

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

## **TRIBUNALE DI BRESCIA**

Sezione Esecuzioni Immobiliari di Brescia

Data iscrizione 17.09.2019

Esecuzione Immobiliare N. 655 / 2019

Giudice Dott. PERNIGOTTO ALESSANDRO

### **Anagrafica**

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati: OMISSIS

Esecutati: **Soggetto 1** OMISSIS

**Soggetto 2** OMISSIS

Rappresentati : c/o Cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Brescia

Esperto incaricato: Ing. Cernetig Massimiliano  
Ordine degli ingegneri di Brescia n. 3707  
25080 Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9  
tel. 030.2120803 cell. 347.3076492  
pec. [massimiliano.cernetig@ingpec.eu](mailto:massimiliano.cernetig@ingpec.eu)

### **Date**

Nomina dell'esperto 26/11/2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 03/12/2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 28/01/2020

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 04/03/2020



## **Identificazione dei lotti**

### ➤ **LOTTO UNO**

|   |  |
|---|--|
| Descrizione sintetica                                     | Immobile artigianale e N. 1 terreno  |
| Ubicazione  | Remedello (BS) Via XXIV Aprile n. 36   |
| Identificativi catastali                                  | Bene 1 <u>Sez. NCT</u> foglio 20 mappale <b>199</b><br>sub 1 = C/1 Enoteca con cucina, servizi, soppalco, terrazza<br>sub 2 = A/10 Uffici e ripostiglio<br>sub 3 = C/6 Autorimessa<br>sub 4 = D/7 Capannone con deposito bevande, magazzini, servizi<br><br>Bene 2 <u>TERRENI</u> Foglio 20 mappale <b>168</b> Superficie Mq 210 |
| Quota di proprietà  | Bene 1 Immobile artigianale<br><b>1/1 OMISSIS</b><br><br>Bene 2 Terreno<br><b>1/2 OMISSIS</b><br>Diritto di comproprietà per la quota di 1/2<br>in regime di comunione dei beni con OMISSIS  |
| Diritto di proprietà                                      | lo stesso  |
| Divisibilità del lotto                                    | No   |
| Più probabile valore in libero mercato                    | <b>€ 750.000,00</b>  |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: | Immobile appetibile, ben servito.  |

### ➤ **LOTTO DUE**

|   |  |
|---|--|
| Descrizione sintetica                                     | N. 1 terreno   |
| Ubicazione  | Remedello (BS) Via XXIV Aprile   |
| Identificativi catastali                                  | Bene 3 <u>TERRENI</u> Foglio 20 mappale <b>164</b> Superficie Mq 870   |
| Quota di proprietà  | Bene 3 Terreno<br><b>1/2 OMISSIS</b><br>Diritto di comproprietà per la quota di 1/2<br>in regime di comunione dei beni con OMISSIS |
| Diritto di proprietà                                      | lo stesso  |
| Divisibilità del lotto                                    | No   |
| Più probabile valore in libero mercato                    | <b>€ 30.000,00</b>   |
| "Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: | Immobile appetibile, ben servito.  |



### **Audit documentale e Due Diligence**

Conformità edilizia  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità catastale  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

Conformità titolarità  Si  No se No vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

Immobile occupato  No  Si se Si vedi pagina **Pag. 18**

Spese condominiali arretrate  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  No  Si se Si vedi pagina **Pag. 17**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_

Condizioni limitative  No  Si se Si vedi pagina \_\_\_\_\_



## **Indice**

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



## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

*Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.*

In data 8 gennaio 2020 il tecnico incaricato si reca presso i beni oggetto di perizia; viene permesso di accedere ai luoghi oggetto di perizia e visionare all'interno i locali; vengono quindi scattate fotografie dall'esterno e dall'interno.

Successivamente si reca al Comune di Remedello (BS) all'ufficio tecnico - edilizia privata per visionare le pratiche presenti.



