

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 118/09

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da:

Consorzio Centro Polifunzionale Corte Franca S.c.r.l.

contro

OMISSIS

G.E.: Dott. Gianni Sabbadini

Perito esperto: Arch. Clara Belleri

PREMESSA

(Allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 23/02/2009 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva l'incarico di determinare il valore di mercato delle proprietà indicate nell'atto di pignoramento, site nel comune di Corte Franca, località Timoline (Bs).

In merito all'incarico si riportano le seguenti prescrizioni relative alla documentazione peritale da produrre, che dovrà contenere:

- identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- sommaria descrizione del bene;
- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene, nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa.

SOPRALLUOGO

Le operazioni peritali di sopralluogo sono state effettuate il giorno 27/05/2009 alle ore 16.00 presso i locali commerciali di proprietà della società OMISSIS ubicati OMISSIS. Si è presa visione di tutti i locali di piena proprietà della società esecutata, ad eccezione del locale cinema multisala (di cui la società è proprietaria in quota) poiché al sottoscritto perito non è stato permesso di accedere oltre l'ingresso. E' stato comunque possibile risalire alla consistenza e alla distribuzione interna dello spazio attraverso un attento confronto tra le planimetrie catastali e le planimetrie allegate alle concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Corte Franca. Si sono espletate tutte le operazioni peritali possibili completandole del relativo rilievo fotografico.

RELAZIONE DI STIMA

1)- CONSISTENZA IMMOBILIARE

Come già anticipato nella premessa, le proprietà oggetto della presente valutazione sono costituite da alcuni locali commerciali, oltre a servizi, magazzini e parcheggio, facenti parte del Centro Commerciale OMISSIS sito in località OMISSIS. Nello specifico consistono in:

- un ampio locale bar, utilizzato come magazzino, ad est sul retro del complesso, e corte esclusiva scoperta, con superfici relativamente di circa 490 MQ e di circa 367 MQ;
- alcuni locali magazzino, al piano interrato sul retro del fabbricato, nell'angolo Nord-Est, per una superficie totale di circa 147 MQ;
- un ulteriore locale magazzino adiacente ai precedenti ma accessibile dall'esterno e non censito catastalmente, di circa 64,80 MQ;
- un lastrico solare al piano primo nell'angolo Nord Est di circa 1.200 MQ e uno, allo stesso livello, nell'angolo Nord-Ovest, con una superficie totale di circa 110 MQ;
- una porzione di posti auto coperti al piano terra, a Sud-Ovest del complesso, per una superficie totale di circa 1.050 MQ;
- un cinema multisala che occupa la porzione sud del piano

interrato, con 8 sale di proiezione, di cui la società esecutata
risulta proprietaria nella quota di 375/1000.

2) IDENTIFICAZIONE CATASTALE - CONFINI

(Allegati alla lettera B)

Al N.C.E.U. le proprietà sono censite come segue:

In piena proprietà:

- Fg. 7, mapp. 62, Sub. 33, via Roma 78, P.S.1, Categoria D/8,
Rendita Catastale € 5.560,00.(Bar e corte esclusiva).
- Fg. 7, mapp. 62, Sub. 37, via Roma 78, P.S.1, Categoria C/2 , Cl. 2,
Consistenza 103 mq, Sup. Cat. 111 mq, Rendita Catastale €
154,27.(Magazzino).
- Fg. 7, mapp. 62, Sub. 38, via Roma 78, P.S.1, Categoria C/2 , Cl. 2,
Consistenza 27 mq, Sup. Cat. 29 mq, Rendita Catastale €
40,44.(Magazzino).
- Fg. 7, mapp. 62, Sub. 42, via Roma 78, P.S.1, Categoria C/2 , Cl. 2,
Consistenza 17 mq, Sup. Cat. 19 mq, Rendita Catastale €
25,46.(Magazzino).
- Fg. 7, mapp. 62, Sub.117, via Roma 78, P.1, Categoria Lastrico
Solare, Sup. Cat. 110 mq. (Lastrico Solare)
- Fg. 7, mapp. 62, Sub. 132, via Roma 78, P.T, Categoria D/8 ,
Rendita Catastale € 6.408,00.(Parcheggio).
- Fg. 7, mapp. 62, Sub. 134, via Roma 78, P.1, Categoria Lastrico
Solare, Sup. Cat. 1200 mq. (Lastrico Solare)

