

TRIBUNALE ORDINARIO di Brescia

Liquidazione Giudiziale 
Giudice Delegato: Dott. Alessandro Pernigotto
Curatore: Dott.ssa Mara Palazzini

Perizia estimativa di immobili

Nell'istanza del 22.06.2023 dell'illustrissimo Giudice, Dott. Alessandro Pernigotto, con Ist. n. 17 dep. 22/06/2023 sono stato incaricato di periziare i seguenti immobili.

- 1) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 50, piano 1 - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 4,5 vani – Rendita catastale Euro 371,85 – Proprietà 1/1;
- 2) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 51 - piano S1 -1 - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani – Rendita catastale Euro 454,48 - Proprietà 1/1;
- 3) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 56, piano 2 - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,0 vani – Rendita catastale Euro 413,17 - Proprietà 1/1;
- 4) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 2, piano S1-T - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 7,0 vani – Rendita catastale Euro 578,43 - Proprietà 1/1;
- 5) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 4, piano T - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 6,0 vani – Rendita catastale Euro 495,80 - Proprietà 1/1;
- 6) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 7, piano 1 - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 5,5 vani – Rendita catastale Euro 454,48 - Proprietà 1/1;
- 7) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 12, piano S1-1 - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 3,0 vani – Rendita catastale Euro 247,90 - Proprietà 1/1;
- 8) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 18, piano S1 - Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 30 mq – Rendita catastale Euro 88,31 - Proprietà 1/1;
- 9) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 19, piano S1 - Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 27 mq – Rendita catastale Euro 79,48 – Proprietà 1/1;
- 10) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 22, piano S1 - Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq – Rendita catastale Euro 26,03 – Proprietà 1/1;
- 11) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 25, piano S1 - Categoria C/6, Classe 8, Consistenza 13 mq – Rendita catastale Euro 38,27 – Proprietà 1/1;
- 12) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 27, piano S1 - Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 12 mq – Rendita catastale Euro 26,03 – Proprietà 1/1;
- 13) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 28, piano S1 - Categoria C/6, Classe 6, Consistenza 25 mq – Rendita catastale Euro 54,23 – Proprietà 1/1;
- 14) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 37, piano T - Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 71 mq – Rendita catastale Euro 1.664,75 – Proprietà 1/1;
- 15) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 38, piano T - Categoria C/1, Classe 10, Consistenza 63 mq – Rendita catastale Euro 1.477,17 – Proprietà 1/1;
- 16) Sez. Urbana NCT, Zona censuaria 3, Foglio 267, Particella 27 - Subalterno 39, piano T - Categoria D/1, Rendita catastale Euro 30,99 – Proprietà 1/1;

e del seguente terreno iscritto al catasto terreni del Comune di Calcinato (Bs):

- 1) Foglio 31 – Particella 482 –Partita 1695 – vigneto di classe 2 – superficie mq 308 - Reddito dominicale Euro 2,31 e agrario Euro 1,59 - Proprietà 1/1;

Premessa

Gli immobili oggetto della presente perizia sono appartamenti, negozi, box e autorimesse e la cabina elettrica a servizio del condominio, sono collocati in un unico stabile ubicato a Brescia In Via Bettole 71, ad esclusione di un mappale in Via Quintino Sella in Calcinato -BS- che fa parte del corpo strada della pubblica via.

Dall'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Brescia l'intero complesso è stato oggetto di una ristrutturazione radicale di un edificio rurale esistente, ampliato e ristrutturato in forza del Permesso di Costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 L'abitabilità complessiva risulta regolarmente richiesta il 16.10.2000 con protocollo n. 29148.

Tutti gli appartamenti risultano conformi alle pratiche edilizie in questione ed alle schede catastali da queste derivanti.

Alcune difformità sono invece state riscontrate nell'interrato in cui due autorimesse (spazi aperti) risultano essere state compartimentate (box: spazi chiusi da muri e accessibili con saracinesca) laddove nella pratica edilizia sono descritte come posti auto aperti.

Localizzazione

Il complesso è collocato nella periferia sud-orientale della città di Brescia, in una zona fino a poco tempo fa caratterizzata dall'attività estrattiva di Ghiaia e sabbia.

Negli anni recenti tutte le attività sono state dismesse ed è stata avviata dalla Pubblica Amministrazione una politica di recupero dei luoghi di estrazione e dei relativi specchi di acqua in spazi ri-naturalizzati con destinazione di parco pubblico.

Via Bettole si trova nel mezzo del primo importante recupero con trasformazione in parco dei laghetti di Via Cerca e Via Bose.

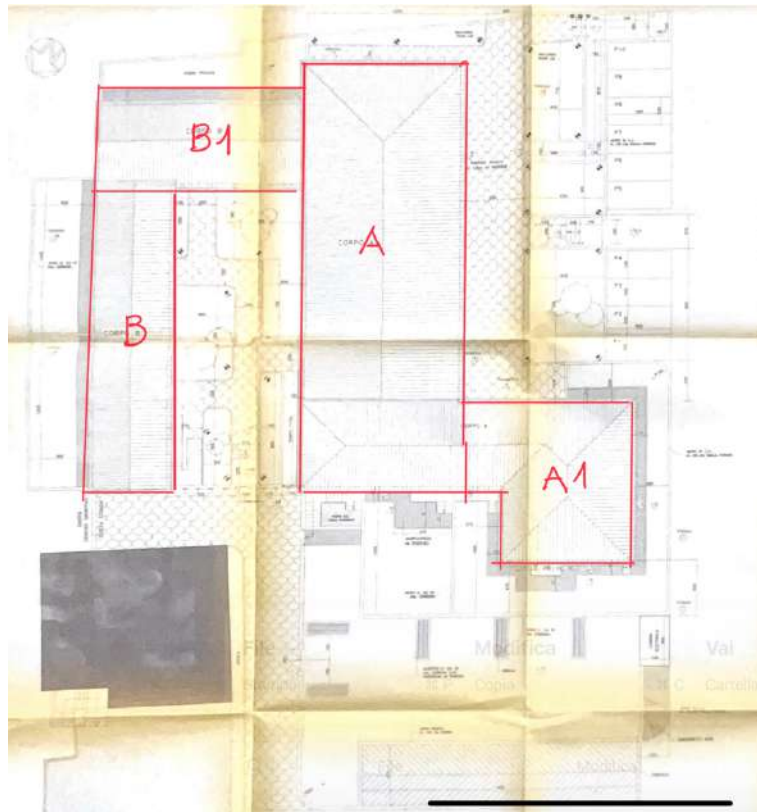
Più nel dettaglio il complesso si affaccia su una strada, la via Bettole, a medio scorrimento di immissione alla città per il traffico proveniente da est e da parte della tangenziale sud.

Il territorio, pur non essendo degradato ma come anticipato oggetto di riqualificazione urbanistica, non è comunque assimilabile per pregio e valore ad altre aree a vocazione residenziale.

