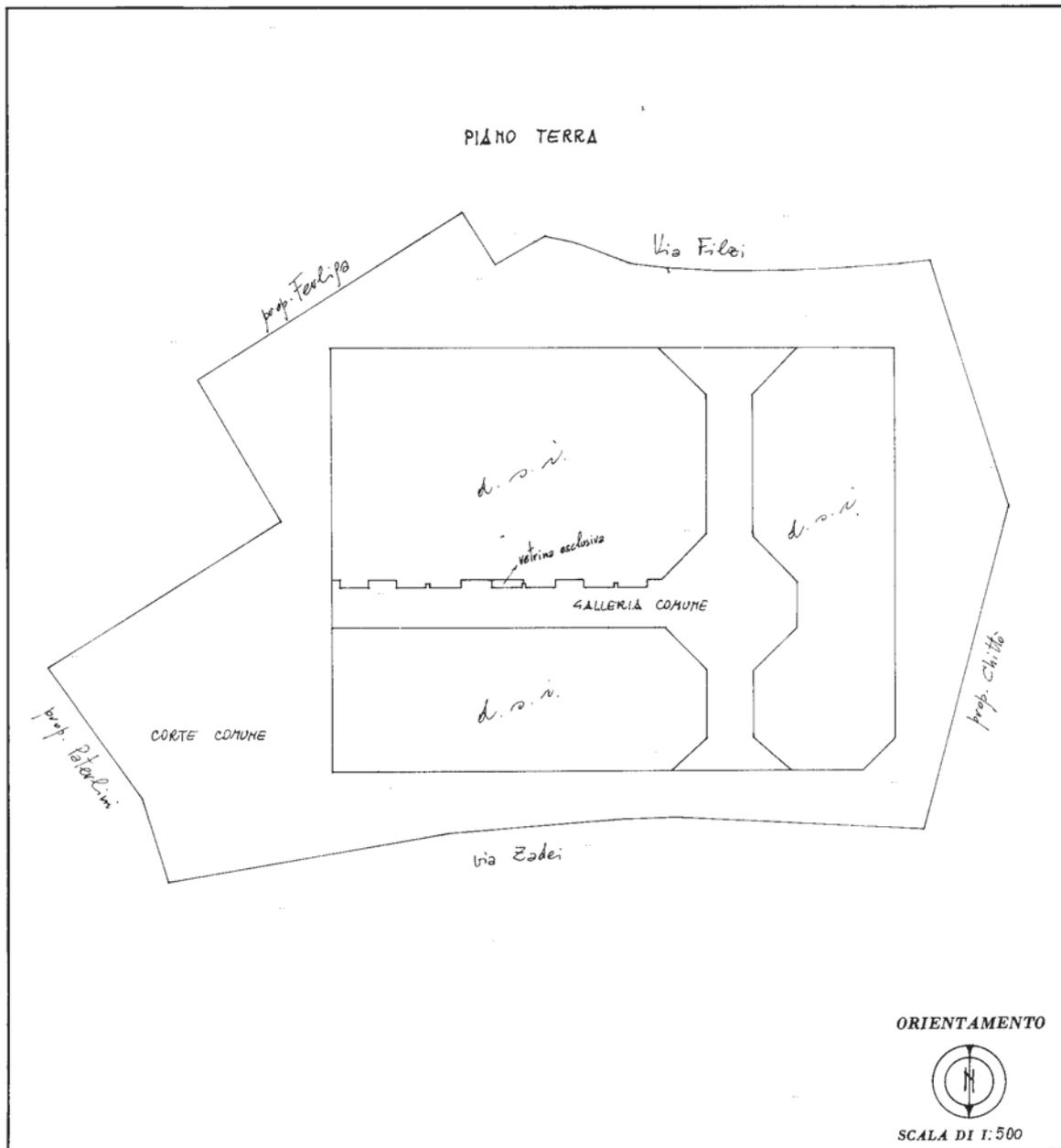
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1986, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via Zadei

Ditta POINT S.p.a.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	56980
PROT. N°	69
	65
	37

Compilata dal Ing. Pietro PATERLINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli ing.
della Provincia di Brescia