Proprietà indivisa con la quota di 375/1000:

- Fq. 7, mapp. 62, Sub. 17, via Roma 78, P.S.1, Categoria D/3 , Rendita

Catastale € 35.828,00. ()

In specifico le proprietà in oggetto presentano i confini, come da mappa e catasto, di seguito riportati:

- Bar e corte comune (Sub.33): a nord corridoio e scale comuni, a est passaggio carraio comune, a sud cinema multisala, a ovest locale commerciale di altra proprietà;
- Magazzini (Sub.37,38,42): a nord magazzino della stessa proprietà, a est passaggio comune esterno, a sud passaggio comune interno, a ovest locali commerciali di altra proprietà;
- Magazzino non censito catastalmente: a nord ed est corte comune esterna, a sud subalterno 37 di proprietà, a ovest scivolo comune;
- Lastrico solare (Sub.134): a nord ed est vuoto su passaggio carraio comune esterno, a sud rampa comune, a ovest locali commerciali di altra proprietà;
- Lastrico solare (Sub.117): a nord vuoto su passaggio carraio comune esterno, ad est passaggio comune interno, a sud locali commerciali di altra proprietà, a ovest vuoto su passaggio carraio comune esterno;
- Parcheggio (sub.134): a nord passaggio comune, ad est altra porzione di parcheggio di altra proprietà, a sud altra proprietà, a ovest passaggio esterno comune di accesso al parcheggio;
- Cinema multi sala (sub.17): a nord sub.33, a est, sud e ovest

passaggio comune.

3) PROVENIENZA

Riguardo alla proprietà OMISSIS, già descritta ed identificata, nel ventennio risulta quanto segue:

In forza di atto di conferimento in data 20/11/1980 n.210337/3539, registrato a Brescia il 29/11/1980, trascritto a Brescia il 05/12/1980 n.25870/19818, i mapp.158,466,146,159,151 e 113 diventavano di proprietà della società "██████████", con sede

██████████ Successivamente con atto in data 19/12/1985 n.56230/11782 di repertorio Dott.Anessi, registrato a Brescia il 30/12/1985 e trascritto il 20/01/1986 al n.2163/1676, la suddetta società si è trasformata in "██████████"

Con atto di compravendita in data 03/04/1987 n.63627/12724 rep. Dott.Anessi, trascritto a Brescia il 16/04/1987 n.10146/7164, i mapp.11 e 58 diventano di proprietà della società "██████████", con sede in ██████████ Successivamente in data

17/11/1989 n.48821937, rep. Dott. Lancini, trascritto a Brescia il 09/01/1990 n.883/663, la società ██████████ trasferisce la propria sede a ██████████

Con atto di Fusione del 02/12/1993 n.46881/10647, rep. Dott.Bossoni, la società ██████████ è stata incorporata nella società "██████████" con sede in ██████████ pertanto i mapp. Catasto Fabbricati nn.61/1,62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7, 62/8, 62/9,

62/10, 62/11, 62/12, 61/13, 62/14 e il mapp. Catasto Terreni n.110

passano di proprietà della suddetta società "██████████".

- Con atto di compravendita del 11/07/1995 n.120311/19568, rep.

Dott. Anessi, trascritto a Brescia il 26/07/1995 n.20350/14431

██████████ vende i mapp. nn.58 e 11 alla "██████████"

- Con atto di compravendita del 05/07/1996 n.48863/22338, rep.

Dott. Durante, trascritto a Brescia il 16/07/1996 n.22279/14328 la

██████████ vende alla società ██████████

con sede in ██████████ (successivamente trasferita a Brescia con atto di

trasferimento sede, trascritto a Brescia il 26/03/1998 n.9220/6389) i

mapp. Catasto Fabbricati nn.61/1, 62/2, 62/3, 62/4, 62/5, 62/6, 62/7,

62/8, 62/9, 62/10, 62/11, 62/12, 61/13, 62/14 e l'area identificata

presso il Catasto Terreni al mapp.n.110.

- Con atto di compravendita del 20/12/2000 n.52825/25514 di rep.

Dott. Anessi, trascritto a Brescia il 21/12/2000 n.48614/28710, la

██████████ vende alla società "██████████"

██████████" anche il mapp.11.

- Con atto di scissione del 04/11/2004 n.16245/4141 rep. Dott.