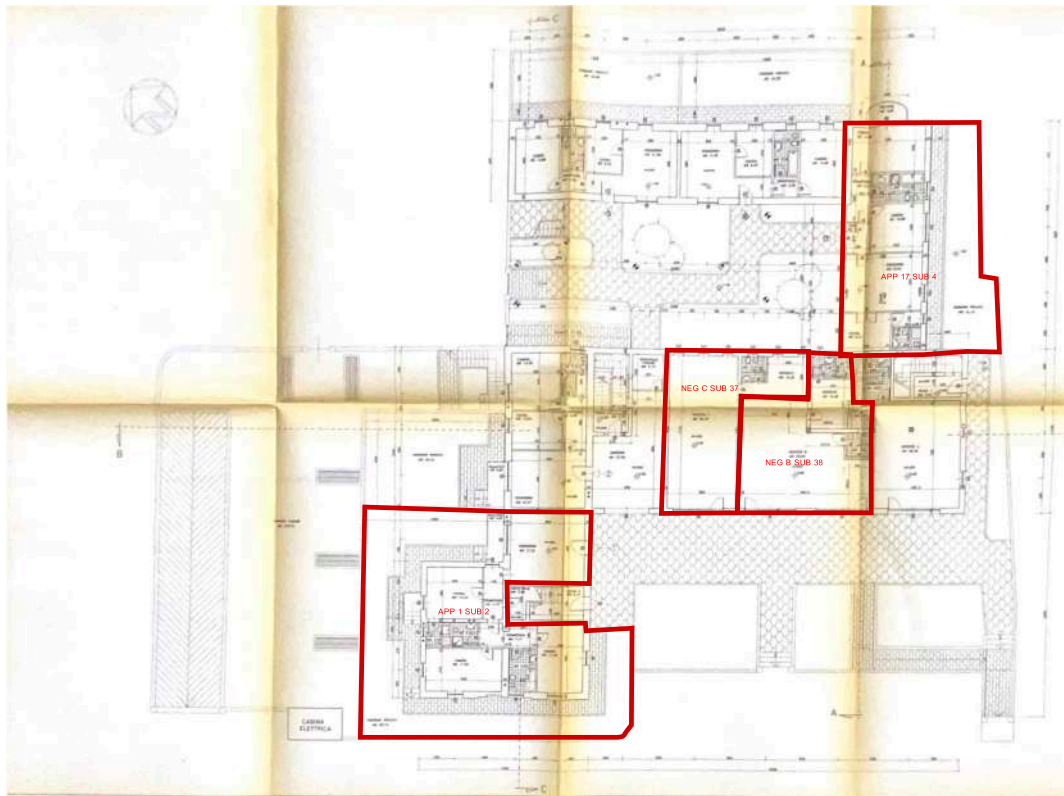


Estratto Google maps

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

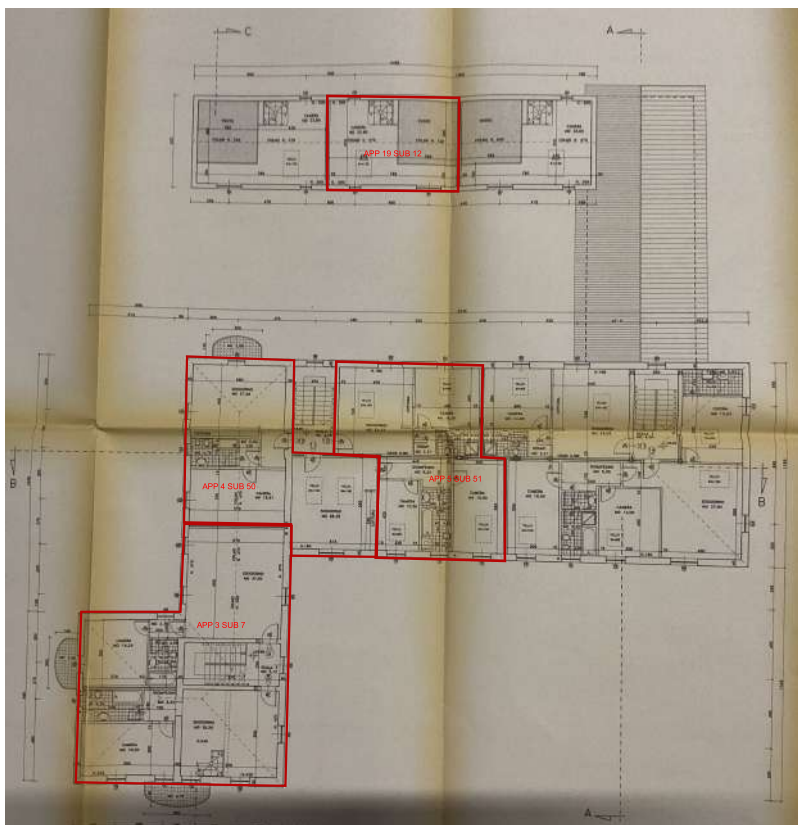


Planimetria generale

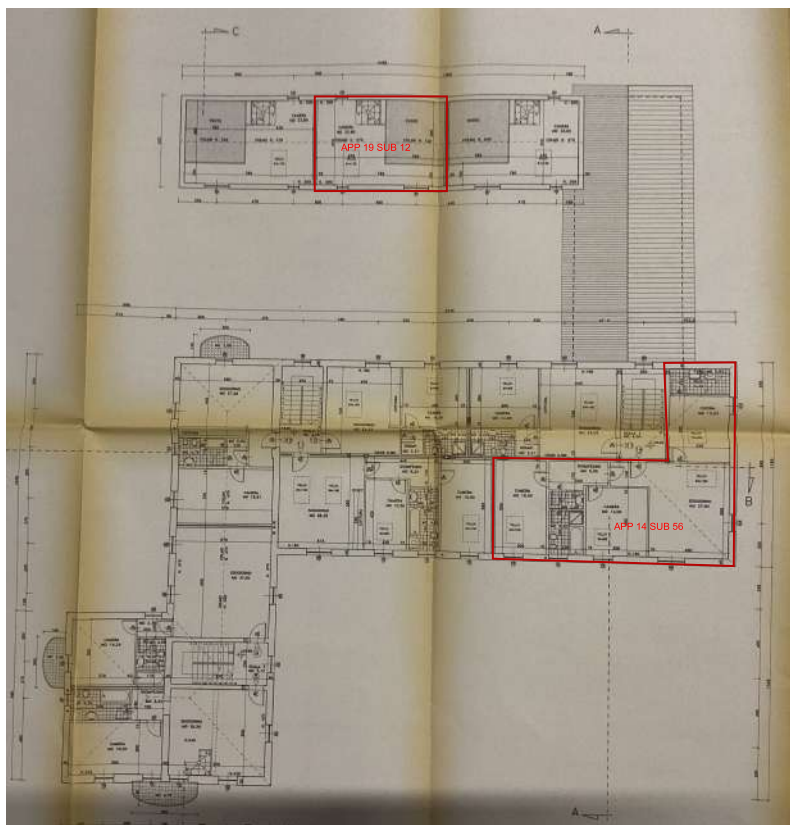


Localizzazione appartamenti_Piano terra

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

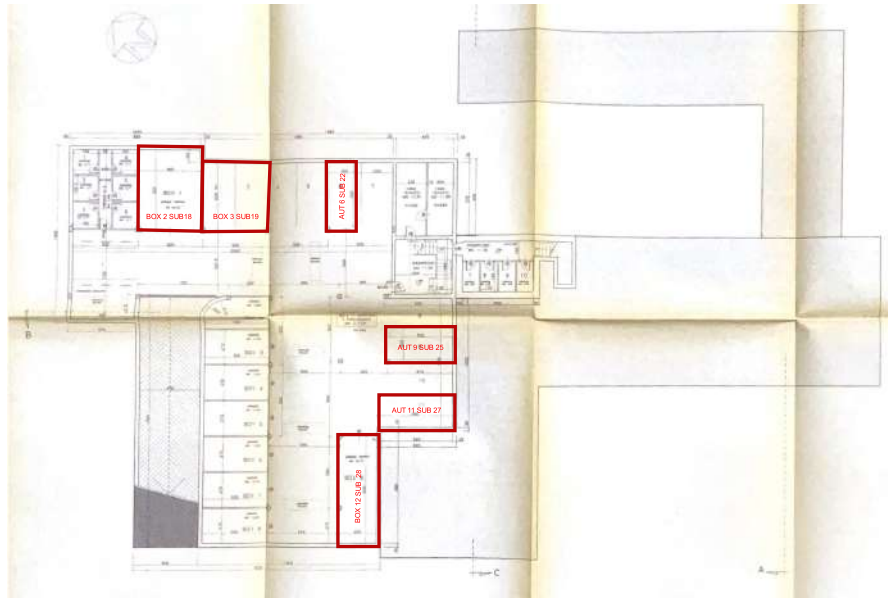


Localizzazione appartamenti_Piano primo



Localizzazione appartamenti_Piano secondo

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia



Localizzazione Autorimesse e Box_Piano interrato

Descrizione del complesso immobiliare di via Bettole 71



L'edificio, risalente alla fine degli anni 90 è strutturato in più corpi di fabbrica adiacenti di 2 e 3 piani fuori terra, dotati di interrato accessibile da una rampa carrabile, in cui sono collocate diverse autorimesse e posti auto, locali tecnici e cantine.

Le strutture portanti, realizzate su "palificazione", come si riscontra nell'interrato, evidenziano che l'edificio originario è stato integralmente demolito e sostituito da uno nuovo.

Gli impianti, dotati di regolare conformità allegata alla richiesta di abitabilità, sono di tipo tradizionale e civile: tutte gli appartamenti ed i negozi sono dotati di riscaldamento autonomo con caloriferi alimentati da caldaie interne a condensazione di cui non sono stati reperiti i certificati di manutenzione.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

La condizione complessiva dello stabile è discreta e non sembra necessitare di interventi di manutenzione straordinaria significativi sebbene l'impiantistica e le dotazioni energetiche siano ormai datati.

NB: Nelle schede descrittive dei singoli immobili periziati, in luogo delle indicazioni dei confini, la relativa posizione risulta meglio descritta dalla visura della planimetria catastale ad essi allegata.

Inoltre, in ogni scheda sono descritti il titolo di provenienza, e la conformità urbanistica (regolarità amministrativa) e catastale.

Per le autorimesse (spazi per le auto chiusi ed accessibili tramite saracinesca) e box (spazi per le auto coperti delimitati ma non chiusi da muri) nelle schede a seguire si riporta la necessità che l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione del vincolo di pertinenza delle autorimesse alle abitazioni richiesto negli atti autorizzativi a costruire del Comune di Brescia.

Provenienza

In sintesi, tutti gli immobili di seguito rappresentati individuati nel Comune di Brescia sono stati acquistati con due atti: con il primo, a rogito notaio Dott. Rega n. 66680 [REDACTED] acquistava un appartamento di cui al mappale 24 sub 8; successivamente, con atto a rogito notaio Dott. Brunelli del 2004, [REDACTED] acquisiva le unità di cui ai mappali 27 sub da 2 a 39, le quali recano alcuni gravami citati nella nota di Trascrizione. I mappali 50,51, e 56 sono derivati da variazioni di precedenti unità a seguito di presunta trasformazione edilizia. Tutto come meglio specificato nelle schede dei singoli immobili.

Gravami ed ipoteche

Nella tabella successiva sono riportate le iscrizioni attribuite ai mappali oggetto di perizia e meglio descritte nelle singole schede di valutazione degli edifici.

						Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale
						Registro particolare n.		
Ipoteche Gravanti a settembre 2023								
Immobili in via Bettole 71								
Foglio	267	Mappale	27	sub.	50	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	56	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	2	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	4	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	7	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	12	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	18	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	19	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	22	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	25	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	27	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	28	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	37	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	38	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	39	Ipoteca 2074/11		15032/2023
Foglio	267	Mappale	27	sub.	51	Ipoteca 2074/11	ipoteca 11242/11	15032/2023

Per completezza si segnala che l'ispezione ipocatastale per nominativo riporta altri immobili dello stesso stabile per i quali risultano citate le annotazioni di seguito elencate.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

ex Immobili di proprietà Gari s.r.l., tuttora in visura ma di proprietà della "Massa Creditori della Liquidazione Giudiziale dei Gari s.r.l.", con ipoteca di 1° e 2° grado tranne il subalterno 39 con solo ipoteca di 1° grado

Foglio	267	Mappale	27	sub.	3	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 8138-9/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	5	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 8138-9/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	6	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 360-1/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	9	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 207-8/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	10	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 635-6/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	11	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 360-1/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	13	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 635-6/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	14	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 810-1/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	15	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 1919-20/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	20	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Gravato da ipoteca non compare in visura
Foglio	267	Mappale	27	sub.	21	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 5455-6/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	23	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 7137-8/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	24	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 8138-9/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	26	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 7137-8/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	29	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 8848-9/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	30	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 207-8/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	31	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Gravato da ipoteca non compare in visura
Foglio	267	Mappale	27	sub.	32	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Gravato da ipoteca non compare in visura
Foglio	267	Mappale	27	sub.	33	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 810-1/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	34	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Gravato da ipoteca non compare in visura
Foglio	267	Mappale	27	sub.	35	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Gravato da ipoteca non compare in visura
Foglio	267	Mappale	27	sub.	36	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 2137-8/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	52	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 8848-9/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	53	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 5455-6/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	54	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 7137-8/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	55	Ipoteca 2074/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 7137-8/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	17	Ipoteca 11242/11	Ipoteca 11242/11	Annot. 1919-20/22
Foglio	267	Mappale	27	sub.	56	Ipoteca 11242/11	Ipoteca 11242/11	Gravato da ipoteca non compare in visura

Criteria di stima




Per valutare gli immobili si è proceduto definendo il prezzo medio al mq vigente nella zona, desunto dall'incrocio tra i valori del "borsino immobiliare", mediato con alcuni prezzi di immobili analoghi in vendita attualmente (settembre 2023). Il valore ottenuto, moltiplicato per la superficie dedotta dalle schede catastali, è stato ponderato con alcuni parametri, verificati nel sopralluogo, i cui valori divisi per categorie sono stati riportati in apposite schede nelle pagine a seguire.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

determinazione del prezzo		
i valori al mq sono dedotti mediando tra quelli desumibili dal borsino immobiliare e quelli provenienti dalla vendita di analoghi prodotti		
residenze : Valori medi al mq	minimo	massimo
borsino immobiliare - (valore medio) al mq	1.264,00 €	1.580,00 €
da analisi di mercato per edifici omogenei - al mq	1.398,37 €	1.700,00 €
valore medio	1.331,19 €	1.640,00 €
negozi : Valori medi al mq	minimo	massimo
borsino immobiliare - (valore medio) al mq	912,00 €	1.122,00 €
da analisi di mercato per edifici omogenei - al mq	900,00 €	1.200,00 €
valore medio	906,00 €	1.161,00 €
box autorimesse : Valori medi al mq	minimo	massimo
borsino immobiliare - (valore medio) al mq	534,00 €	652,00 €
da analisi di mercato per edifici omogenei - al mq	600,00 €	700,00 €
valore medio	567,00 €	676,00 €

Tabella di calcolo di definizione del prezzo medio al mq

Di seguito l'estratto della ricerca sul borsino immobiliare a settembre 2023

	Abitazioni in stabili di 1° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona		
☆☆☆	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
	Euro 1.555	Euro 1.751	Euro 1.947	
	Abitazioni in stabili di fascia media	Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona		
☆☆	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
	Euro 1.264	Euro 1.422	Euro 1.580	
	Abitazioni in stabili di 2° fascia	Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona		
☆	Valore minimo	Valore medio	Valore massimo	Valuta subito questo immobile
	Euro 1.007	Euro 1.065	Euro 1.122	

Valutazione degli immobili di perizia

Nella tabella riassuntiva si riportano i valori di perizia dei singoli immobili che si potranno verificare nel dettaglio nelle schede a seguire.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

Quadro Economico	Valore di perizia	Valore totale di perizia	Canone annuo (Iva esclusa)	% rendimento su valore immobile	Canone di locazione medio annuale (stimato al 5% del valore)	Congruietà	Valore immobile non locato
App 1 sub 2 (locato)	165.000,00 €		6.392,04 €	3,87%	8.250,00 €	Incongruo	194.000,00 €
App3 SUB 7	141.000,00 €						
box 2 sub 18	19.000,00 €	160.000,00 €					
App 4 SUB 50	109.000,00 €						
box 12 sub 28	15.000,00 €	124.000,00 €					
app5 sub 51	119.000,00 €						
autorimessa 6 sub 22	6.000,00 €	125.000,00 €					
app 14 sub 56	178.000,00 €						
autorimessa 9 sub 25 (non conforme)	6.000,00 €	184.000,00 €					
app 17 sub 4	162.000,00 €						
box 3 sub 19 (non conforme)	17.000,00 €	179.000,00 €					
app 19 sub 12	129.000,00 €						
Autorimessa 11 sub 27	7.000,00 €	136.000,00 €					
negozio b sub 37 (Locato)	77.000,00 €		8.330,64 €	10,82%	3.850,00 €	congruo	86.000,00 €
negozio c sub 38 (Locato)	64.000,00 €		6.393,48 €	9,99%	3.200,00 €	congruo	71.000,00 €
Cabina elettrica sub 39	0,00 €						
Reliquato stradale- Calcinato	0,00 €						
Totale	1.214.000,00 €						

I valori riportati nella precedente tabella sono quanto mi è stato richiesto nei quesiti espressi nell'incarico a me conferito.