DATA 1-2-21

Firma: [Signature]



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana NCT - Foglio 69 - Particella 65 - Subalterno 37 >
 VIA GUIDO ZADEI n. 49 Piano T

Ultima planimetria in atti

MODULARIO
F. - rg. rend. - 497



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

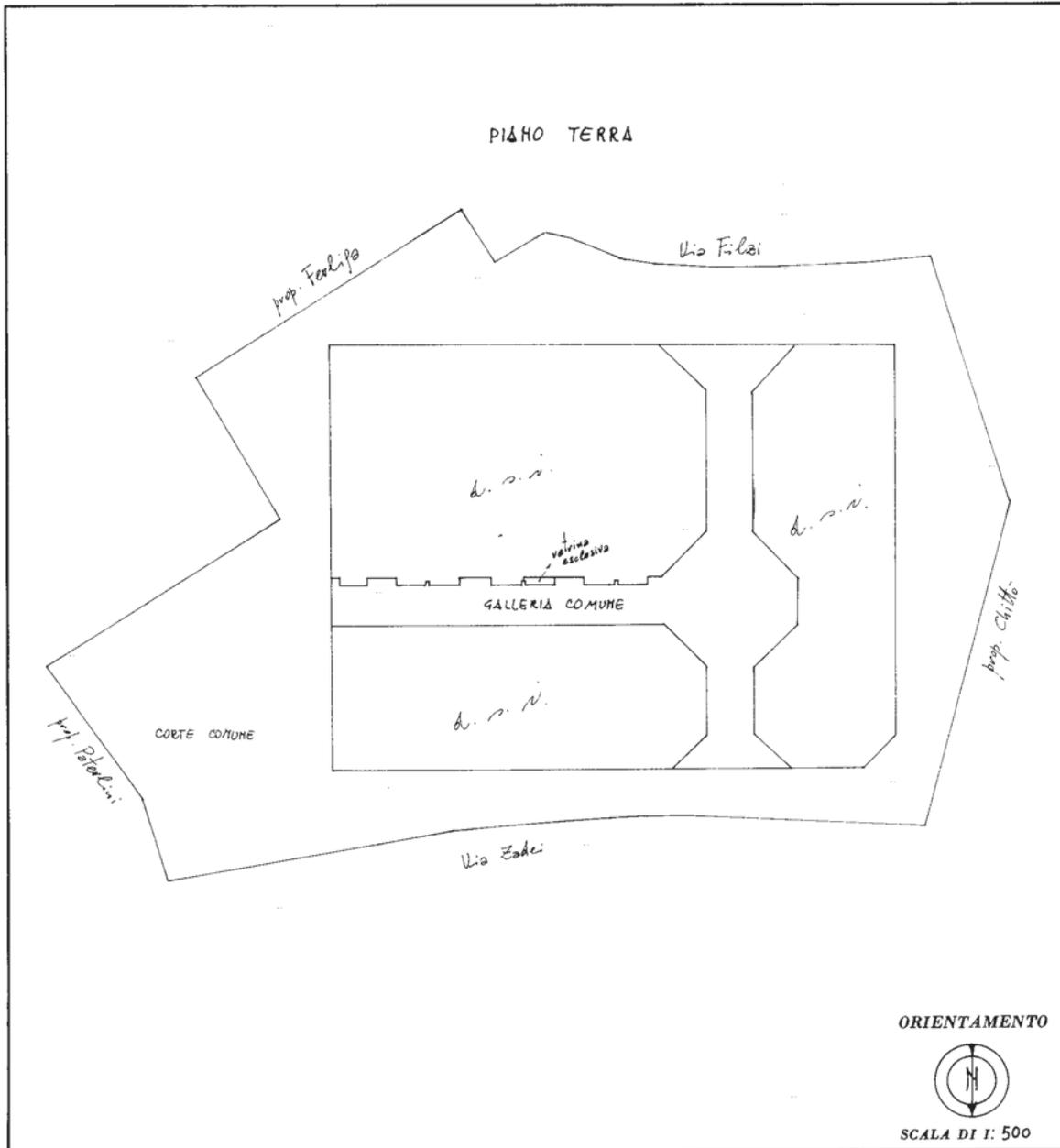
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 15 APRILE 1930, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via Zadei

Ditta POINT S.p.a.