## 2. Inquadramento dell'immobile

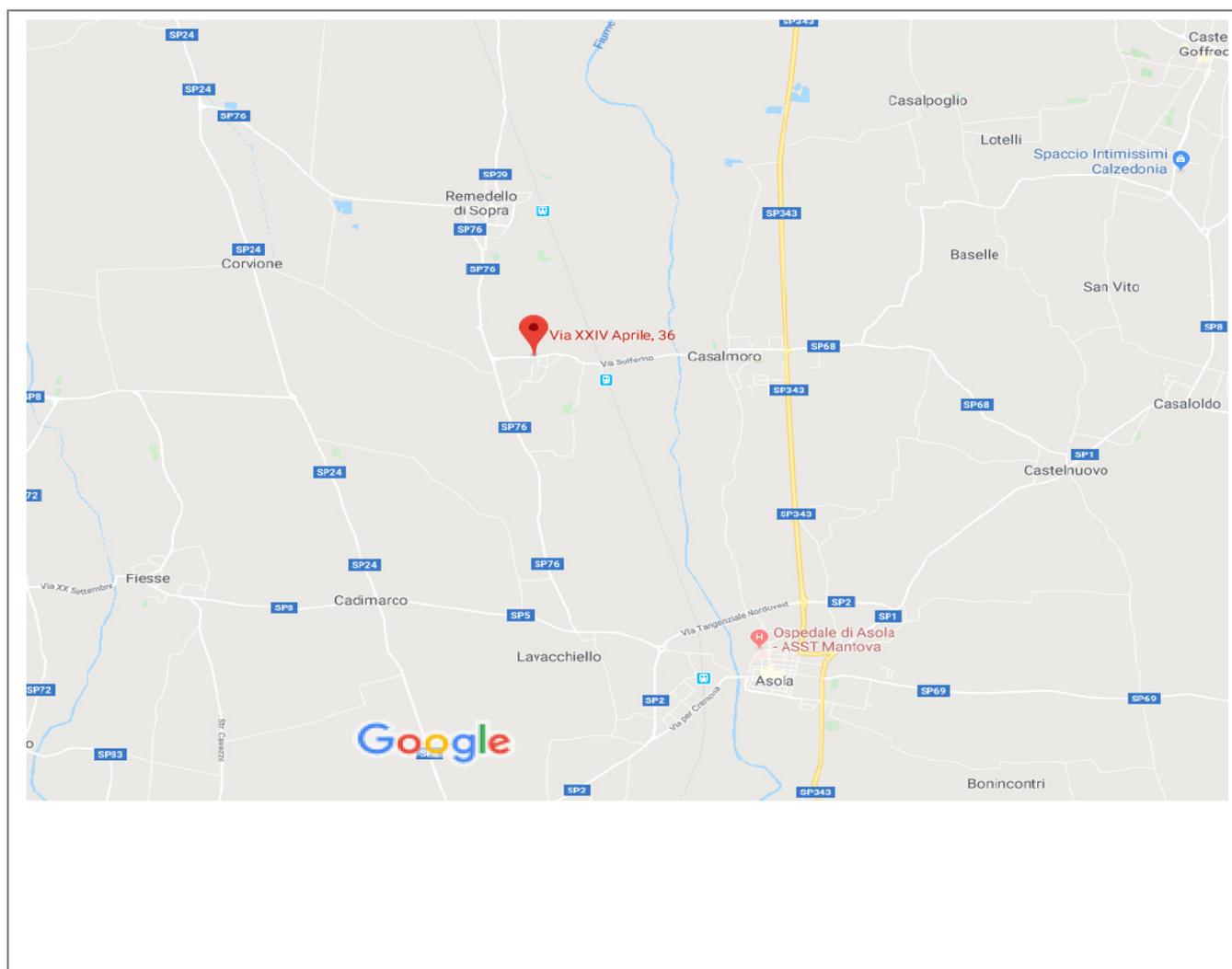
### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia           Brescia
- Comune            REMEDELLO (BS)
- Località            Remedello di Sotto
- Via/Piazza        Via XXIV APRILE N. 36

Zona                    Bassa Bresciana

Mappa geografica    Google maps del 10.01.2020



**Destinazione urbanistica degli immobili**

Bene 1. Immobile artigianale/commerciale  
Bene 2. Terreno  
Bene 3. Terreno

**Tipologia immobiliare**

Bene 1. Laboratorio - deposito  
Bene 2. Terreno  
Bene 3. Terreno

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

Bene 1. Laboratorio - deposito con servizi e uffici  
Bene 2. Terreno  
Bene 3. Terreno

**Tipologia edilizia unità immobiliari**

Bene 1. Laboratorio - deposito con enoteca, deposito bevande, servizi, uffici autorimessa  
Bene 2. Terreno dal CDU: Ambito residenziale consolidato di media densità art. 6 NTA  
con fascia di rispetto del reticolo idrico minore (parte).  
Bene 3. Terreno dal CDU: Ambito residenziale consolidato di media densità art. 6 NTA

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Bene 1. Immobile con "zona enoteca" con soppalco e terrazzo e "zona deposito bevande" con servizi, uffici, ripostiglio e autorimessa.  
Bene 2. Terreno Superficie Mq 210 Zona asfaltata a servizio dell'enoteca e deposito bevande  
Bene 3. Terreno Superficie Mq 870 Zona a seminativo e parzialmente cementata.

**Dimensione**

Bene 1. Laboratorio - deposito sub 1 = C/1 superficie catastale 164 mq + soppalco e terrazzo  
sub 2 = A/10 superficie catastale 76 mq  
sub 3 = C/6 superficie catastale 32 mq  
sub 4 = D/7 superficie catastale non inserita - calcolata 950 mq  
Bene 2. Terreno Superficie Mq 210  
Bene 3. Terreno Superficie Mq 870

**Caratteri domanda e offerta** Discreta domanda

**Forma di mercato** Libero

**Filtering**

**Fase del mercato immobiliare** Stagnazione

**Altro**



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica del beni staggiti

##### Bene 1

Trattasi di immobile prevalentemente adibito a Laboratorio e deposito, così costituito:

- SUB 1: al piano terra si trova una Enoteca con annessa cucina, disbrigo, zona servizi con n. 3 wc, di cui uno accessibile ai disabili, con anti wc; è inoltre presente una scala a vista che porta al soppalco con uscita su ampia terrazza.
- SUB 2: al piano terra sono presenti due uffici e un ripostiglio (adibito ad archivio).
- SUB 3: al piano terra si trova una autorimessa con accesso da cortile comune.
- SUB 4: al piano terra è presente il locale principale di Laboratorio con deposito bevande, con annesso wc con doccia, anti wc e spogliatoio e magazzini.
- SUB 5: bene comune non censibile: cortile comune ai sub 1, 2, 3, 4.

##### Bene 2 e 3

Trattasi di n. 2 terreni adiacenti al Bene 1.

##### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord      altre u.i.
- Sud        altre u.i.
- Est        altre u.i.
- Ovest     altre u.i.

##### Consistenza

- Rilievo (solo visionato)       Interno ed esterno  
 Solo esterno
- Diretto in loco                      dal CTU e collaboratore
- Data del sopralluogo                8/01/2020
- Desunto graficamente da:
  - Planimetria catastale
  - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

##### Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta



## Calcolo superfici di proprietà

|                                    |  |                            |
|------------------------------------|--|----------------------------|
| sub 1 = C/1                        | Enoteca, servizi, cucina               | = 164,00 mq                |
|                                    | + soppalco (al 50 %)                   | = 49 mq x 0,5 = 24,50 mq   |
|                                    | + terrazza (al 10%)                    | = 113 mq x 0.1 = 11,50 mq  |
|                                    |  | = tot. 200,00 mq           |
| sub 2 = A/10                       | uffici e ripostiglio                   | = 76,00 mq                 |
| sub 3 = C/6                        | autorimessa                            | = 32,00 mq                 |
| sub 4 = D/7                        | Laboratorio, deposito bevande, servizi | = 950,00 mq                |
| Superficie commerciale complessiva |  | <b>m<sup>2</sup> 1.258</b> |

## Caratteristiche qualitative

### Bene 1.

Il fabbricato inizialmente aveva dimensioni più modeste e poi negli anni è stato ampliato e ristrutturato.

- Inizialmente nel 1966 viene costruito un capannone ad uso artigianale in prefabbricato leggero e con copertura a travetti metallici.
- Successivamente nel 1969 viene ampliato il capannone esistente e in adiacenza viene costruito un laboratorio artigianale adibito a officina meccanica, in prefabbricato leggero, copertura metallica. H 4m.
- Successivamente nel 1986 viene costruita una "tettoia per carroponte" a servizio dell'attività artigianale esistente con pilastri in ferro. H variabile da 5.20 mt. a 3.30 mt.
- Poi vengono realizzati a lato dell'immobile dei magazzini artigianali e portico a servizio dell'attività esistente. H variabile da 3.20 mt. a 2.85 mt.
- Successivamente nel 2002 viene ampliato il capannone artigianale esistente con locali adibiti a "deposito bevande" con annessi uffici e spaccio/enoteca: la parte di deposito nuovo è con struttura con travetti prefabbricati, copertura piana con isolante e alluminio e lucernario a tetto con H 4.25 mt; la parte di Enoteca/spaccio con soppalco H tot. 5.55 mt. e con uffici, ripostigli, cavedio, zona servizi con wc e anti wc. H 3.00 mt. è costruita in muratura e C.A. con copertura in legno e tegole in cemento con gronda in rame, finestre con ante in alluminio e con serramenti in pvc con doppio vetro, riscaldamento con caldaia autonoma, impianto elettrico a norma, climatizzatore con macchina posizionata sulla terrazza, pavimenti e rivestimenti bagni in ceramica, porte in legno tamburato, pareti interne con mattoni a vista, scala di accesso al soppalco con ringhiera in ferro e travi a vista in legno.
- Successivamente nel 2003 viene ampliata la cucina esistente con un nuovo locale ricavato nel capannone esistente e viene realizzata una nuova cucina per ristorante con dimensioni 3.10 mt. x 8.20 mt H 3.00 mt. con nuovo scarico munito di degrassatore collegato a fognatura esistente.

## Terreni

### Bene 2.

L'area adiacente all'immobile sopra descritto Fg. 20 mapp. 168 Superficie mq. 210 nel CDU è individuata come "Ambito residenziale consolidato di media densità con fascia di rispetto del reticolo idrico minore (parte)." Questo terreno, pur essendo per la norma edificabile, è in pratica un piazzale asfaltato adibito a spazio di manovra e di accesso al capannone artigianale per carico/scarico merci e con possibilità di parcheggio e deposito materiali. Si ritiene di valutarlo "a corpo" insieme all'immobile stesso, anche per le ridotte dimensioni.

Secondo la normativa NTA del Comune di Art. 1.18 " Trasferimenti volumetrici" risulta che tra lotti contigui anche di proprietà diversa facenti parte del medesimo ambito è ammesso il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole. Quindi si potrà valutare questa possibilità.

Per accedere è presente un cancello carrabile con accesso da Via Don Mario Enigene, comune al Mapp 199.

### Bene 3.

L'area adiacente all'immobile sopra descritto Fg. 20 mapp. 164 Superficie mq. 870 classificata catastalmente come "seminativo irriguo" è in parte coltivata e in parte pavimentata e vi è stata posizionata una piscina di tipologia esterna. L'area è delimitata e confina con il Bene 1.

Nel CDU è individuata come "Ambito residenziale consolidato di media densità" art. 6 NTA.

Per accedere è presente un cancello carrabile con accesso da Via Don Mario Enigene, comune al Mapp 199.



## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione

X Fabbricato costruito negli anni 1966 poi ampliato nel 1969 e ristrutturato nel 2002/2003.