In fede Arch. Giuseppe Marrelli

Brescia, 26.10.2023

**Schede descrittive e valutazione delle singole unità del
complesso di Via Bettole 71- Brescia**

Appartamento n.1

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 2

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1-T

Dati di classamento: Rendita: Euro 578,43, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 7,0 vani

Dati di superficie: Totale: 139 m² Totale escluse aree scoperte b): 139 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 42 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 44 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è collocato al piano terra del corpo A1 con tre affacci di cui uno sulla via Bettole.

E' un trilocale con due bagni e lavanderia con ingresso diretto sul soggiorno illuminato da una portafinestra che accede, attraverso piccolo balcone, ad un giardino pertinenziale. Attraverso un disimpegno finestrato si accede ad una cucina con portafinestra che conduce al giardino e ad un ripostiglio ad uso lavanderia. E' presente un secondo ripostiglio.

Un ulteriore disimpegno conduce alla zona notte composta da un bagno di servizio, due camere di cui una matrimoniale ed un bagno con vasca.

Nella cucina si trova la caldaia a condensazione che alimenta i caloriferi presenti in ogni locale. L'appartamento è dotato di aria condizionata con macchina esterna e split di vecchia concezione. La macchina esterna si trova nel giardino.

Il giardino risulta essere parzialmente pavimentato nelle zone di passaggio con pavimento in pietra naturale e piastre in graniglia è presente siepe lungo il confine su via Bettole.

Finiture: nella zona giorno i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. Nelle camere è posato un parquet a doghe in diagonale a tinte scure. I bagni hanno piastrelle e rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in legno con doppi vetri.

L'appartamento sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio

Iscrizioni ed ipoteche

L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche e trascrizioni:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



Estratto pianta appartamento n.1; Tav 03-Pianta piano terra Variante n 3702/00

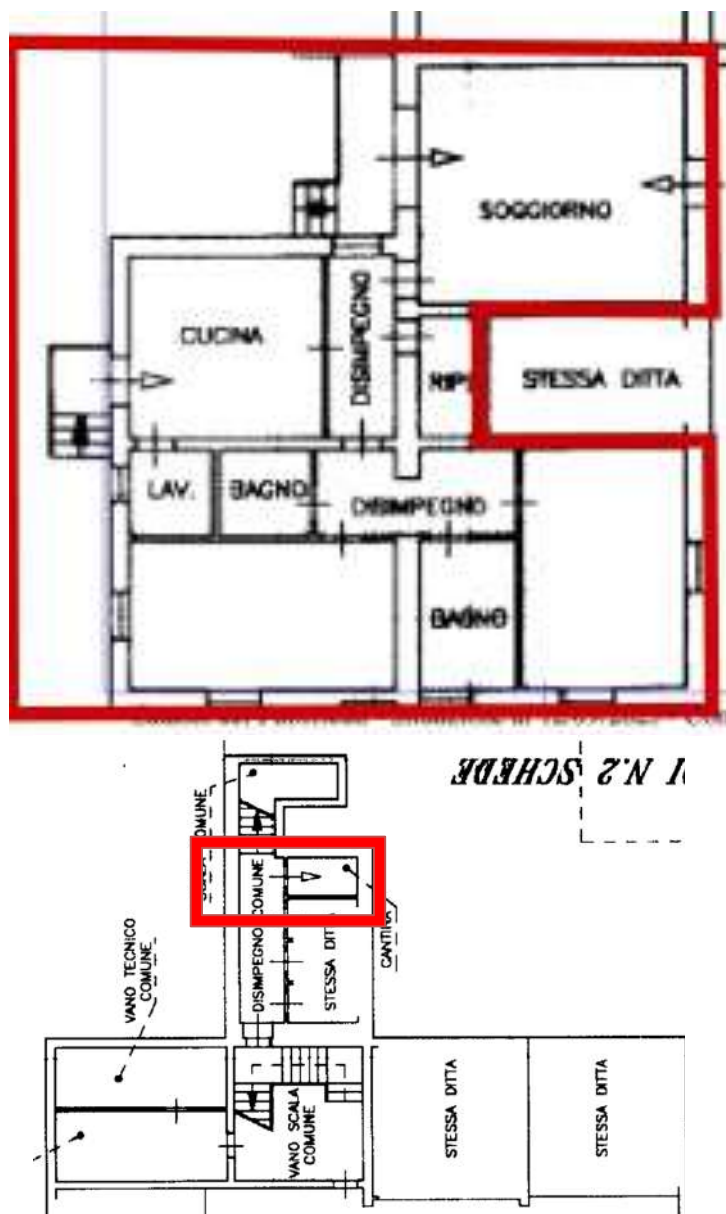
Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 2

Con annessa cantina n. 4

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta occupata con contratto di locazione del 2017 con scadenza rinnovata al 31.08.2025.

Il canone di € 532,67 risulta essere il 3,90% del valore immobiliare e pertanto inferiore al valore di mercato che si attesta attorno al 5% (690,00 circa).

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto off-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
TRILOCALE							

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	anni '90	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

	riscaldamento				Elett.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
	caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
	X								
autonomo	X								
centralizzato									
caldaia gas	X								
telerriscaldamento									
altro									

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto	in rovina
complesso		X				
unità		x				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	pessimo 40%
	X			

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed	conformità	conformità	abusivo* (valutare)
100%	90%	50%	0%
	X		

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
	X			

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	1.640,00	1.485,59	1.331,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	X	0	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
	X			

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto	
sup reale	139	0	0	3	100		
% sc	100%	30%	50,00%	30%	5,00%		
sup commerciale	139	0	0	0,9	5	0	
totale s.c							144,9

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.485,59 €	144,9	100%	100%	90%	100%	193.735,79 €

6.1 Valore immobiliare per immobile locato fino al 2025 deprezzato del	15%	164.675,42 €
--	-----	--------------

Note:

Prezzo di perizia immobile libero (importo arrotondato) 194.000,00 €

Prezzo di perizia immobile occupato (importo arrotondato) 165.000,00 €

Appartamento n. 3 e Box n. 2 **(lotto unico)**

Appartamento n.3

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 7

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 454,48, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 5,5 vani

Dati di superficie: Totale: 132 m² Totale escluse aree scoperte b): 130 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 42 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 44 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 46 (BCNC)

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è collocato al primo piano del corpo A1 con tre affacci di cui uno sulla via Bettole.

E' un trilocale con due bagni e lavanderia con ingresso diretto sul soggiorno illuminato da due finestre ed una portafinestra che conduce ad un piccolo balcone.

Attraverso un disimpegno si accede ad una cucina con finestra e portafinestra con uno sgabuzzino ad uso lavanderia.

Dallo stesso disimpegno si passa ad un bagno di servizio e due camere di cui una matrimoniale con piccolo balcone ed un bagno con vasca.

Nella cucina si trova una caldaia a condensazione che alimenta i caloriferi presenti in ogni locale.

L'appartamento è dotato di aria condizionata con macchina esterna e split di vecchia concezione. La macchina esterna si trova sul balcone della camera da letto.

Finiture: nella zona giorno i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. Nelle camere è posato un parquet a doghe in diagonale tinte scure. I bagni hanno piastrelle e rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in legno con doppi vetri e le portefinestre dei balconi sono dotate di griglie.

L'appartamento sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi*

da realizzare **non possono essere ceduti separatamente dalle unita immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale**; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori **rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione**.

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo**.

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carroia

Iscrizioni ed ipoteche

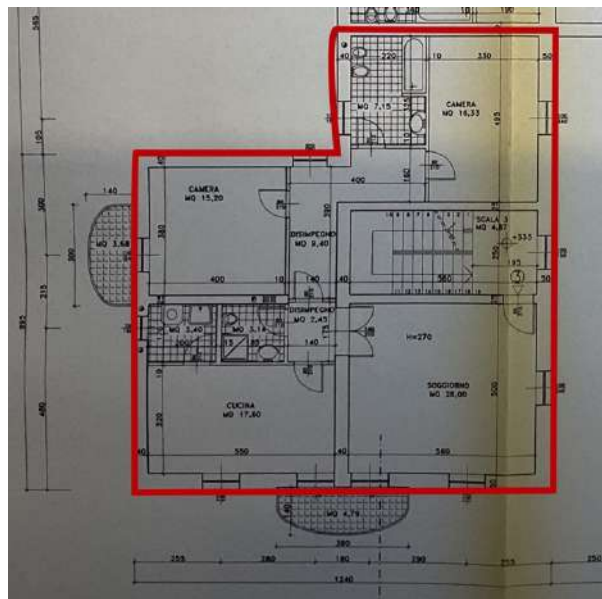
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



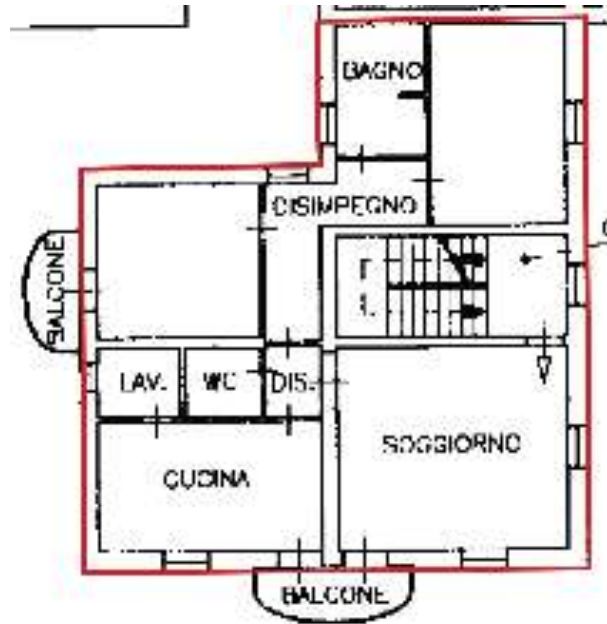
Estratto pianta appartamento n.3; Tav 04-Pianta piano primo Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 7

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta libero.

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
TRILOCALE							

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico 900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

	riscaldamento			Elett.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
X								
autonomo				X				
centralizzato								
caldaia gas				X				
telemiscaldamento								
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità			X			

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 30%	nella media 80%	poco interessante	pessimo 40%
		X		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed	conformità	conformità	abusivo* (valutare)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	1.640,00	1.485,59	1.331,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
	0	X	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
	X			

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	canine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	130	5	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	130	1,5	0	0	0	0
totale s.c	131,5					

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.485,59 €	131,5	100%	100%	80%	90%	140.655,66 €

r*

Box n. 2

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 18
Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 88,31, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 8, Consistenza 30 m2
Dati di superficie: Totale: 35 m2
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27
L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:
• Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c
• Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)

Descrizione dell'immobile

Il box in oggetto risulta essere uno spazio chiuso da muri con finitura in intonaco al rustico e pavimento in cemento.
È dotata di saracinesca zincata e di impianto di illuminazione collegato al condominio.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio

Iscrizioni ed ipoteche

L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).