Rampolla, trascritto a Brescia il 22/11/2004 n.61042/36016 il

██████████ si è scissa parzialmente in

OMISSIS e in OMISSIS con assegnazione a quest'ultima della

proprietà dei mapp. 62/33, 62/37, 62/38, 62/42, 62/117, 62/117,

62/134 e 62/132 oltre all'unità immobiliare al piano interrato ad uso

magazzino, non censita catastalmente, già descritta ai paragrafi 1,2.

- Con atto di scissione del 10/05/2005 n.17945/4675 rep.

Dott.Rampolla, trascritto a Brescia il 21/05/2005 n.26637/15887, il

[REDACTED] si è ulteriormente scissa in

OMISSIS e in OMISSIS con assegnazione a quest'ultima del mapp.

62/17, nella quota di 375/1000.

4) RISULTANZE URBANISTICHE

(Allegati alla lettera C)

Esaminando gli aspetti rilevanti riguardanti il fabbricato, contenuti nella relazione illustrativa del P.R.G. vigente del Comune di Corte Franca, si evince che esso ricade in zona D4 'Commerciale di Espansione' (art.25-32 delle N.T.A), come confermato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato alla sottoscritta in data 06/04/2009 (prot.n.4037). In merito a tale zona, non sono previsti sul territorio comunale ulteriori nuovi insediamenti oltre quello in oggetto, per il quale è già stata stipulata la Convenzione Urbanistica in data 31/03/1995 al Rep. N.1021. E' vietata ogni altra destinazione d'uso principale. Tale zona, infatti, è inclusa nella zona a vincolo paesaggistico (di cui all'art.136 del D.Lgs 22.01.2004 n.42) e nella fascia di rispetto Zona Ep "Perimetro di Protezione Comunale delle Torbiere", riserva naturale, di cui va rigorosamente garantita la conservazione integrale dell'ambiente naturalistico, storico, archeologico e paesaggistico.

3) PRATICHE EDILIZIE

(Allegati alla lettera D)

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Corte Franca è emerso che le Concessioni Edilizie rilasciate risultano le seguenti:

- 1. Concessione relativa alla realizzazione di un fabbricato adibito a centro commerciale, turistico, direzionale, C.E. del 13.01.2000, n.8/2000;
- 2. Concessione in variante alla precedente, per ampliamenti C.E. del 02.04.2001 n.15/2001;
- 3. Integrazione Convenzione Piano di Lottizzazione, Variante generale al PRG, con piano di lottizzazione turistico/alberghiero, commerciale, direzionale, approvata con delibera n.56 del Consiglio Comunale del 23/10/2001;
- 4. Concessione in variante relativa a modifiche interne, C.E. del 14.11.2002, n.77/2002.

Come confermato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Corte Franca, tutte le Concessioni sono state rilasciate alla Società OMISSIS prima della scissione in OMISSIS e OMISSIS avvenuta nel 2005. Come già anticipato nel capitolo precedente il fabbricato è stato realizzato in zona vincolata, a seguito di Convenzione Urbanistica per l'attuazione del Piano di Lottizzazione, autorizzato in data 31/03/1995 al Rep. N.1021.

Inoltre, in data 25/03/2003 è stato richiesto il certificato di agibilità, rilasciato dall'Ufficio Tecnico del comune di Corte Franca per silenzio-

assenso in data 25/06/2003, al Prot. n.6761.

6) DESCRIZIONE GENERALE

(Fotografie allegate alla lettera E)

Come già accennato al paragrafo 1, le unità immobiliari oggetto della presente perizia sono ubicate all'interno del Centro Commerciale OMISSIS sito a OMISSIS.

Il complesso che sorge nel territorio della Franciacorta, è raggiungibile in autostrada (Mi-Ve), uscendo a Rovato (Bs) e percorrendo la strada provinciale - sulla quale si affaccia direttamente- in direzione Iseo.

Il centro commerciale è ubicato nelle immediate vicinanze della Riserva Naturale "Torbiere del Sebino", sulla sponda meridionale del lago di Iseo, importante riserva naturale regionale, soggetta a vincolo ambientale.