Fabbricato anteriore 01/09/1967

**Titoli autorizzativi esaminati** (visionati presso il Comune di Remedello - BS)

Elenco: indicare la documentazione visionata

- **Licenza di Costruire** Prot. N. 1641 con domanda del 19.7.1966 per conto OMISSIS per la “Costruzione di capannone per uso artigianale” rilasciata il 8.9.1966
- **Licenza di Costruire** Prot. N. 2426 con domanda del 20.11.1969 per conto OMISSIS per “Ampliamento di capannone esistente da adibirsi ad uso Laboratorio artigianale” Registro Costruzioni n. 157 rilasciata il 23.2.1970
- **Concessione Edilizia** con contributo Prot. 871 Registro Costruzioni 15/86 con domanda del 3.3.1986 per conto OMISSIS per “Nuova costruzione di tettoia per carroponte a servizio dell'attività artigianale esistente”rilasciata dal Comune.
- **Concessione Edilizia in Sanatoria** N. 49/86 Rif. Prot. 1251/86 del 24.9.2001 Prot. N.4306 con domanda del 28.3.1986 per conto OMISSIS per “Opere in Sanatoria per realizzazione di magazzini artigianali e portico" rilasciata dal Comune il 24.9.2002.
- **Concessione Edilizia** N. 16/2002 Rif. Prot. 906 del 21.5.2002 Prot. N.2390 con domanda del 9.4.2002 per conto della società OMISSIS per “Ampliamento di capannone artigianale esistente con annessi uffici e spaccio" rilasciata dal Comune il 21.5.2002.
- **Concessione Edilizia** N. 49/2002 Rif. Prot. 4959 del 4.11.2002 Prot. N.5045 con domanda del 28.10.2002 per conto della società OMISSIS per “Variante in corso d'opera alla C.E. 16/2002 del 21.5.2002" rilasciata dal Comune il 4.11.2002.
- **Autorizzazione di Agibilità** N. 8/2003 in riferimento alle pratiche C.E. 16/2002 e C.E. 49/2002 e D.I.A. n. 1598/2002 Prot. n. 2109 con domanda del 16.4.2003 per conto della società OMISSIS rilasciata dal Comune il 23.4.2003 con destinazione d'uso: uffici, deposito bevande ed enoteca.
- **Permesso di costruire** N. 25/2003 Rif. Prot. 3787 del 30.7.2003 Prot. N.3896 con domanda del 24.7.2003 per conto della società OMISSIS per “Ampliamento cucina all'interno di capannone esistente" rilasciata dal Comune il 30.7.2003.



- **Autorizzazione di Agibilità** N. 27/2003 in riferimento alle pratiche P.d.C. 25/2003 del 30.7.2003 Prot. n. 6105 con domanda del 1.12.2003 per conto della società OMISSIS rilasciata dal Comune il 3.12.2003 con destinazione d'uso: cucina per ristorante.
- Attestazione di avvenuta presentazione dichiarazione di **Iscrizione al Catasto** - Ufficio del Territorio, Sez. Fabbricati in data 20/11/2003 prot. 334104 con allegate planimetrie delle nuove unità immobiliari e delle modifiche alle unità preesistenti.
- **Certificato di Destinazione Urbanistica** rilasciato dal Comune di Remedello (BS) Prot. n. 9619 del 23.12.2019 a firma del Responsabile U.O. Tecnica si CERTIFICA la destinazione degli immobili sotto riportata:
  - Foglio 20 Mappale **164** PGT = Ambito residenziale consolidato di media densità  
Art. 6 NTA
  - Foglio 20 Mappale **168** PGT = Ambito residenziale consolidato di media densità  
Art. 6 NTA  
Fascia di rispetto del reticolo idrico minore (parte)

X Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Remedello

X Data verifica urbanistica 8/01/2020

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico **PGT PIANO DI GOVERNO TERRITORIO**

L'immobile ricade in **Ambito residenziale consolidato di media densità** regolato da **ART. 6** che corrisponde a zona occupata prevalentemente da edifici residenziali con un tessuto edilizio compatto realizzato in periodi più o meno recenti. E' costituito da isolati delimitati dalle sedi stradali e dalla presenza di fabbricati al centro del lotto (ville e/o piccoli condomini).

Parametri edilizi:

a - superficie coperta minore o uguale a 0,40 mq/mq;

b - indice edificabilità fondiaria minore o uguale a 2,00 mc/mq;

c - altezza dei fabbricati minore o uguale a 7,80 ml;

d - distanza confini maggiore o uguale a 5,00 ml;



X Convenzione Urbanistica

**Convenzione richiamata** nel contratto di vendita concluso il 14.10.1996 atto Notaio OMISSIS n. 39.013 di Rep. trascritto a Brescia il 28.10.1996 ai nn. 31.386 R.G. e 20.239 R.P.

**Convenzione urbanistica** del 21.3.2000 atto Notaio OMISSIS n. 41.900 di Rep. trascritto a Brescia il 17.4.2000 ai nn. 16.283 R.G. e 9.045 R.P. relativo ai fondi distinti dalle originarie particelle 164 e 165 foglio 20.

- X Cessioni diritti edificatori      Dal NTA Art. 1.18 " Trasferimenti volumetrici" risulta che tra lotti contigui anche di proprietà diversa facenti parte del medesimo ambito, tramite ATTO di asservimento registrato e trascritto, è ammesso il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole.