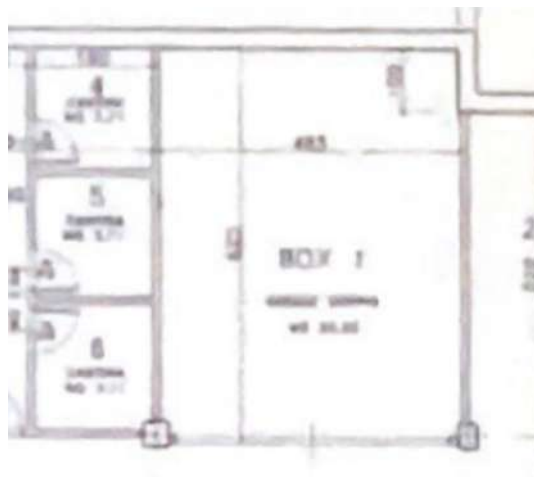
Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

Il box è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



Estratto pianta autorimessa 2; Tav 02-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

Il box è stata censita nel catasto del Comune di Brescia con i seguenti estremi:

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 18

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	di rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
							BOX

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	anni '900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento	riscaldamento				Eletr.	fotovoltaico.	solare term.	geoterm.	domotica
	caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
autonomo									
centralizzato									
caldaia gas									
telerriscaldamento									
altro									

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità		x				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	peissimo 40%
		x		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso v.caso)
100%	90%	50%	0%
x			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	676,00	621,50	567,00
	x		

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	peissimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	0	x	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	peissima
100%	90%	80%	60%	30%
x				

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge	Box	cantine	giardini	posto auto
sup reale	35	0	0	0	0	0
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	35	0	0	0	0	0
totale s.c	35					

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. sommerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
676,00 €	35	100%	100%	80%	100%	18.928,00 €

Prezzo di perizia Appartamento (importo arrotondato) 141.000,00 €

Prezzo di perizia Box (importo arrotondato) 19.000,00 €

Totale prezzo di perizia lotto unico 160.000,00 € (Centosessantamila,00)

Appartamento n.4 e Box n.12 (lotto unico)

Appartamento n.4

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 50

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano 1

Dati di classamento: Rendita: Euro 371,85, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 4,5 vani

Dati di superficie: Totale: 100 m² Totale escluse aree scoperte b): 99 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è collocato al primo piano del corpo A con tre affacci.

E' un trilocale con un bagno con ingresso diretto sul soggiorno con angolo cottura illuminato da due finestre ed una portafinestra con balcone.

Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da un bagno completo di vasca e antibagno e due camere di cui una matrimoniale.

Nella cucina si trova una caldaia a condensazione che alimenta i caloriferi presenti in ogni locale.

Finiture: nella zona giorno i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. Nelle camere è posato un parquet a doghe in diagonale tinte scure. Il bagno ha piastrelle e rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in legno con doppi vetri.

L'appartamento sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare **non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale**; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carroio

Iscrizioni ed ipoteche

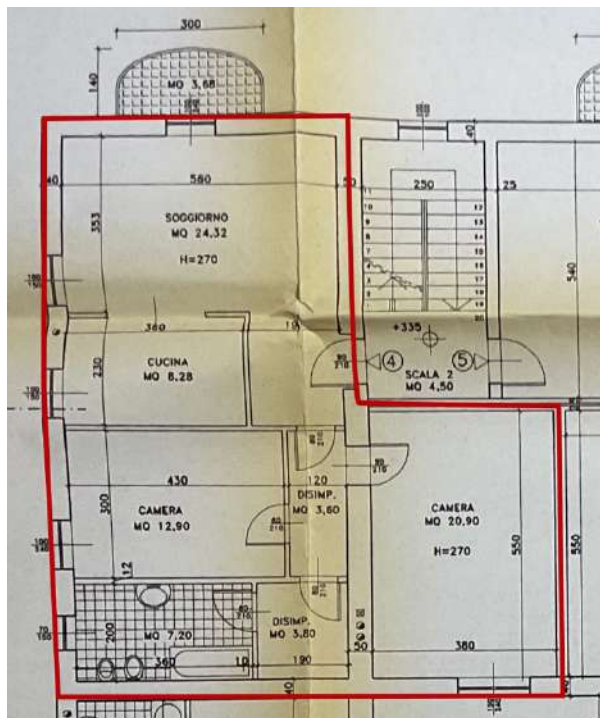
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



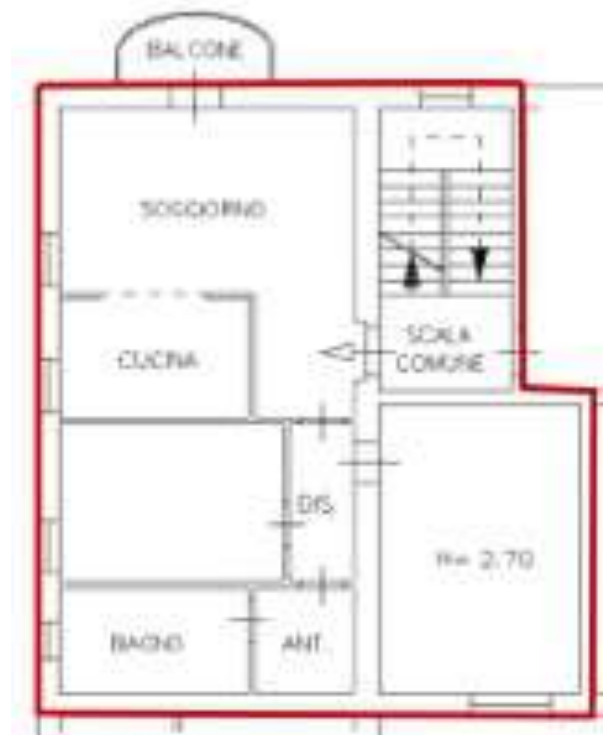
Estratto pianta appartamento n.4; Tav 04-Pianta piano primo Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 50

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta libera.

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
TRILOCALE							

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elektr.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
X								
autonomo				X				
centralizzato								
caldaia gas				X				
termoisolamento								
altro								

8-stato di conservazione

complesso	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto	in rovina
		X				
unità			X			

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	pessimo 40%
		X		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso x caso)
100%	90%	50%	0%
x			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	1.640,00	1.485,59	1.331,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab.9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	X	0	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
	X			

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	100	5	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	100	1,5	0	0	0	0
totale s.c.	101,5					

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab.2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.485,59 €	101,5	100%	100%	80%	90%	108.566,92 €

Box n. 12

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 28

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 54,23, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 6, Consistenza 25 m²

Dati di superficie: Totale: 27 m²

ACQUISIZIONE PLANIMETRIA, Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)

Descrizione dell'immobile

Il box in oggetto risulta essere uno spazio chiuso da muri con finitura in intonaco al rustico e pavimento in cemento.

È dotata di saracinesca zincata e di impianto di illuminazione collegato al condominio.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

Il box è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.

Estratto pianta autorimessa 12; Tav 02-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

Il box è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 28

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
							BOX

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	anni '900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elcttr.	fotovoltaico.	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
autonomo								
centralizzato								
caldaia gas								
inter riscaldamento								
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità		x				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	peissimo 40%
		X		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità Urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso x caso)
100%	90%	50%	0%
		X	

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
		X		

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	676,00	621,50	567,00
	X		

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	peissimo
100%	90%	80%	60%	40%
	0	X	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	peissima
100%	90%	80%	60%	30%
	X			

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, loggia, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	27	0	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	27	0	0	0	0	0
totale s.c	27					

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
676,00 €	27	100%	100%	80%	100%	14.601,60 €

Prezzo di perizia appartamento (importo arrotondato) 109.000,00 €

Prezzo di perizia autorimessa (importo arrotondato) 15.000,00 €

Totale prezzo di perizia lotto unico 124.000,00 € (Centotrentaquattromila,00)

Appartamento n.5 e Autorimessa n.6 (lotto unico)

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 51
Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1-1
Dati di classamento: Rendita: Euro 454,48, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5,
Consistenza 5,5 vani
Dati di superficie: Totale: 113 m² Totale escluse aree scoperte b): 108 m²
Classamento e rendita validati
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267
Particella 2

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è collocato al primo piano del corpo A con due affacci.
E' un trilocale con due bagni con ingresso diretto sul soggiorno illuminato da una finestra ed una portafinestra che porta ad un balcone al quale si accede anche dalla cucina abitabile.
Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da un bagno di servizio ad uso lavanderia e due camere di cui una matrimoniale con balcone ed un bagno con vasca.
Nel bagno di servizio si trova una caldaia a condensazione che alimenta i caloriferi presenti in ogni locale.

Finiture: nella zona giorno i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. Nelle camere è posato un parquet a doghe in diagonale tinte scure. I bagni hanno piastrelle e rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in legno con doppi vetri.

L'appartamento sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare **non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale**; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

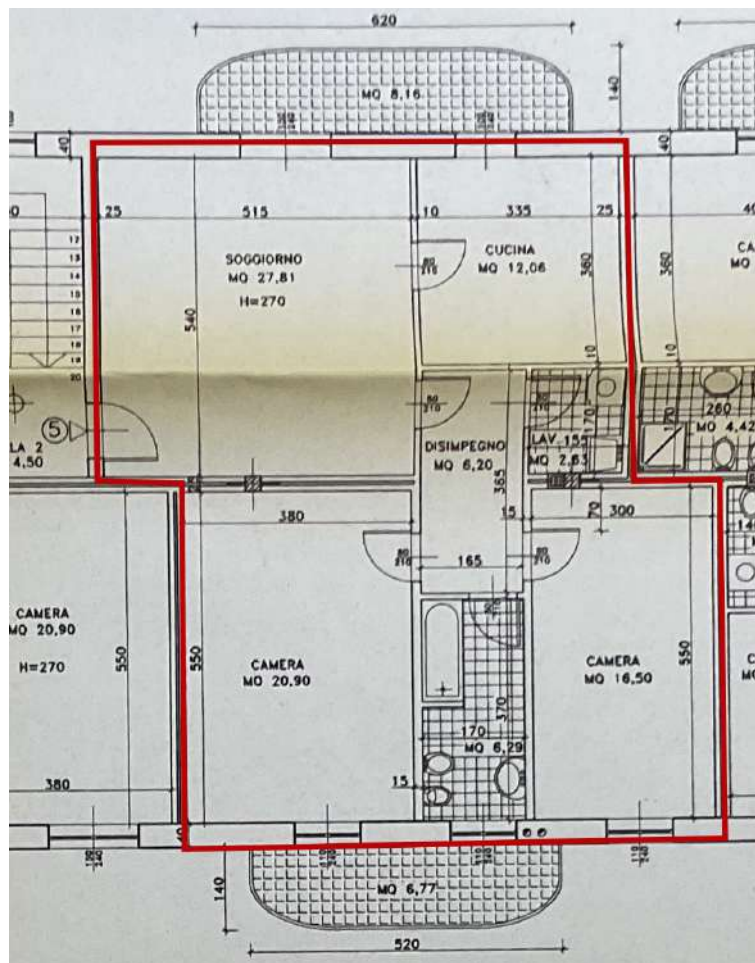
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