Il complesso di recente costruzione -anno 2002- si dispone su una superficie di circa 30.000 mq e si sviluppa su tre livelli fuori terra e un livello interrato; comprende vari spazi commerciali e di ristoro, oltre a un cinema multisala. Dal punto di vista architettonico e formale la costruzione rappresenta un insediamento edilizio di qualità media, evidenziando una tipologia architettonica moderna. Dal punto di vista distributivo ricalca la tipologia tipica dei centri commerciali, molto diffusa nel bresciano, con locali distribuiti lungo corridoi affacciati a terrazza sul piano sottostante (foto n.1). Costruttivamente è stata realizzata con struttura portante a pilastri e travi, copertura piana. Le facciate hanno pareti di tamponamento rivestite in mattoncini e serramenti in pvc di colore bianco (foto n.3).

I locali oggetto della presente perizia, già identificati ai paragrafi 1 e 2, consistono in un bar con corte esclusiva e quattro magazzini, al piano interrato, una porzione di parcheggio coperto, al piano terra, accanto all'ingresso principale del Centro, e due lastrici solari, al piano primo, tutte appartenenti all'OMISSIS in piena proprietà; completa la proprietà un ampio locale utilizzato come cinema multisala al piano interrato di cui la società è proprietaria nella quota di 375/1000.

Per quanto concerne l'ampio locale catastalmente (Sub.33) e urbanisticamente identificato come bar con corte pertinenziale (vedi planimetria catastale allegata alla lettera B), esso è stato diviso tramite tamponamenti in cartongesso in due ambienti con accesso separato, come rappresentato nella planimetria allegata (lettera B): quello a sinistra, affacciato sul plateatico che occupa una superficie maggiore, è attualmente vuoto e privo di arredamenti e finiture (foto nn.4, 5), quello a destra è affittato al punto vendita di elettrodomestici ed elettronica [REDACTED] ubicato al piano primo, e sfruttato come magazzino (foto n.6).

Sempre al piano interrato, nell'angolo a Sud Est del complesso, sono dislocati i locali magazzino, distribuiti lungo un corridoio comune (foto n.7): quello di dimensioni maggiori (103 MQ, sub.37), con pianta a L, ha finiture al civile e pavimento in gres (foto n.8), ed è affittato al negozio di abbigliamento infantile [REDACTED] del piano terra. Adiacente ad esso si trova il magazzino identificato catastalmente al sub.38 (29 MQ), con controsoffittatura ma pavimento in cemento al rustico (foto n.9), affittato al ristorante giapponese [REDACTED], mentre il sub.42, con pianta triangolare (17 MQ) è un piccolo magazzino lasciato completamente al rustico (foto n.10).

Fa parte della proprietà dell'OMISSIS anche un altro magazzino di circa 65 MQ, adiacente al mapp.37, non identificato catastalmente (planimetria allegata alla lettera B) e non distribuito dallo stesso corridoio comune dei precedenti, ma accessibile dall'esterno del complesso e ubicato sotto lo scivolo carraio (foto n.11).

Occupi tutto il settore sud del livello interrato e un piano ammezzato un ampio locale utilizzato come cinema multisala (sub.17), composto da otto sale cinematografiche ampio ingresso con servizi e un piccolo bar nel settore ovest (foto nn.14, 15), e uffici, servizi e locali accessori a est. Le sale cinematografiche hanno un'altezza media di 6,20 M; al piano ammezzato la sala di proiezione si affaccia lungo tutte le sale sottostanti (planimetrie catastali allegata alla lettera B).

Al piano primo sono ubicati due lastrici solari, l'uno nell'angolo Nord Est di circa 1.200 MQ (sub.134), poco sfruttabile nonostante l'ampia superficie per la presenza di locali tecnici e dello sbocco di numerose canne fumarie dei piani sottostanti (foto n.12) e uno, allo stesso livello, nell'angolo Nord-Ovest (sub.117), con una superficie di circa 110 MQ (foto n.13). Completa la proprietà una porzione di posti auto coperti al piano terra, a Sud-Ovest del complesso, per una superficie totale di circa 1.050 MQ (sub.132).