**Limitazioni urbanistiche**

- Vincoli urbanistici
- Vincoli ambientali
- Vincoli paesaggistici

**Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata del Comunale di REMEDELLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi/edilizi sopra citati.
- la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

- No, perché
- Sì ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

### Note



## 4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di REMEDELLO - Provincia di BRESCIA

Via XXIV APRILE n. 36

Bene 1 Sez. NCT foglio 20 mappale 199

sub 1 categoria C/1 classe 4 consistenza 149 mq sup. catastale 164 mq rendita 1.508,26 €

sub 2 categoria A/10 classe 1 consistenza 3,5 vani sup. catastale 76 mq rendita 397,67 €

sub 3 categoria C/6 classe 2 consistenza 28 mq sup. catastale 32 mq rendita 39,04 €

sub 4 categoria D/8 classe 4 rendita 3.674,00 €

e sub 5 bene comune non censibile: cortile comune ai sub 1,2,3,4

Bene 2 Terreni foglio 20 mappale 168 Qualità Classe Seminativo irrig 1 Sup mq 210  
Reddito Dominicale 1,68 € Agrario 2,17 €

Bene 3 Terreni foglio 20 mappale 164 Qualità Classe Seminativo irrig 1 Sup mq 870  
Reddito Dominicale 6,96 € Agrario 8,99 €

Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Visure storiche
- Schede
- Elenco subalterni con Elaborato planimetrico

Data verifica catastale 12/12/2019 e 8/01/2020 in loco



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate \_ Ufficio provinciale di Brescia \_ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

### DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale : € \_\_\_\_

### Note



## 4.3 Verifica della titolarità

### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza Bene 1

Contratti di vendita del 24.9.2002 atto Notaio OMISSIS n. 20.155 Rep. trascritti a BS il 12.10.2002 ai nn. 45.168 e 45.169 R.G. e n. 29.070 e 29.071 R.P.

- Il Sig. OMISSIS trasferì alla Società OMISSIS, che acquistò, il diritto di proprietà dell'edificio in Remedello NCT fg 20 mapp. 199

- I Sig.ri OMISSIS trasferirono alla Società OMISSIS, che acquistò, il diritto di proprietà dell'appezzamento di terreno fg.20 mapp 165.

Con successivi cambiamenti la part. 165 viene soppressa e unita alla particella 199

Con successivi cambiamenti la part. 199 viene soppressa generando le particelle 199 sub 1 - 2 - 3 - 4 - 5 (catasto Brescia prot. 122830 del 24.4.2003).

#### Beni 2 e 3

Contratto di vendita del 14.10.1996 atto Notaio OMISSIS n. 39.013

Rep. trascritto a Brescia il 28.10.1996 ai nn. 31.386 R.G. e n. 20.239 R.P.

Il Sig. OMISSIS trasferì ai Sig.ri OMISSIS, che acquistarono per quote eguali, il diritto di proprietà

degli appezzamenti di terreno in Remedello Catasto Terreni fg. 20 mapp. 164 e 168.

*Per quanto riguarda i titoli di proprietà, provenienza e i gravami (ipoteche, vincoli, servitù attive e passive) esistenti sui beni in oggetto di perizia, anche se non riportati nella presente Relazione di stima, sono più precisamente evidenziati e Certificati nella Relazione storico-ventennale redatta dallo Studio del Notaio OMISSIS del 11.11.2019 a firma dell'Avv. OMISSIS depositata agli atti nella presente procedura esecutiva.*

X Quota di proprietà

**Bene 1** : foglio 20 Mapp. 199 sub 1 – 2 – 3 – 4

Edificio con corte di pertinenza esclusiva Laboratorio con deposito.

**1/1 Diritto di proprietà pieno**

**OMISSIS**

**Beni 2 e 3** : foglio 20 Mapp. 164 e 168

Appezzamenti di Terreno

OMISSIS

**Diritto di comproprietà per la quota di 1/2**

in regime di comunione dei beni con OMISSIS

#### **\* NOTA**

Ufficio Stato Civile - Comune di Remedello (BS)

Estratto per Riassunto del Registro degli ATTI di Matrimonio rilasciato il 16.1.2020.

Il 10 settembre 1977 si sono uniti in matrimonio i Sig.ri OMISSIS nel Comune di Remedello (BS) in regime di Comunione dei beni.

#### **Annotazioni:**

Con atto del Notaio OMISSIS di Brescia in data **15.5.2014** gli sposi hanno scelto il "**regime della separazione dei beni**".



## Condizioni limitanti

X Gravami **Servitù di deroga alle distanze** costituita in data 17.4.1984 mediante scrittura privata Notaio OMISSIS N. Rep. 30.036 registrato a Castiglione delle Stiviere il 4.5.1984 n. 480 serie 2 e trascritto a Brescia il 24.5.1984 ai nn. 13.012 R.G. e 9.718 R.P. tra i fondi distinti dalle originarie particelle 96 e 99 foglio 20.

**Convenzione richiamata** nel contratto di vendita concluso il 14.10.1996 atto Notaio OMISSIS n. 39.013 di Rep. trascritto a Brescia il 28.10.1996 ai nn. 31.386 R.G. e 20.239 R.P.

**Convenzione urbanistica** del 21.3.2000 atto Notaio OMISSIS n. 41.900 di Rep. trascritto a Brescia il 17.4.2000 ai nn. 16.283 R.G. e 9.045 R.P. relativo ai fondi distinti dalle originarie particelle 164 e 165 foglio 20.