Estratto pianta appartamento n.5; Tav 04-Pianta piano primo Variante n 3702/00

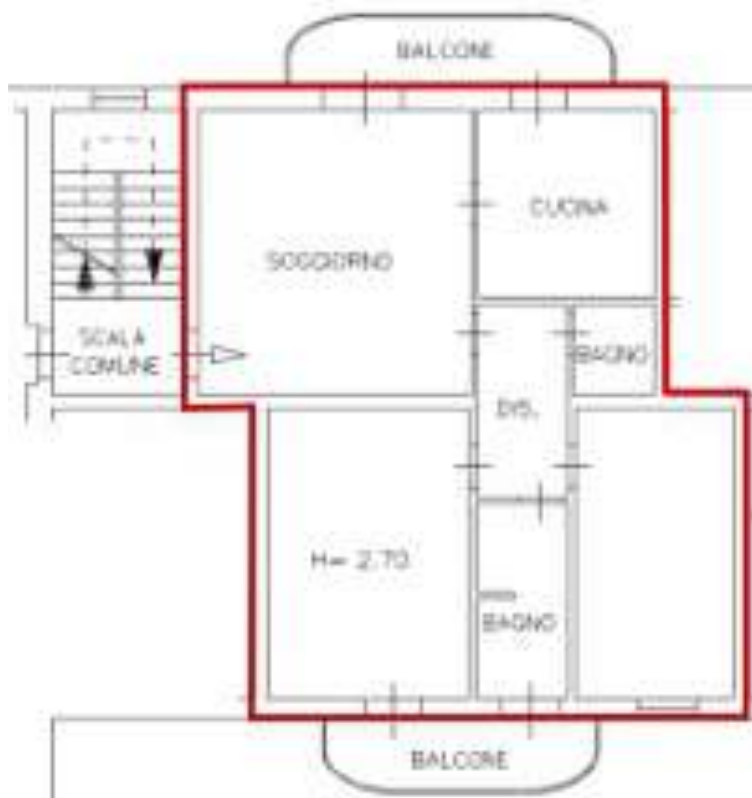
Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:

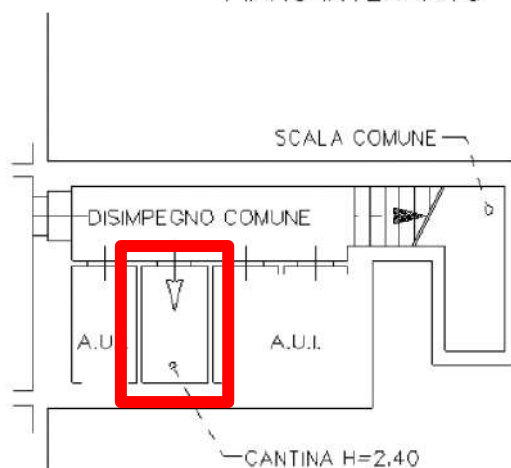
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 51

Con annessa cantina n.2

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



PIANO INTERRATO



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta libera.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

Valutazione

2-stato dell'immobile			
area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione							
residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
TRILOCALE	quadrilocal						

4-tipologia dell'edificio			
complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione							
storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro				
anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio			
di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti						
riscaldamento					Elett.	fotovoltaico.
caloriferi	pavimento	convettori	altro		X	
X						
autonomo						X
centralizzato						
caldaia gas						X
telescaldamento						
altro						

8-stato di conservazione						
	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità			X			

9-giudizio sintetico dell'immobile				
ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	peissimo 40%
		X		

Parametri estimativi

0-conformità			
conformità catastale ed urbanistica	conformità urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso x caso)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità				
libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE			
di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	1.640,00	1.485,59	1.331,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)				
ottimo	buono	nella media	poco interessante	peissimo
100%	90%	80%	60%	40%
	0	X	0	0

4-grado commerciabilità				
ottima	buona	nella media	scarsa	peissima
100%	90%	80%	60%	30%
	X			

5-superficie commerciale						
	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	108	7,5	0	3	0	
% sc	100%	30%	50,00%	30%	5,00%	
sup commerciale	108	2,25	0	0,9	0	0
totale s.c	111,15					

6-Calcolo Valore immobiliare						
Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.485,59 €	111,15	100%	100%	80%	90%	118.888,80 €

Autorimessa n. 6

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 22

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,03, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 6, Consistenza 12 m²

Dati di superficie: Totale: 13 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)c)

Descrizione dell'immobile

L'autorimessa in oggetto risulta essere uno spazio aperto con finitura in intonaco al rustico e pavimento in cemento.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €;

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

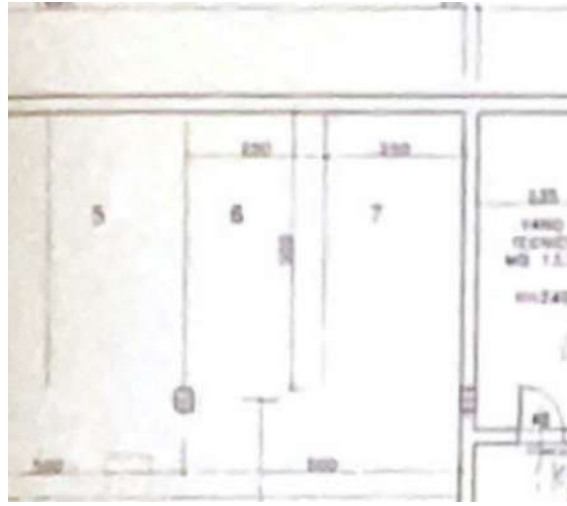
spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).

- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'autorimessa è stata realizzata con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



Estratto pianta box 06; Tav 02-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'autorimessa è stata censita nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 22

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
							BOX

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico'900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elctr.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
autonomo								
centralizzato								
caldaia gas								
teleriscaldamento								
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammodernato	molto ammodernato	in rovina
complesso		X				
unità		X				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	pessimo 40%
		X		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso x caso)
100%	90%	50%	0%
			X

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da (famiglia, società)
100%	100%	80%	70%	40%
				X

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	676,00	621,50	567,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	0	X	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
				X

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	13	0	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	13	0	0	0	0	0
totale s.c						13

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
621,50 €	13	100%	100%	80%	100%	6.463,60 €

Prezzo di perizia appartamento (importo arrotondato) 119.000,00 €

Prezzo di perizia Autorimessa (importo arrotondato) 6.000,00 €

Prezzo totale di perizia lotto unico 125.000,00 € (Centoventicinquemila,00)

Appartamento n.14 e Box n.9 **(lotto unico)**

Appartamento n.14

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 56

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano 2

Dati di classamento: Rendita: Euro 413,17, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 5,0 vani

Dati di superficie: Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte b): 107 m²

Classamento e rendita validati

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è collocato al piano secondo del corpo A con due affacci.

E' un trilocale con ingresso diretto sul soggiorno illuminato da due finestre, cucina abitabile dalla quale si accede ad una lavanderia.

Attraverso un disimpegno si accede alla zona notte composta da un bagno con antibagno e due camere di cui una matrimoniale.

Nella cucina si trova una caldaia a condensazione che alimenta i caloriferi presenti in ogni locale.

L'appartamento è non dotato di aria condizionata.

Finiture: L'appartamento ha soffitti a travi in legno nella zona giorno i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. Nelle camere è posato un parquet a doghe in diagonale tinte scure. Il bagno ha piastrelle e rivestimenti ceramici. I serramenti sono in legno con doppi vetri.

L'appartamento sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Si rilevano tracce di muffa nel bagno e nella lavanderia in corrispondenza della porzione superiore dei muri perimetrali.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare **non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale**; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta sostanzialmente **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia, sebbene l'antibagno risulta nella realtà più piccolo a quanto realizzato a discapito del bagno.



Estratto pianta appartamento n.14; Tav 13-Pianta piano secondo Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 56

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

Per la motivazione sopra espressa nel paragrafo precedente lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata sebbene difforme alla pratica edilizia.



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta libera.

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
TRILOCALE							

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elett.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
X								
autonomo	centralizzato				X			
caldaia gas	elettricaldamento				X			
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità		x				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	pessimo 40%
X				

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed	conformità	conformità	abusivo* (valutare)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medo	minimo
-	1.640,00	1.485,59	1.331,00
X			

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
X	0	0	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
X				

5-superficie commerciale

	unità	terrazz. logg. porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	107	5	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	107	1,5	0	0	0	0
totale s.c						108,5

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.640,00 €	108,5	100%	100%	100%	100%	177.940,00 €

r⁸

Box n. 9

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 25

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 38,27, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 8, Consistenza 13 m²

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)c

Descrizione dell'immobile

Il box in oggetto risulta essere uno spazio chiuso con finitura in intonaco al rustico e pavimento in cemento.

È dotato di saracinesca zincata e di impianto di illuminazione collegato al condominio.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare **non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale**; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

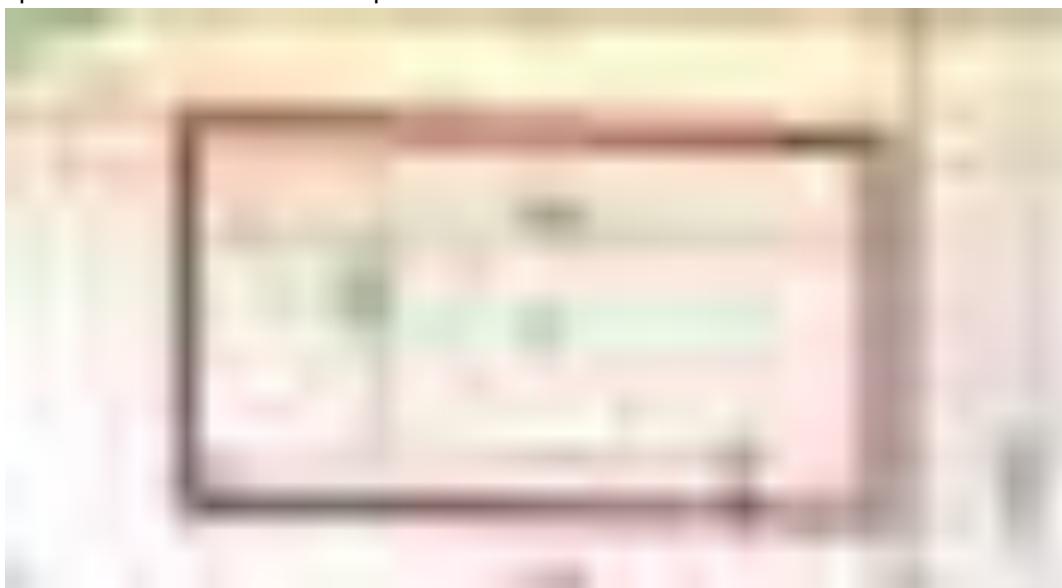
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

Il box è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **NON conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia in quanto da pratica visionata lo spazio risulta non confinato da pareti o chiusure di sorta.

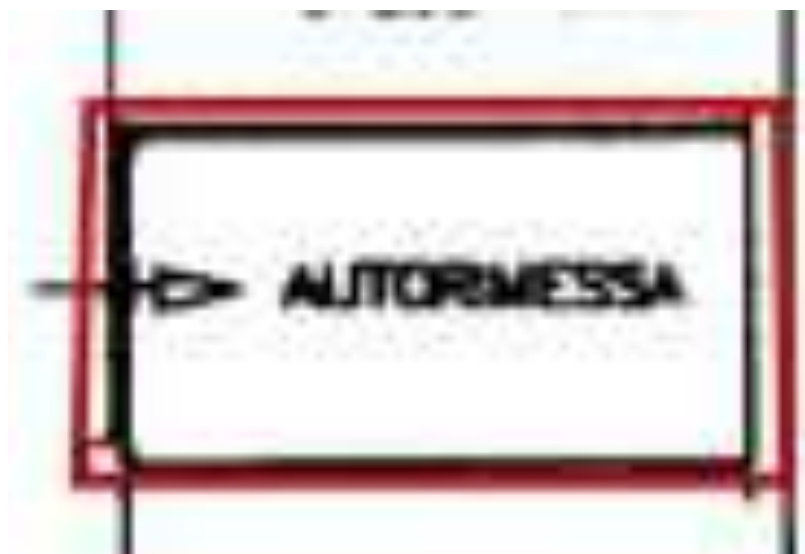


Estratto pianta box 09; Tav 02-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

Il box è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 25

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
							BOX

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elett.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
autonomo								
centralizzato								
caldaia gas								
tele riscaldamento								
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità		x				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 70%	pessimo 40%
		x		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità catastale	conformità catastale	abusivo* (valutare caso x caso)
100%	90%	50%	0%
	x		

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	676,00	621,50	567,00
		x	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	0	x	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
x				

5-superficie commerciale

unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	14	0	0	0	0
% sc	100%	30%	50,00%	5,00%	
sup commerciale	14	0	0	0	0
totale s.c					14

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab.2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
621,50 €	14	90%	100%	80%	100%	6.264,72 €

Prezzo di perizia appartamento (importo arrotondato) 178.000,00 €

Prezzo di perizia box (importo arrotondato) 6.000,00 €

Prezzo totale di perizia lotto unico 184.000,00 € (Centoottantaquattromila,00)

NOTA: si evidenzia che per le difformità riscontrate ed illustrate nella scheda si rende necessario intervenire con una sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi riassumibile con i seguenti costi:

- Sanzione: 1.100,00 €

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

- Demolizione muratura (23 mq), smaltimento materiale, ripristini pavimentazione, rifacimento impianto elettrico, tinteggiature: 1.000,00 €
- Rimozione saracinesca e smaltimento 500 €
- Spese tecniche: 1.500,00 €

Totale importo 4.100,00 € a cui aggiungere Iva

Appartamento n.17 e Box n.3

Appartamento n.17

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 4

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 495,80, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 6,0 vani

Dati di superficie: Totale: 107 m² Totale escluse aree scoperte b): 104 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 43 (BCNC)c)

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è collocato al piano terra del corpo B1 con tre affacci.