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Brescia



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

2829 L. 1391

56980

69

65

38

Compilata dal Ing. Pietro PATERLINI
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri
della Provincia di

DATA 1-2-91

Firma:





07

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



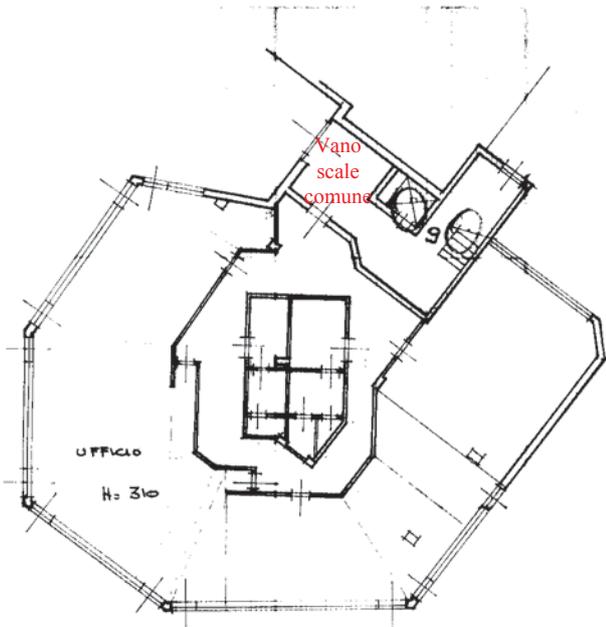
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

* (n. 713/V cat.)
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

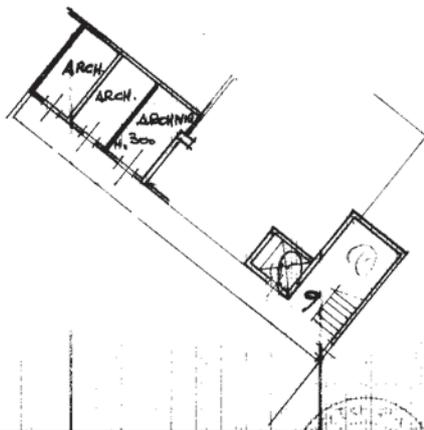
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 15 APRILE 1959, n. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via CORSICA
Ditta PATERLINI FRATELLI FU CRISTOFORO
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA Scheda N. _____