**Ipoteca volontaria iscritta** a Brescia il 16.5.2003 ai nn. 23.784 R.G. e 5.418 R.P. a favore OMISSIS contro la Società OMISSIS a garanzia di MUTUO fondiario per la somma € 675.000,00

**gravante sul Bene 1** : foglio 20 Mapp. 199 sub 1 - 2 - 3 - 4

**Ipoteca legale iscritta** a Brescia il 7.3.2013 ai nn. 8.067 R.G. e 1.219 R.P. a favore OMISSIS contro la Società OMISSIS per la somma € 141.984,70,

**gravante sul Bene 1** : foglio 20 Mapp. 199 sub 1 - 2 - 3 - 4

**Pignoramento Immobiliare** n.585/2014 emesso dal Tribunale di Brescia il 27.1.2014 trascritto a Brescia il 5.3.2014 ai nn. 6.993 R.G. e 4.689 R.P. a favore società OMISSIS sede in Treppo Grande, contro la Società OMISSIS

**gravante sul Mapp. 165 Foglio 20.**

**Ipoteca giudiziale iscritta** a Brescia il 6.8.2014 ai nn. 26.507 R.G. e 4.578 R.P. a favore società OMISSIS contro la Società OMISSIS per la somma € 16.000,00

a seguito di Decreto Ingiuntivo n. 3.871 Rep. del 18.4.2014 Tribunale di Brescia

**gravante sul Bene 1** : foglio 20 Mapp. 199 di are 21.90, sub 1 - 2 - 3 - 4

**Ipoteca giudiziale iscritta** a Brescia il 30.12.2014 ai nn. 42.378 R.G. e 7.313 R.P. a favore OMISSIS

**contro OMISSIS**

per la somma € 80.000,00

a seguito di Decreto Ingiuntivo n. 5.342 Rep. del 25.11.2014 Tribunale di Brescia

**gravante sul Bene 1** : foglio 20 Mapp. 199 sub 1 - 2 - 3 - 4

**e sui Beni 2 e 3** : foglio 20 Mapp. 164 e 168.

**Ipoteca giudiziale iscritta** a Brescia il 16.11.2016 ai nn. 45.325 R.G. e 8.075 R..P. a favore OMISSIS

**contro la Società OMISSIS**

per la somma € 12.000,00

a seguito di Decreto Ingiuntivo n. 749 Rep. del 22.05.2015 Tribunale di Mantova

**gravante sul Bene 1** : foglio 20 Mapp. 199 sub 1 - 2 - 3 - 4



**PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** n. 8616/2019 emesso dal Tribunale di Brescia  
in data 5.8.2019, trascritto a Brescia il 26.9.2019 nn. 41.211 R.G. e 26.007 R.P.  
a favore OMISSIS  
**contro OMISSIS**  
**gravante sul Bene 1** : foglio 20 Mapp. 199 sub 1 - 2 - 3 - 4  
**e sui Beni 2 e 3** : foglio 20 Mapp. 164 e 168.

**Stato del possesso del bene alla data della valutazione**

Libero

Occupato Tutti i beni risultano occupati dal OMISSIS esecutato.

**5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente**

*Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o 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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.*

**6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.**

*Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.*

**Intervento del 18.11.2019**

OMISSIS per un importo totale di € 188.138,88 alla data 20/11/2019.

Contro OMISSIS

**Intervento del 7.1.2020**

OMISSIS per un importo di € 14.251,42 più interessi e spese nel frattempo maturati.

Contro OMISSIS

Rappresentati e difesi dall'Avv.OMISSIS



## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

- X *più probabile valore in libero mercato*
- più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*

### Basi del valore

- X valore di mercato
- valore di vendita forzata

### Assunzioni limitative

*Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione*

### Condizioni limitative

*Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico*

### Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU\_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

- Sì
- No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

- X Metodo del confronto
- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - X Sistema di Stima
  - MCA + Sistema di Stima con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - Sistema di ripartizione
  - Analisi di regressione semplice con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
  - Analisi di regressione multipla con nr. \_\_\_\_\_ dati campione
- Finanziario
- Capitalizzazione diretta
  - Capitalizzazione finanziaria
  - Analisi del flusso di cassa scontato
- Dei costi

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.  
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*



## 8. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO UNO

#### Bene 1 Immobile

➤ **Immobile identificato** in mappa al Comune di REMEDELLO (BS) Via XXIV Aprile n. 36

Sez. NCT foglio 20 mappale 199

sub 1 = C/1 Enoteca con cucina, servizi, soppalco, terrazza

sub 2 = A/10 Uffici e ripostiglio

sub 3 = C/6 Autorimessa

sub 4 = D/7 Laboratorio, deposito bevande, magazzini, servizi

sub 5 = bene comune non censibile: cortile comune ai sub 1,2,3,4

#### ➤ Calcolo superfici di proprietà

Fg. 20 Mapp 199 sub 1 = C/1 Enoteca, servizi, cucina = 164,00 mq  
+ soppalco (al 50 %) = 49 mq x 0,5 = 24,50 mq  
+ terrazza (al 10%) = 113 mq x 0.1 = 11,50 mq  
= tot. 200,00 mq

Fg. 20 Mapp 199 sub 2 = A/10 uffici e ripostiglio = 76,00 mq

Fg. 20 Mapp 199 sub 3 = C/6 autorimessa = 32,00 mq

Fg. 20 Mapp 199 sub 4 = D/7 Laboratorio, deposito bevande, servizi = 950,00 mq

#### ➤ CALCOLO VALORE:

**sub 1 = C/1** Enoteca, servizi, cucina + soppalco + terrazza = tot. 200,00 mq  
€ 1.000,00 (più prob. valore mercato MQ) x 200 m<sup>2</sup> = € 200.000,00