E' un trilocale con due bagni con ingresso su atrio che divide la zona giorno con la zona notte.

Il soggiorno è illuminato da due finestre ed una portafinestra che accede al giardino privato, la cucina è abitabile. E' presente antibagno e bagno di servizio adiacenti alla cucina stessa.

Dall'atrio di ingresso si accede al disimpegno della zona notte composta da due camere di cui una con balcone ed un bagno con vasca.

Nella cucina si trova una caldaia a condensazione che alimenta i caloriferi presenti in ogni locale.

L'appartamento è non dotato di aria condizionata.

Il giardino parzialmente pavimentato con pavimentazione in pietra naturale nelle sole zone di passaggio risulta piantumato con siepe lungo in confine.

Finiture: nella zona giorno i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. Nelle camere è posato un parquet a doghe in diagonale tinte scure. I bagni hanno piastrelle e rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in legno con doppi vetri.

L'appartamento sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario,**

contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

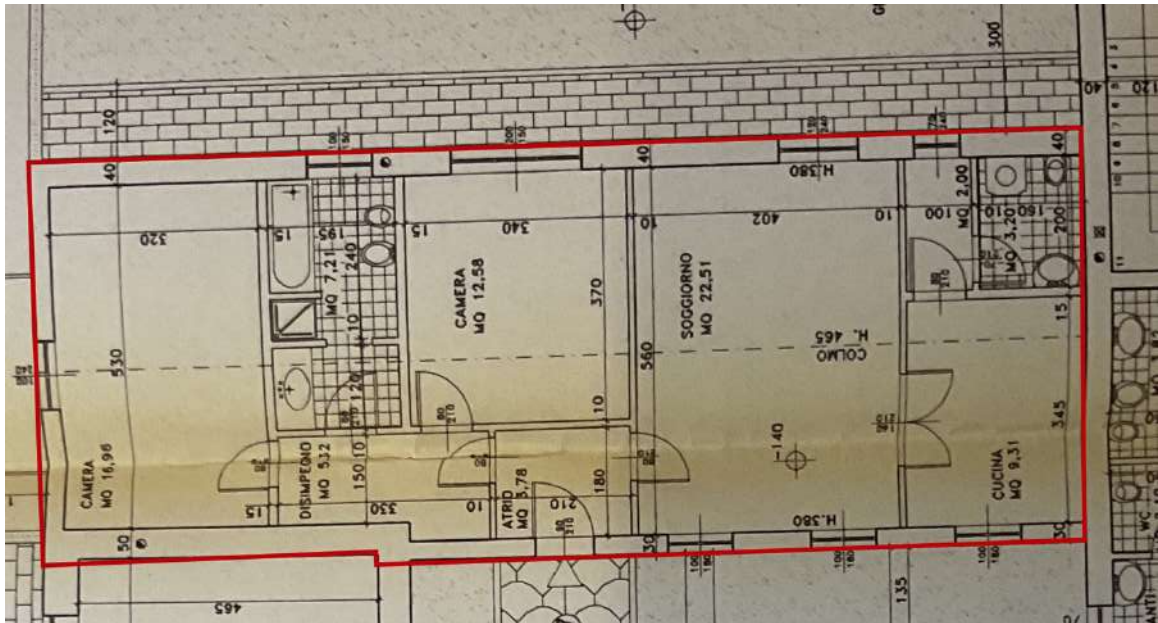
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.

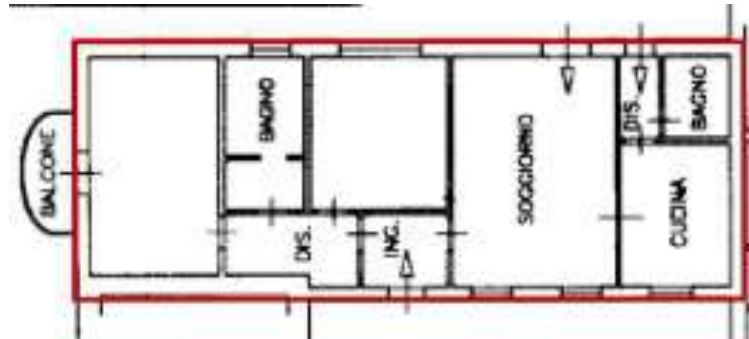


Estratto pianta appartamento n.17; Tav 03-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 4

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta libera.

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
TRILOCALE							

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elctr.	fotovoltaico.	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
X								
autonomo				X				
centralizzato				X				
caldaia gas				X				
tele riscaldamento								
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammigliorato	molto ammigliorato	in rovina
complesso		X				
unità			X			

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	pessimo 40%
	X			

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare paga a caso)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	1.640,00	1.485,59	1.331,00
X			

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	X	0	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
X				

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	104	5	0	0	85	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	104	1,5	0	0	4,25	0
totale s.c	109,75					

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado (tab.3)	prezzo
1.640,00 €	109,75	100%	100%	90%	100%	161.991,00 €

Box n 3

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 19
Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1
Dati di classamento: Rendita: Euro 79,48, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 8, Consistenza 27 m² Dati di superficie: Totale: 31 m²
Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)
Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 2

Descrizione dell'immobile

Il box in oggetto risulta essere uno spazio chiuso da muri con finitura in intonaco al rustico e pavimento in cemento. Spazio adibito per due posti auto.
È dotata di saracinesca zincata e di impianto di illuminazione collegato al condominio.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare **non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale**; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

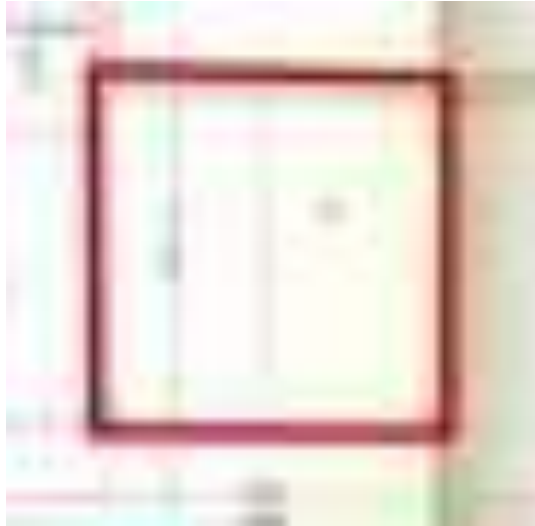
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **NON conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia in quanto da pratica visionata lo spazio risulta non confinato da pareti o chiusure di sorta.



Estratto pianta autorimessa 3; Tav 02-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 19

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
							BOX

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico 900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elett.	fotovoltaico	solare term.	gesterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
autonomo								
centralizzato								
caldaia gas								
eteriscaldamento								
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammodernato	molto ammodernato	in rovina
complesso		X				
unità		X				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 70%	pessimo 40%
		X		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità urbanistica	conformità catastale	non conforme
			X

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	676,00	621,50	567,00
	X		

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	0	X	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
X				

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Bar	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	31	0	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	31	0	0	0	0	0
totale s.c						31

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
676,00 €	31	100%	100%	80%	100%	16.764,80 €

Prezzo di perizia appartamento (importo arrotondato) 162.000,00 €

Prezzo di perizia box (importo arrotondato) 17.000,00 €

Prezzo totale di perizia lotto unico 179.000,00 € (Centosettantanovemila,00)

NOTA: si evidenzia che per le difformità riscontrate ed illustrate nella scheda si rende necessario intervenire con una sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi riassumibile con i seguenti costi:

- Sanzione: 600,00 €
- Demolizione muratura (13 mq), smaltimento materiale, ripristini pavimentazione, rifacimento impianto elettrico, tinteggiature: 1.000,00 €

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

- Rimozione saracinesca e smaltimento 800 €
- Spese tecniche: 1.500,00 €

Totale importo 3.900,00 € a cui aggiungere Iva

Appartamento n.19 e Autorimessa n.11 (lotto unico)

Appartamento n.19

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 12

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1-1

Dati di classamento: Rendita: Euro 247,90, Zona censuaria 3, Categoria A/2a), Classe 5, Consistenza 3,0 vani

Dati di superficie: Totale: 77 m² Totale escluse aree scoperte b): 76 m²

ACQUISIZIONE PLANIMETRIA, Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 48 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 41 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 43 (BCNC)

Descrizione dell'immobile

L'appartamento è collocato al primo piano del corpo B con due affacci. E' dotato di soppalco nel quale è posta la zona notte.

Dall'ingresso si accede direttamente al soggiorno illuminato da una finestra ed una porta finestra con piccolo balcone.

Dal soggiorno si accede a piccola cucina non abitabile, antibagno e bagno.

Una scala a chiocciola conduce al soppalco adibito a camera matrimoniale.

Nella cucina si trova una caldaia a condensazione che alimenta i caloriferi presenti in ogni locale.

Si evidenzia una difformità di scarsa entità in cui è stata realizzata una porta di separazione dalla zona cottura. Tale difformità è ininfluenza ai fini del costo in quanto sanabile con una semplice pratica amministrativa.

Finiture: Sia nella zona giorno che nel soppalco è posato un parquet a doghe in diagonale tinte scure. I bagni hanno piastrelle e rivestimenti ceramici.

La cucina ha pavimento in gres bianco.

I serramenti sono in legno con doppi vetri.