PIANO
TERRA



PIANO
INTERMEDIATO

ORIENTAMENTO

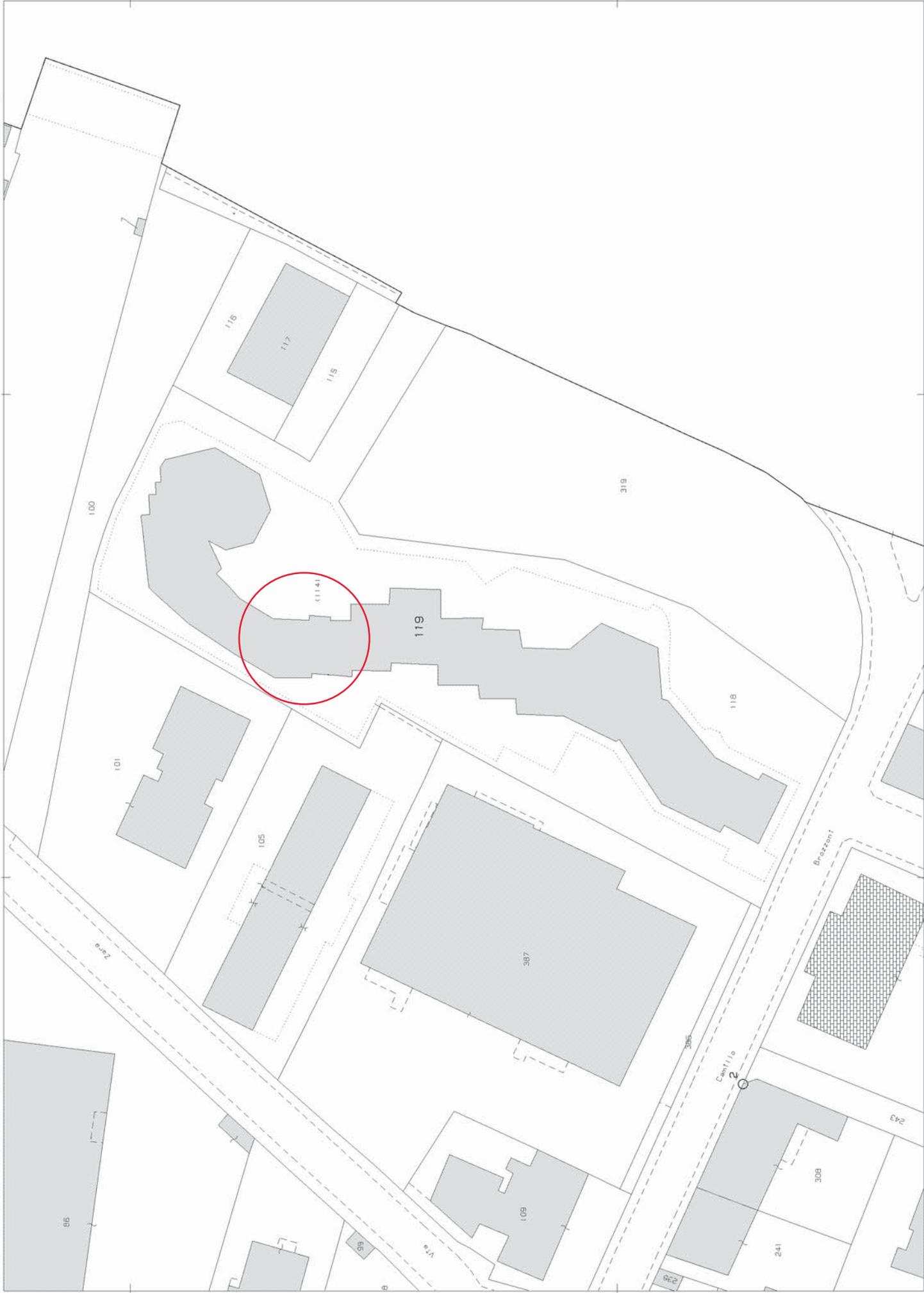


SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE	
DATA <u>5-9-1974</u>	Numero della partita . . .	
PROT. N.° <u>5819</u>	Sezione o Comune censuario	
	Foglio	
	Numero di mappa	
	Subalterno	

Compilata dal ING.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROBERTO PATERLINI
Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di BRESCIA
DATA 5-9-74
Firma: Roberto Paterlini

(07)