7) NOTE D'ISCRIZIONE VINCOLI IPOTECARI - PIGNORAMENTI

Con riferimento alle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Brescia è emerso che l'immobile è gravato dalle seguenti formalità:

ISCRIZIONI CONTRO:

a) **Ipoteca volontaria** – Nota del 07.05.2005 n. reg. gen. 23661 – n. reg. part. 5490, a garanzia di mutuo condizionato, concesso con atto in data 06.05.2005 n.67378/23058, a favore della Banca SanPaolo IMI S.p.A., con sede in Torino, con annotazione di frazionamento in quote n.9737 del 20.10.2005;

b) **Ipoteca volontaria** – Nota del 13.06.2005 n. reg. gen. 30850 – n. reg. part. 7612, a garanzia di mutuo fondiario, concesso con atto in data 07.06.2005 n.67474/23113, a favore della Banca "SanPaolo IMI S.p.A., con sede in Torino;

c) **Ipoteca volontaria** – Nota del 13.06.2005 n. reg. gen. 30851 – n. reg. part. 7613, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, del 07.06.2005 n.67476/23114, a favore della Banca "SanPaolo IMI S.p.A., con sede in Torino;

d) **Ipoteca giudiziale** – Nota del 08.11.2007 n. reg. gen. 62102 – n. reg. part. 15231, derivante da decreto ingiuntivo, del 05.11.2007 n.4736/2007, Tribunale di Mantova.

TRASCRIZIONI CONTRO:

a) **Atto di costituzione di servitù** – trascrizione del 28.07.1988 n. reg.

gen. 21479 – n. reg. part. 14703, di rep. 71954/13760 in data
22.07.1988 a carico di porzione del mapp. 62 di Catasto Terreni di
proprietà di “ [REDACTED] ”

b) **Atto unilaterale di obbligo edilizio** - trascrizione del 01/10/1999
n. reg. gen. 34604 – n. reg. part. 22296, di rep. Notaio Conti Eligio
59705 in data 03.09.1999, formalità rettificata in data 24/09/1999
con atto 599803, stesso Notaio trascritto a Brescia il 22.10.1999
n. 37991/24195 contro [REDACTED] a favore di
Comune di Corte Franca;

c) **Contratto preliminare di compravendita** – trascrizione
del 07/08/2002 n. reg. gen. 35798 – n. reg. part. 22621, di rep.
Notaio Bonardi Francesco n. 70869 in data 15.07.2002 contro
“OMISSIS” a favore di “SBS LEASING S.P.A.”;

d) **Contratto preliminare di compravendita** – trascrizione
del 05/08/2002 n. reg. gen. 36502 – n. reg. part. 23081, di rep.
Notaio Bonardi Francesco n. 70903 in data 31.07.2002 contro
“OMISSIS” a favore di “HYPO ALPE BANK”;

e) **Contratto preliminare di compravendita** – trascrizione
del 30/09/2002 n. reg. gen. 42710 – n. reg. part. 27578, di rep.
Notaio Bonardi Francesco n. 70938 in data 18.09.2002 contro
“OMISSIS” a favore di “HYPO ALPE BANK”;

f) **Atto di costituzione di servitù** – trascrizione del 14.09.2002 n. reg.

gen. 50937 – n. reg. part. 32823, di rep. Notaio Trapani Francesco

45650 in data 05.11.2002 a carico di porzione del mapp.62 di

Catasto Terreni di proprietà di “OMISSIS a favore di ENEL;

g) **Atto esecutivo o cautelare**- del 29.02.2008 n. reg. gen. 9844- n.

reg. part.6042, notificato il 11.02.2008 n.1633 di rep. Tribunale di

Brescia, a favore di “ [REDACTED] ”;

h) **Verbale di pignoramento immobili** – Nota del 17.03.2008 n.

12565/7796 del Tribunale di Brescia, rep.1330 del 30.01.2008 a

favore di “Consorzio Centro Polifunzionale Corte Franca S.c.r.l.”

con sede in Corte Franca (Bs) contro “OMISSIS.

8) OSSERVAZIONI

Prima di procedere alla valutazione economica della consistenza della proprietà, si ritiene opportuno esporre alcune considerazioni preliminari che determinano il risultato della presente perizia e che portano ad una riduzione del valore finale dell’immobile.

Nel mercato attuale, agli esercizi commerciali e di ristoro ubicati all’interno dei centri commerciali viene di norma attribuito un valore maggiore rispetto a quelli ubicati all’esterno lungo le strade dei comuni dove sorge il

compleso. Il caso in questione, tuttavia, è diverso: si ritiene opportuno applicare alle singole unità analizzate un valore al metro quadro inferiore, simile cioè a quello degli esercizi commerciali esterni al centro commerciale. Nonostante, infatti, il complesso sia stato realizzato piuttosto recentemente (2002), in occasione del sopralluogo si è potuto verificare uno stato manutentivo non conforme alla vetustà dell'immobile, con ampie zone fortemente compromesse sia negli interrati (controsoffittature rotte e pericolanti) che nei lastrici solari (estese superfici con pavimentazione spezzata e mancante). Oltre a questo aspetto, si è potuto notare anche la chiusura di altri esercizi commerciali, oltre a quelli analizzati in questa sede, oggetto di pignoramento.