L'appartamento sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui*

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

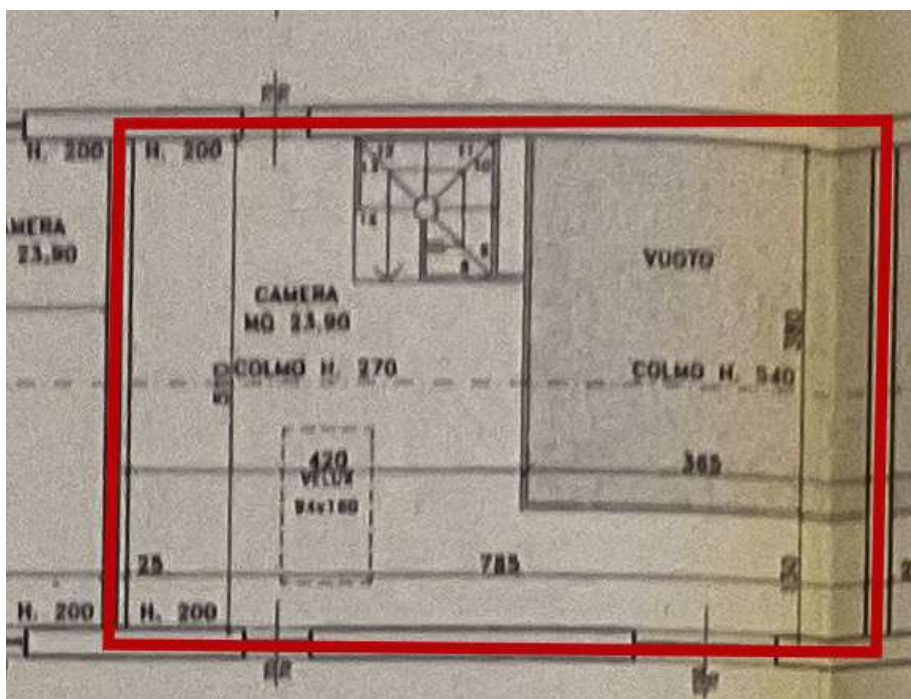
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

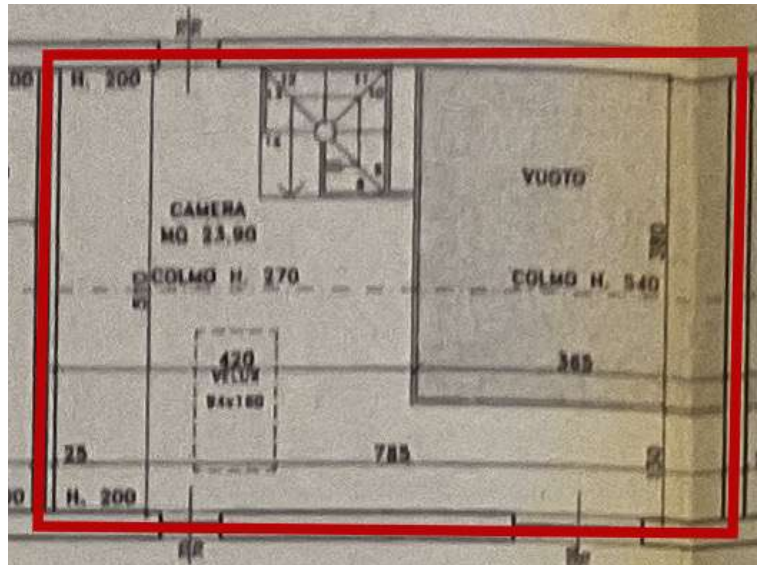
L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

Estratto pianta appartamento n.3; Tav 12-Pianta piano primo Variante n 3702/00



Estratto pianta appartamento n.19; Tav 05-Pianta piano secondo Variante n 3702/00



Estratto sez c.c.; Tav 05-Pianta piano secondo Variante n 3702/00

Conformità Catastale

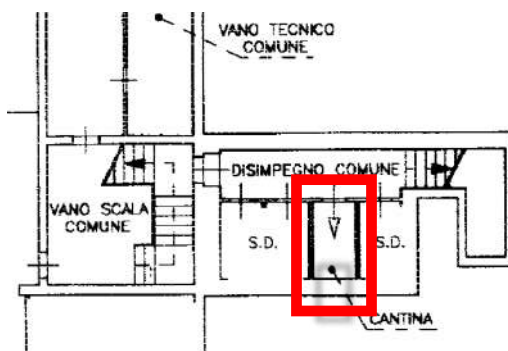
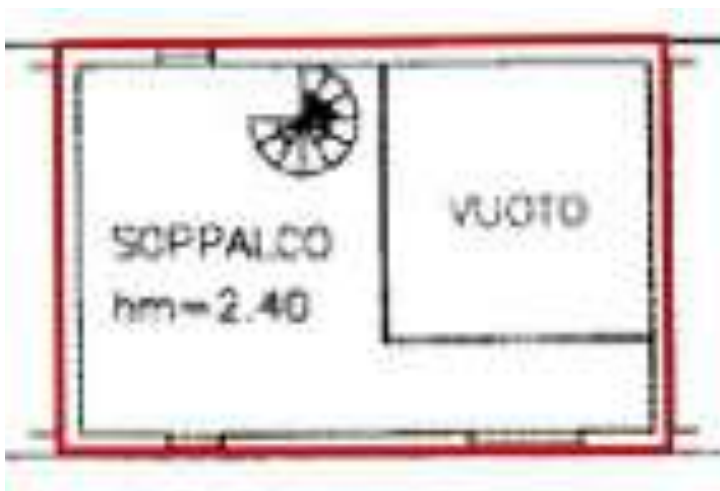
L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 12

Con annessa cantina n.3

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta libera.

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
TRILOCALE							

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elett.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
X								
autonomo				X				
centralizzato								
caldaia gas				X				
tele riscaldamento								
altro								

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità			X			

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	peissimo 40%
	X			

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed	conformità	conformità	abusivo* (valutare)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medo	minimo
-	1.640,00	1.485,59	1.331,00
	X		

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab.9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	peissimo
100%	90%	80%	60%	40%
X	0	0	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	peissima
100%	90%	80%	60%	30%
X				

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	carline	giardini	posto auto scoperto
sup reale	76	5	0	3	0	
% sc	100%	30%	50,00%	30%	5,00%	
sup commerciale	76	1,5	0	0,9	0	0
totale s.c	78,4					

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab.2)	sup. sommariale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.640,00 €	78,4	100%	100%	100%	100%	128.576,00 €

Autorimessa n. 11

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 27

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano S1

Dati di classamento: Rendita: Euro 26,03, Zona censuaria 3, Categoria C/6d), Classe 6, Consistenza 12 m²

Dati di superficie: Totale: 14 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 49 (BCNC)

Descrizione dell'immobile

L'autorimessa in oggetto risulta essere uno spazio aperto con finitura in intonaco al rustico e pavimento in cemento.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Emerge dalla trascrizione dell'atto che *la commissione edilizia nella seduta del 27 novembre 1997 ha espresso parere favorevole alla costruzione delle dette autorimesse, a condizione che venga prodotto atto costitutivo di vincolo di pertinenzialità delle autorimesse alle dette abitazioni ai sensi dell'articolo 9 della legge n. 122/1989 nel quale è previsto che i parcheggi da realizzare **non possono essere ceduti separatamente dalle unità immobiliari alle quali sono legati da vincolo pertinenziale**; che le autorimesse, come pure gli appartamenti di cui costituiscono pertinenza, verranno catastalmente identificati una volta terminati i lavori rispettivamente di costruzione e di ristrutturazione.*

Tuttavia tale identificazione catastale non risulta ancora compiuta, pertanto si precisa che, ai fini del perfezionamento del vincolo di pertinenzialità previsto, **l'aggiudicatario, contestualmente all'acquisto, dovrà provvedere a sue spese alla formalizzazione di tale vincolo.**

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'autorimessa è stata realizzata con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.

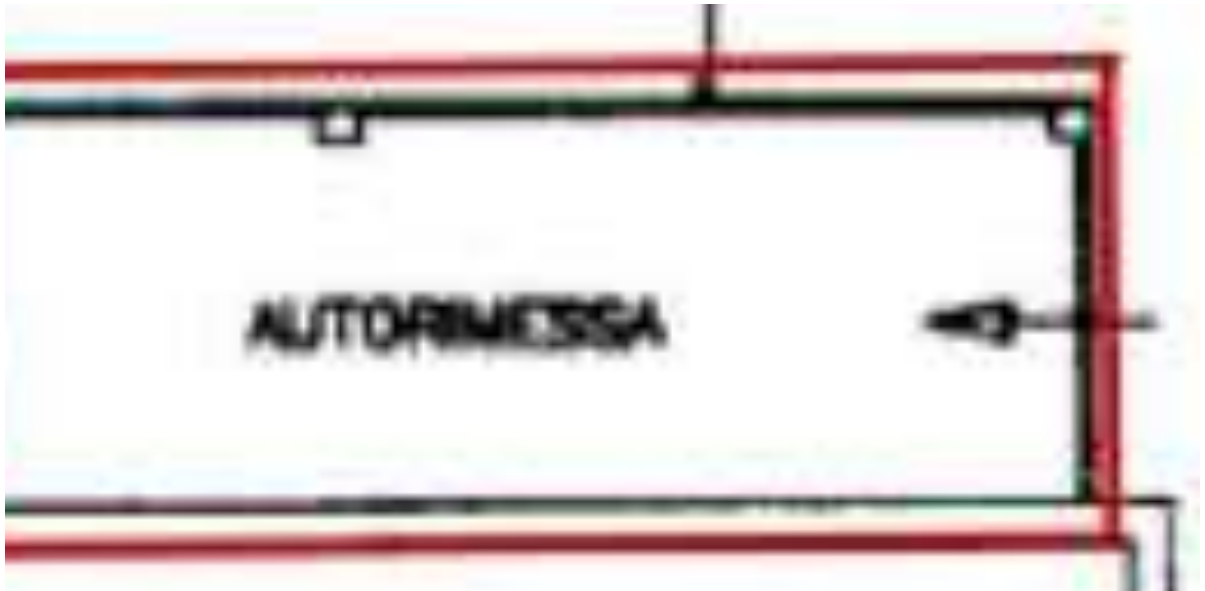


Estratto pianta box 12; Tav 02-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'autorimessa è stata censita nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:
Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 27

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Valutazione

Descrizione dell'immobile

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
							BOX

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

	riscaldamento				Elett.	fotovoltaico	solare term.	geoterm.	domotica
	caloriferi	pavimento	convettori	altro	X				
autonomo									
centralizzato									
caldaia gas									
tele riscaldamento									
altro									

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità		x				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	pessimo 40%
		X		

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità Urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso x caso)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	676,00	621,50	567,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
0	0	X	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
X				

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto	
sup reale	14	0	0	0	0		
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%		
sup commerciale	14	0	0	0	0	0	
totale s.c							14

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
621,50 €	14	100%	100%	80%	100%	6.960,80 €

Prezzo di perizia appartamento (importo arrotondato) 129.000,00 €

Prezzo di perizia autorimessa (importo arrotondato) 7.000,00 €

Prezzo totale di perizia lotto unico 136.000,00 € (Centotrentaseimila,00)

Negozio B

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 37

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.664,75, Zona censuaria 3, Categoria C/1e), Classe 10, Consistenza 71m²

Dati di superficie: Totale: 81 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 42 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 44 (BCNC)

Descrizione dell'immobile

Il negozio è collocato al piano terra del corpo A con affaccio e ingresso sul cortile comune. E' composto da un locale ad uso bar con antibagno e bagno disabili, un locale deposito con antibagno e bagno per il personale.

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore.

Finiture: i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. I bagni hanno piastrelle e rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in legno con doppi vetri.