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 318



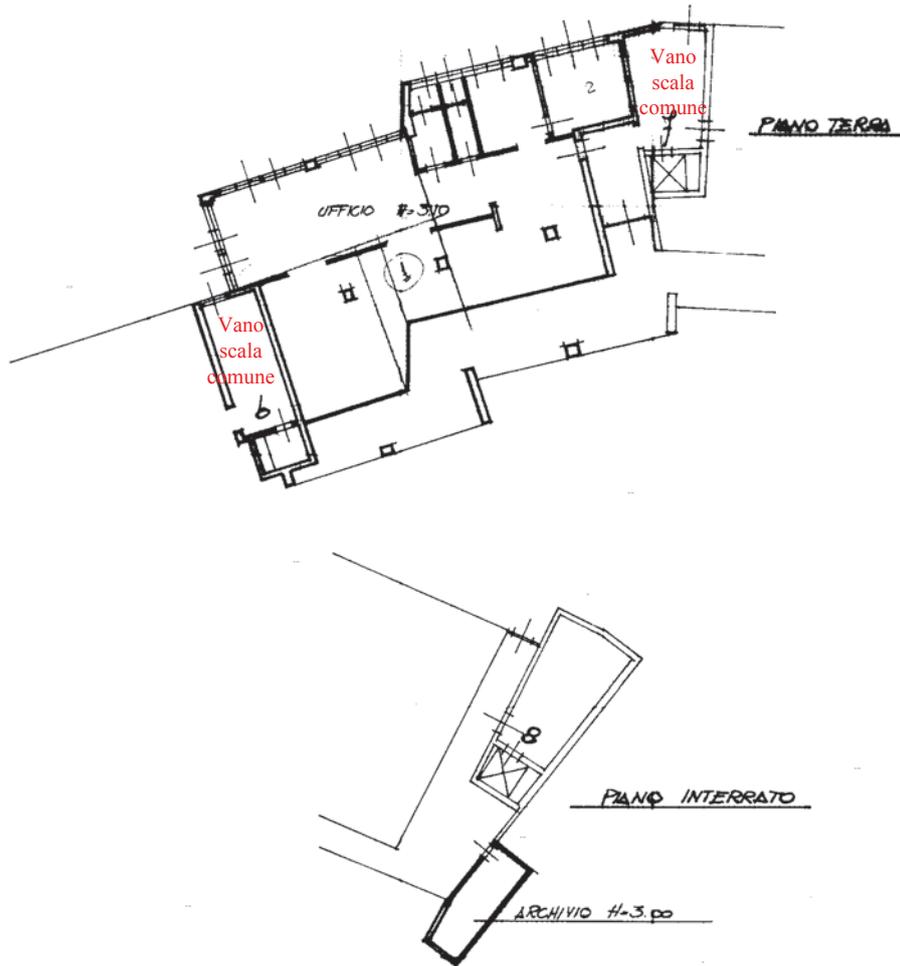
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

* (n. 713/V cat.)
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO - LEGGE 13 APRILE 1969, n. 441)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via CORSICA
 Ditta PATERLINI FRATELLI s.r.l. COSTOFORDO
 Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA Scheda N. _____



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Spazio riservato per le annotazioni d'Ufficio	DATI DEL CATASTO TERRENI DOVE È SORTA LA NUOVA COSTRUZIONE
DATA <u>5-9-1974</u>	Numero della partita
PROT. N.° <u>5815</u>	Sessione o Comune censuario
	Foglio
	Numero di mappa
	Subalterno



ING. ROBERTO PATERLINI
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 Iscritto all'Albo de INGEGNERI
 della Provincia di BRESCIA
 DATA 2-9-1974
 Firma: [Signature]

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SNA - Foglio 25 - Particella 1430 - Subalterno 11 >
 VIA CORSICA n. 14 Piano S1-T



MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1959, N. 652)