**sub 2 = A/10** uffici e ripostiglio = 76,00 mq  
€ 1.000,00 (più prob. valore mercato MQ) x 76 m<sup>2</sup> = € 76.000,00

**sub 3 = C/6** autorimessa = 32,00 mq  
€ 600,00 (più prob. valore mercato MQ) x 32 m<sup>2</sup> = € 19.200,00

**sub 4 = D/7** Laboratorio, deposito bevande, servizi = 950,00 mq  
€ 450,00 (più prob. valore mercato MQ) x 950 m<sup>2</sup> = € 427.500,00

**sub 5 =** bene comune non censibile: cortile comune ai sub 1,2,3,4 a corpo = € 22.500,00

**sommatoria = € 745.200,00**



## Bene 2 Terreno

➤ **Terreno identificato** in mappa al Comune di REMEDELLO (BS) Via XXIV Aprile n. 36  
Catasto TERRENI Foglio 20 mappale 168

➤ **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie Mq 210

➤ **CALCOLO VALORE:**

L'area è individuata come "Ambito residenziale consolidato di media densità con fascia di rispetto del reticolo idrico minore (parte)" ma essendo in pratica un piazzale asfaltato adibito a spazio di manovra e di accesso al capannone artigianale per carico/scarico si ritiene che acquisisca una maggiore utilità e quindi di VALORIZZARLO lasciando lo stesso bene insieme all'immobile sopra descritto.

Inoltre, secondo la normativa NTA del Comune di Art. 1.18 " Trasferimenti volumetrici" risulta che tra lotti contigui anche di proprietà diversa facenti parte del medesimo ambito è ammesso il trasferimento della capacità insediativa prevista dal Piano delle Regole.

Quindi considerando questa possibilità e considerando che il terreno è oggetto di un vincolo per reticolo idrico il valore viene calcolato secondo i parametri forniti dal Comune per "Aree inserite in P.G.T. ai fini delle Imposte in Comune di Remedello di Sotto" (tabella in allegato) da cui risulta:

Superficie Mq 210 x 70 €/mq (valore indicato per "Ambito Residenziale Consolidato di media densità")

A detrarre: svalutazione del 30% per la presenza di un Vincolo reticolo idrico sul Mappale 168

Superficie Mq 210 x 70 €/mq - 30% = arrotond. € 10.000,00

**Essendo l'esecutato proprietario al 50 % il bene risulta Valore arrotondato = € 5.000,00**

**LOTTO 1: somma BENE 1 + BENE 2 Arrotond. = € 750.000,00**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in Arrotond. = **€ 750.000,00**

diconsi Euro settecentocinquantamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

---

### Note

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla bet practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La bes practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## **LOTTO DUE**

### **Bene 3 Terreno**

➤ **Immobilie identificato** in mappa al Comune di REMEDELLO (BS) Via XXIV Aprile n. 36

Catasto TERRENI Foglio 20 mappale **164** Superficie Mq 870

➤ **Calcolo superfici di proprietà Bene 1**

Superficie Mq 870

➤ **CALCOLO VALORE:**

L'area è individuata come "Ambito residenziale consolidato di media densità"

Il valore viene calcolato secondo i parametri forniti dal Comune per "Aree inserite in P.G.T. ai fini delle Imposte in Comune di Remedello di Sotto" (tabella in allegato) da cui risulta:

Superficie Mq 870 x 70 €/mq (valore indicato per "Ambito Residenziale Consolidato di media densità")

$$\text{Superficie Mq 870} \quad \times \quad 70 \text{ €/mq} \quad = \quad \text{€ 60.900,00}$$

Il valore è in linea anche con i parametri del Listino ProBrixia Visura 61173 del 16/01/2020

che indica per la zona di Remedello una cifra compresa tra 50 e 65 €/mq

Da cui, a detrarre: svalutazione del 30% per la posizione a Remedello Sotto (zona non centrale)

$$\text{Superficie Mq 870} \quad \times \quad 50 \text{ €/mq} \quad \times \quad 2 \text{mc (come da NTA)} \quad - \quad 30\% \quad = \quad \text{€ 60.900,00}$$

**Essendo l'esecutato proprietario al 50 % il bene risulta Valore arrotondato = € 30.000,00**

**LOTTO 2: BENE 3 Arrot. = € 30.000,00**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **Arrot. = € 30.000,00**

diconsi Euro trentamila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

#### **Note**

*Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.*

*La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.*

*Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: MASSIMILIANO CERNETIG

Iscritto all'Ordine/Albo: INGEGNERI DI BRESCIA N. 3707

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

### DICHIARA

- X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- X Di non aver agito in conflitto di interesse.
- X Di non aver utilizzato ne fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- X Ha ispezionato di persona la proprietà.
- X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