Il negozio sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

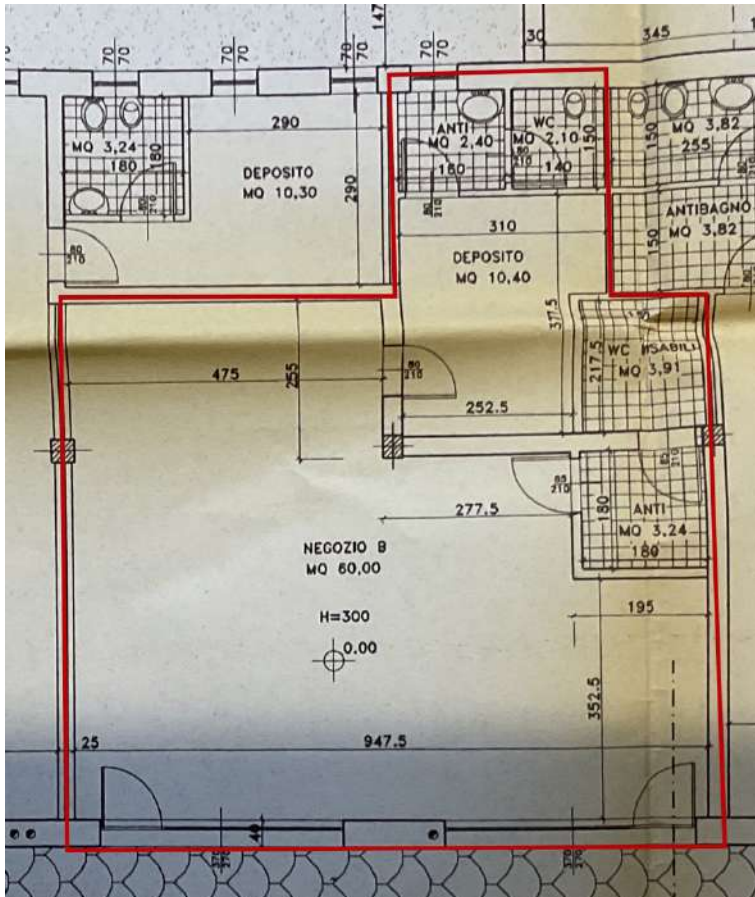
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



Estratto pianta negozio B; Tav 03-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

Il negozio è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 37

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.



Estratto planimetria catastale

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta occupata con contratto di locazione con scadenza in data 31.12.2024.

Il canone di € 694,22 risulta essere il 10,79 % del valore immobiliare e pertanto congruo al valore di mercato che si attesta attorno al 5%.

Valutazione

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
		NEGOZIO					

4-tipologia dell'edificio

complesso	palastrina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico'900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elett.	fotovoltaico.
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X	
X					
autonomo					X
centralizzato					
caldaia gas					X
tele riscaldamento					
altro					

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammaltrato	molto ammaltrato	in rovina
complesso		X				
unità		X				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	peissimo 40%
X				

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso a caso)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	1.161,00	1.033,50	906,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	peissimo
100%	90%	80%	60%	40%
X	0	0	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	peissima
100%	90%	80%	60%	30%
X				

5-superficie commerciale

unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto	
sup reale	83	0	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%	5,00%		
sup commerciale	83	0	0	0	0	
totale s.c						83

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.033,50 €	83	100%	100%	100%	100%	85.780,50 €

6.1 Valore immobiliare per immobile locato fino al 2023 deprezzato del	10%	77.202,45 €
--	-----	-------------

Prezzo di perizia immobile libero (importo arrotondato) 86.000,00 € (Ottantaseimila,00)

Prezzo di perizia immobile locato (importo arrotondato) 77.000,00 € (Settantasettemila,00)

Negozio C

Dati catastali

Dati identificativi: Comune di BRESCIA (B157) (BS)

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 38

Indirizzo: VIA DELLE BETTOLE n. 71 Piano T

Dati di classamento: Rendita: Euro 1.477,17, Zona censuaria 3, Categoria C/1e), Classe 10, Consistenza 63m²

Dati di superficie: Totale: 73 m²

Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M.701/94)

Particelle corrispondenti al catasto terreni: Comune di BRESCIA (B157) (BS) Foglio 267 Particella 27

L'unità ha diritto ai seguenti beni comuni:

- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 40 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 42 (BCNC)c)
- Foglio 267 Particella 27 Subalterno 44 (BCNC)c)

Descrizione dell'immobile

Il negozio è collocato al primo terra del corpo A con affaccio e ingresso sul cortile comune. E' composto da un locale ad uso parrucchiere con un locale deposito con bagno per il personale.

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento/raffrescamento con pompa di calore.

Finiture: i pavimenti sono in piastrelle di cotto o ceramica similare. I bagni hanno piastrelle e rivestimenti ceramici.

I serramenti sono in ferro con doppi vetri.

Il negozio sebbene abitabile dopo l'opportuna ritinteggiatura integrale e alcune piccole sistemazioni ha dotazioni tecnologiche ormai datate che, pur funzionanti, sarebbe opportuno adeguare.

Provenienza

L'immobile deriva dalla compravendita descritta nell'atto del 5 Novembre 1998 n. 51988/15039 di repertorio Notaio Brunelli trascritto al n. 38291/24977 nel quale, sono richiamate le servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Vincoli e gravami

Servitù per il fabbricato adibito a cabina elettrica, la servitù di elettrodotto e la servitù di passo pedonale e carraio.

Iscrizioni ed ipoteche

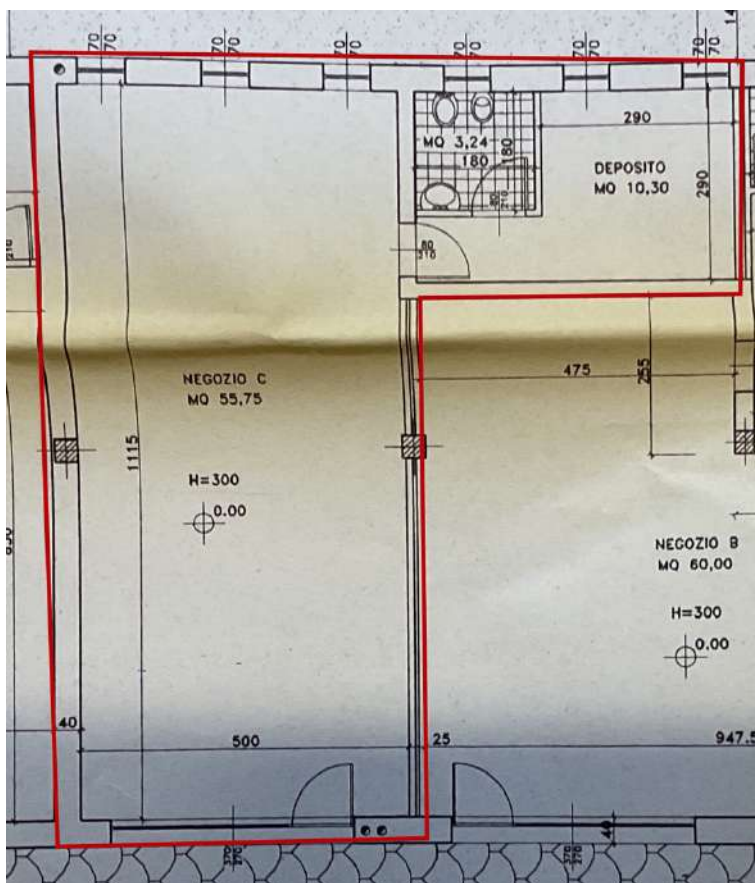
L'immobile risulta gravato dalle seguenti ipoteche:

- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg part. 2074 del 07.03.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 1.700.000,00 €; spese 1.700.000,00 € per un totale di 3.400.000,00 € a favore di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Ipoteca volontaria con nota di iscrizione reg. part. 11242 del 28.12.2011 derivante da concessione a garanzia da mutuo fondiario valore di Capitale 850.000,00 €; spese 850.000,00 € a favore di di BCC AGROBRESCIANO soc. coop con sede in Ghedi P.zza Roma (vedi allegato).
- Trascrizione di sentenza di liquidazione giudiziale Reg. Particolare n. 15032/2023

Conformità Urbanistica

L'appartamento è stato realizzato con Permesso di costruire n.25479/97 del 14.12.1998 e successiva variante n.3702/00 viene presentata fine lavori e richiesta agibilità in data 11.10.2000 con protocollo n. 29148 del 16/10/2000.

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla documentazione visionata con accesso agli atti del 18.09.2023 all'ufficio tecnico del Comune di Brescia.



Estratto pianta negozio B; Tav 03-Pianta piano terra Variante n 3702/00

Conformità Catastale

L'appartamento è stato censito nel catasto del comune di Brescia con i seguenti estremi:

Sez. Urb. NCT Foglio 267 Particella 27 Subalterno 38

Lo stato dei luoghi risulta **conforme** alla scheda di seguito allegata.

Stato dell'immobile

L'unità in oggetto risulta occupata con contratto di locazione con scadenza in data 31.08.2024

Il canone di € 532,79 risulta essere il 9,96 % del valore immobiliare e pertanto congruo al valore di mercato che si attesta attorno al 5%.

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia



Estratto planimetria catastale

Valutazione

2-stato dell'immobile

area edificabile	in costruzione	al rustico	costruito
			X

3-destinazione

residenza	ufficio	commerciale	misto uff-comm	artigianale	industriale	agricolo	servizi
		NEGOZIO					

4-tipologia dell'edificio

complesso	palazzina	singolo urbano	singolo isolato
X			

5-periodo di costruzione

storico	storico/900	anni 50	anni 60	anni 70	anni 80	anni 90	anni 00
						X	

5.1-periodo di ristrutturazione-restauro

anni 70	anni 80	anni 90	anni 00	anni 10

6-classe edificio

di pregio storico-artistico	signorile	civile	economico
		X	

7-dotazione impianti

riscaldamento				Elctr.	fotovoltaico.
caloriferi	pavimento	convettori	altro	X	
X					
autonomo					X
centralizzato					
caldaia gas					X
telescaldamento					
altro					

8-stato di conservazione

	ottimo	buono	da adeguare	ammalorato	molto ammalorato	in rovina
complesso		X				
unità		x				

9-giudizio sintetico dell'immobile

ottimo 100%	buono 90%	nella media 80%	poco interessante 60%	pessimo 40%
X				

Parametri estimativi

0-conformità

conformità catastale ed urbanistica	conformità Urbanistica	conformità catastale	abusivo* (valutare caso x caso)
100%	90%	50%	0%
X			

1-disponibilità

libero	occupato dal venditore	occupato dal richiedente	locato	occupato da inquilini morosi
100%	100%	80%	70%	40%
X				

2-prezzi del nuovo nella zona (€/mq sup. commerciale) BORSINO IMMOBILIARE

di pregio storico-artistico	massimo	medio	minimo
-	1.161,00	1.033,50	906,00
		X	

3-giudizio sintetico dell'immobile (tab9)

ottimo	buono	nella media	poco interessante	pessimo
100%	90%	80%	60%	40%
X	0	0	0	0

4-grado commerciabilità

ottima	buona	nella media	scarsa	pessima
100%	90%	80%	60%	30%
X				

5-superficie commerciale

	unità	terrazzi, logge, porticati	Box	cantine	giardini	posto auto scoperto
sup reale	69	0	0	0	0	
% sc	100%	30%	50,00%		5,00%	
sup commerciale	69	0	0	0	0	0
totale s.c	69					

6-Calcolo Valore immobiliare

Prezzo €/mq (tab2)	sup. commerciale (tab.5)	conformità (tab.0)	disponibilità (tab.1)	giudizio sintetico (tab.3)	grado commerciabilità (tab.3)	prezzo
1.033,50 €	69	100%	100%	100%	100%	71.311,50 €

6.1 Valore immobiliare per immobile locato fino al 2024 deprezzato del	10%	64.180,35 €
--	-----	-------------

Prezzo di perizia immobile libero (importo arrotondato) 71.000,00 € (Settantunomila,00)

Prezzo di perizia immobile locato (importo arrotondato) 64.000,00 € (Sessantaquattromila,00)

Iscrizione n. 623 all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia

Per tale area, verosimilmente, non è stata completata la procedura urbanistica di conferimento alla Pubblica Amministrazione.

Valutazione

Per la destinazione di fatto l'area in oggetto non è commerciabile e pertanto ha valore economico pari a **€ 0,00 (zero,00)**.

Ai fini della regolarizzazione sarà opportuno procedere con il conferimento formale alla Pubblica Amministrazione.



Estratto mappa calcinato mapp 31/482

Si allegano:

Allegato 1. Rilievo fotografico

Allegato 2. Visure e schede catastali

Allegato 3. Iscrizioni, annotazioni ipotecarie e atti di provenienza

Allegato 4. Autorizzazioni e pratiche edilizie

Allegato 5. Atti notarili

Brescia, 26.10.2023