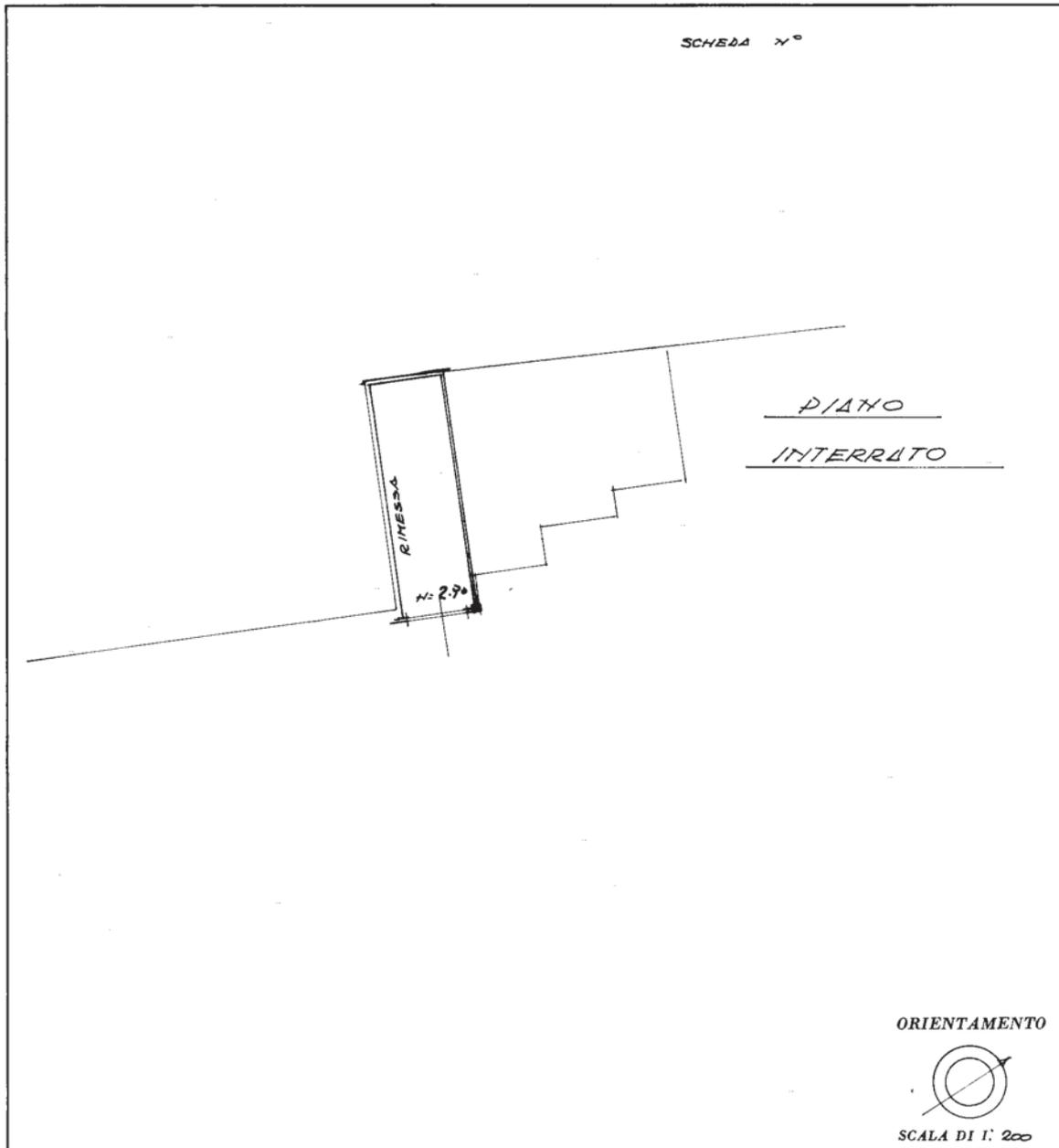
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano) ^{HA}

Lire
15

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di BRESCIA Via CORSICA

Ditta PATERLINI FRATELLI FU CRISTOFORO

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di BRESCIA



SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA	5-9-74
PROT. N°	5717

Compilata dal ING.
(Titolo, nome e cognome del tecnico)
ROBERTO PATERLINI

Iscritto nell'Albo de INGEGNERI
della Provincia di BRESCIA
v. Trento, 111
C.A.T. BRESCIA n. 74

[Signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 23/11/2021 - Comune di BRESCIA (B157) - < Sez. urbana SNA - Foglio 25 - Particella 9834 - Subalterno 4 - VIA CORSICA n. 14 Piano S1