Pur non volendo entrare nel merito delle motivazioni che hanno portato alla condizione attuale di seppur parziale abbandono, si ritiene che lo stato attuale del centro analizzato, lo renda meno appetibile sul mercato rispetto ad altri complessi commerciali vicini ben avviati, meglio mantenuti e con una maggior offerta di servizi.

9) GIUDIZIO DI STIMA

Premesso ciò, tenuto conto dell'ubicazione, delle caratteristiche architettoniche e di finitura, generali e specifiche, della consistenza ed ampiezza, dei prezzi di mercato e del parere di professionisti operanti in zona, si è ritenuto opportuno applicare nella stima del bene, il prezzo minimo al metro quadro, per esercizi commerciali di medesima vetustà, corrispondente a circa € 1.400,00 al mq.

Per quanto riguarda, inoltre, la stima del valore del cinema multisala di cui l'esecutato risulta possessore nella quota di 375 millesimi, trattandosi di un immobile a destinazione particolare, di cui non esiste un mercato che permetta di applicare un valore a misura, si è considerato corretto calcolarne la consistenza con un valore a corpo, tenuto conto delle dimensioni, delle finiture e del parere di professionisti.

Infine, per quanto concerne la valutazione del sub.33, pur se ora separato in due parti e utilizzato come magazzino, si ritiene corretto calcolarne il valore applicando il prezzo sopra indicato - € 1.400,00 /mq - al 100% della SLP, visto che sia catastamente che urbanisticamente sia ancora a tutti gli effetti un bar con corte esclusiva.

Pertanto, il valore commerciale della quote immobiliari delle proprietà in oggetto viene quantificato nel modo seguente:

□ BAR Sub. 33 (S.L.P. 100%):	
mq 490,00 x €/mq 1.400,00 =	€ 686.000,00
□ CORTE ESCLUSIVA (S.L.P. x 20%):	
mq (367 x 20%) x €/mq 1.400,00 =	
mq 73,40 x €/mq 1.400,00 =	€ 102.760,00
TOT. SUB.33	€ 788.760,00
□ MAGAZZINI Sub.37.38.42 e locale non censito (S.L.P x 30%):	
mq (211,80 x 20%) x €/mq 1.400,00	
mq 42,36 x €/mq 1.400,00 =	€ 59.304,00

□ **LASTRICI SOLARI Sub.117.134** (S.L.P x 25%):

mq (1.317 x 20%) x €/mq 1.400,00

mq 263,40 x €/mq 1.400,00 =

€ 368.760,00

□ **PARCHEGGIO Sub.132** (S.L.P x 25%):

mq (1.045 x 25%) x €/mq 1.400,00

mq 261,25 x €/mq 1.400,00 =

€ 365.750,00

□ **CINEMA MULTISALA Sub.17**

Valutazione a corpo:

€ 2.800.000,00

(Quota di proprietà 375/1000)

mq 2.800.000,00 x 375/1000 =

€ 1.050.000,00

TOTALE GENERALE

€ 2.632.574,00

Per cui il valore arrotondato in difetto e definitivo è il seguente:

TOTALE GENERALE

€ 2.632.570,00

Seguono allegati:

Alla lettera A: Verbale di conferimento incarico;

“ “ B: Visure catastali storiche – planimetrie catastali;

“ “ C: Estratto PRG, NTA, Certificato di destinazione urbanistica;

“ “ D: Pratiche edilizie:

- Planimetrie allegate alla C.E. del 13.01.2000, n.8/2000; in variante

alla precedente C.E. del 02.04.2001 n.15/2001; Variante generale al

PRG delibera n.56 del 23/10/2001 - Certificato di agibilità -;

“ “ E: Rilievo fotografico;

Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto,
fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 01.06.2009

Arch. Clara Belleri



ASTE
GIUDIZIARIE.it

3 - GIU. 2009

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it