Ultima planimetria in atti

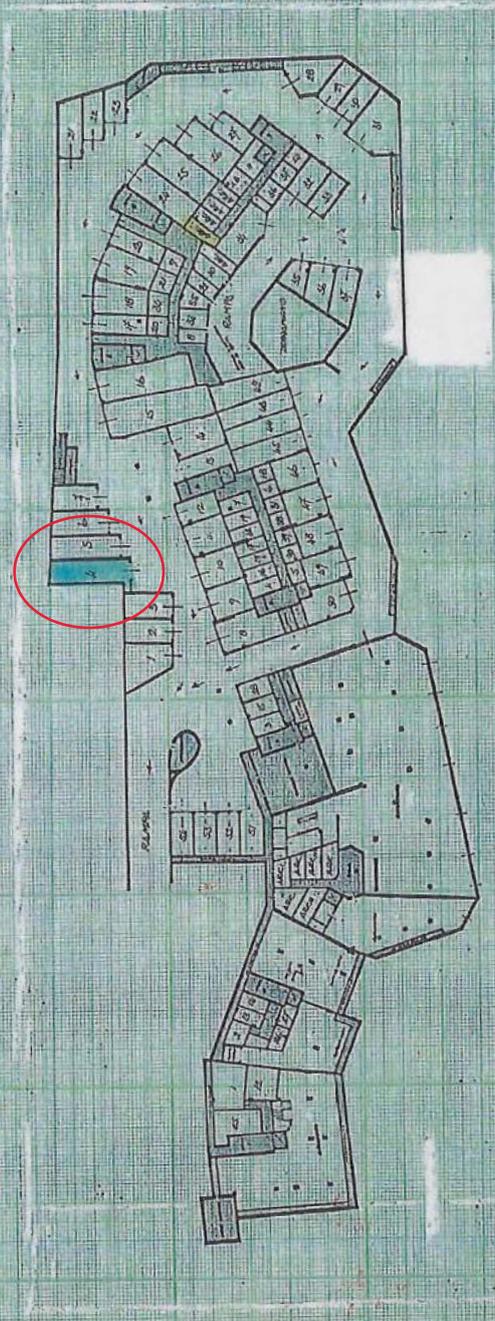
Mod. A. (Nuovo Catasto Edilizio, Urban)

MODULARIO
P. Ch. S. T. 452

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

Planimetria dell'immobile situate nel Comune di BRESSA
(R. Decreto-Legge 21 APRILE 1974, N. 471)
Via CORSICA
Ditta FRATELLI CANTO FORO
Allegato alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Esareale di BRESSA

INSIEME PIANO INTERRATO E PARTI COMUNI



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

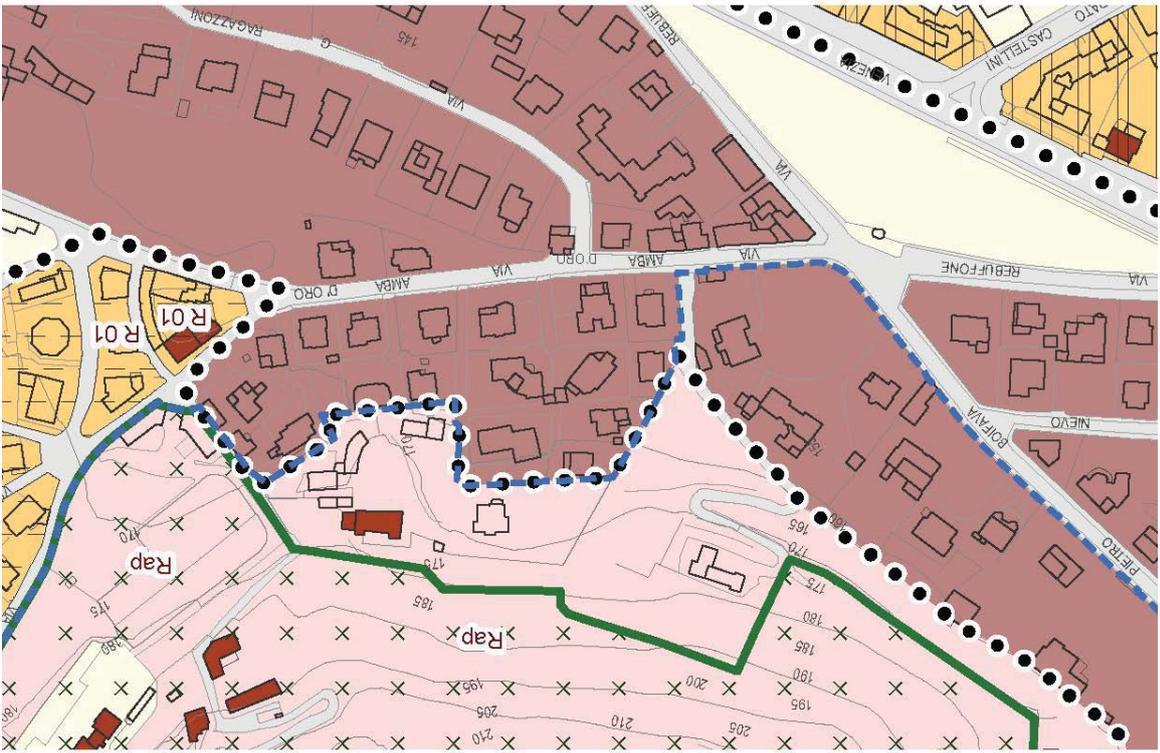
DATA 5-9-1974
FOT. N.°

Compilata dal ING. BOBBIANO FRATELLI
(Titolo, serie e regione del terreno)
Iscritto all'Albo de INGEGNERI
della Provincia di BRESSA
DATA 29-7-74
Firma: Ing. Bobbiano





Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)



Rap - Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico-ambientale

In tali tessuti non sono consentite nuove costruzioni.

Nel caso di edifici uni e bifamiliari è consentito l'ampliamento *una tantum* del 20% della s.l.p. esistente al 30/06/2011, e comunque fino ad un massimo di 50 mq di slp.

Tale ampliamento è condizionato a:

- divieto di aumento delle unità immobiliari esistenti
- realizzazione del nuovo volume in aderenza all'edificio principale esistente e adeguato inserimento paesistico rispetto al contesto
- rispetto del rapporto di copertura max. 0,10 mq/mq
- altezza massima consentita 7 mt.
- obbligo di garantire una percentuale di superficie permeabile pari almeno al 60% delle aree comprese nel lotto edificabile (Se) esterne all'edificio
- obbligo di trattare almeno il 60% della superficie permeabile a verde.

L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito anche nei casi in cui il rapporto di copertura dell'edificio esistente ecceda già quanto sopra stabilito, a condizione che tale ampliamento non aumenti tale rapporto e che rispetti le restanti condizioni sopra indicate.

Gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti ai sensi della L.R.n.12/2005 s.m.i, ove ammessi, non possono comunque comportare un'altezza complessiva del fabbricato superiore a 7mt.

Gli spazi aperti pertinenziali agli edifici devono essere salvaguardati. Non sono comunque ammessi interventi che ne stravolgano la natura e il disegno, ne compromettano le coperture vegetazionali e le essenze arboree esistenti (salvo sostituzioni e/o integrazioni anche con essenze diverse adeguatamente motivate sotto l'aspetto naturalistico). Può essere autorizzata la realizzazione di piscine di modeste dimensioni fino ad un massimo di mq. 50 previa attenta valutazione dell'inserimento paesistico delle stesse. Le autorimesse interrato dovranno essere realizzate preferibilmente sotto il sedime degli edifici fuori terra, e il loro sistema di accesso deve essere attentamente valutato sotto il profilo paesistico: L'Amministrazione Comunale potrà autorizzare autorimesse pertinenziali, ai sensi della Legge 122/89 con obbligo della presentazione di specifico vincolo di pertinenzialità ai volumi residenziali e/o terziari, anche esternamente al sedime degli edifici nel caso che quest'ultimo non sia sufficiente a contenerne le dimensioni minime richieste dalla normativa vigente e/o tale soluzione risulti di minore impatto paesistico.

La destinazione d'uso prevalente è la residenza.

Sono altresì ammesse:

le attività direzionali, le attività ricettive, le attività di produzione di beni immateriali e i servizi (con esclusione dei servizi tecnologici, dei servizi ospedalieri (O1), dei Servizi per lo Sport, limitatamente ad attrezzature a carattere spettacolare, dei Servizi cimiteriali, le attività agricole, limitatamente alla conduzione del fondo. Sono escluse le altre "Attività agricole", le "Attività manifatturiere, le attività commerciali, i distributori di carburante.

Per i servizi non esplicitamente previsti dal Piano dei Servizi si rimanda comunque alle disposizioni di cui all'art. 56.

C - Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva

Sono parti di recente formazione caratterizzate dalla presenza rilevante di attrezzature commerciali poste principalmente lungo le direttrici stradali principali caratterizzate da una fruizione prevalentemente veicolare e dalle dimensioni notevoli di edifici ed attività.