*Timbro e firma*



Data rapporto valutazione: 28/01/2020



## **10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione**

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
  
2. Elaborati fotografici degli esterni  
Elaborato fotografico degli interni
  
3. Titoli autorizzativi dal Comune di Remedello (BS) e Certificato di Destinazione Urbanistica
  
4. Normativa urbanistica: NTA e PGT
  
5. Agenzia delle Entrate                      Visure catastali storiche  
  
Estratto mappa catastale  
  
Schede catastali  
  
Elenco subalterni con Elaborato planimetrico  
  
Ispezioni ipotecarie aggiornamenti
  
6. Certificazione notarile                      (già presente in cartella)
  
7. Ispezioni Ipotecarie precedenti (già presenti in cartella)
  
8. Estratto per Riassunto del Registro degli Atti di Matrimonio
  
9. Camera di Commercio BS: Visura storica Società di capitale
  
10. ProBrixia – n. 2 Visure
  
11. Comune di Remedello: valori delle Aree edificabili ai fini delle Imposte
  
12. Omi - Ag. Entrate – n. 4 quotazioni

## **11. Bibliografia**



**Analisi estimativa analitica per la determinazione  
del più probabile valore di mercato**

Il valore stimato deve essere il frutto di valutazione responsabile e convinta del perito, formulata sulla base di conoscenze dirette e della consultazione di banche dati affidabili o per confronto con dati relativi a valorizzazione di beni simili nella zona.

D'altra parte, poiché il mercato immobiliare attraversa un periodo di notevole stagnazione, non risulta agevole individuare compravendite analoghe in misura significativa, per cui ritengo necessario utilizzare principalmente i dati forniti da banche dati che, per la loro natura pubblica, accedono a informazioni sufficientemente estese in merito: si utilizzano dunque i dati della società Probrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia e per confronto anche OMI facente capo all'Ag. Entrate.

**BENE 1 IMMOBILE**

● **Risultato Interrogazione della banca dati ProBrixia - VISURA 61169 del 16/01/2020**

ProBrixia c/o Camera di Commercio di Brescia Via Einaudi, 23 - 25121 Brescia

Listino: Anno 2019

Comune: **Remedello (BS)**

Tipo immobile: Capannoni

| <b>Valori</b>        | <b>Massimo</b> | <b>Minimo</b> |
|----------------------|----------------|---------------|
| Nuovo                | 600 €/Mq.      | 520 €/Mq.     |
| Recente              | 445 €/Mq.      | 365 €/Mq.     |
| Agibile 1:           | 290 €/Mq.      | 215 €/Mq.     |
| Agibile 2:           | 195 €/Mq.      | 175 €/Mq.     |
| Da ristrutturare:    | 155 €/Mq.      | 115 €/Mq.     |
| Rendimento locativo: | 4.74 %         | 3.67 %        |

**NOTE:**

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo/Ristrutturato: vetustà da 0 a 5 anni

Recente: vetustà da 10 a 15 anni

Agibile1: vetustà da 20 a 25 anni

Agibile2: vetustà da 30 a 35 anni

Da ristrutturare: vetustà da 40 a 50 anni

I valori pubblicati sono "medi"; i valori per Comuni non sono estensibili per le eventuali frazioni non citate in elenco. Il

rendimento locativo è un'indicazione determinata con il metodo dei costi e basata considerando di recuperare le somme necessarie alla ricostruzione a fine ciclo di vita dell'immobile.



**Risultato interrogazione:** Anno 2019 – Semestre 1

**Provincia:** BRESCIA

**Comune:** Remedello (BS)

**Fascia/zona:** centrale/centro abitato

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

1. Destinazione: **COMMERCIALE**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Magazzini | NORMALE            | 375                   | 485  | L                | 2,1                            | 2,9 | N                |
| Negozi    | NORMALE            | 1000                  | 1250 | L                | 6,4                            | 7,9 | N                |

2. Destinazione: **TERZIARIA**

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|           |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Uffici    | NORMALE            | 980                   | 1200 | L                | 4,5                            | 5,3 | N                |

3. Destinazione: **RESIDENZIALE**

| Tipologia         | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |      | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                   |                    | Min                   | Max  |                  | Min                            | Max |                  |
| Abitazioni civili | NORMALE            | 930                   | 1150 | L                | 3                              | 3,7 | N                |
| Abitazioni civili | Ottimo             | 1150                  | 1450 | L                | 3,4                            | 4,4 | N                |
| Autorimesse       | NORMALE            | 580                   | 640  | L                | 2,2                            | 2,3 | N                |



#### 4. Destinazione: **PRODUTTIVA**

| Tipologia             | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) |     | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) |     | Superficie (L/N) |
|-----------------------|--------------------|-----------------------|-----|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
|                       |                    | Min                   | Max |                  | Min                            | Max |                  |
| Capannoni industriali | NORMALE            | 405                   | 480 | L                | 1,9                            | 2,3 | N                |
| Capannoni tipici      | NORMALE            | 405                   | 540 | L                | 2,2                            | 3   | N                |
| Laboratori            | NORMALE            | 440                   | 570 | L                | 2,3                            | 3,3 | N                |

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare



**BENI 2 e 3 TERRENI**

● **Risultato Interrogazione della banca dati ProBrixia - VISURA 61173 del 16/01/2020**

ProBrixia c/o Camera di Commercio di Brescia Via Einaudi, 23 - 25121 Brescia

Listino: Anno 2019

Comune: **Remedello (BS)**

Tipo immobile: Aree residenziali

|               |                 |                 |
|---------------|-----------------|-----------------|
| <b>Valori</b> | <b>Massimo</b>  | <b>Minimo</b>   |
|               | <b>65 €/MC.</b> | <b>50 €/MC.</b> |

● **Indicazioni dal Comune di Remedello con valori approvati nel 2011 ma ancora in vigore**



**VALORE DELLE AREE INSERITE IN P.G.T. AI FINI I.C.I.  
IN REMEDELLO SOTTO**

| AMBITI DEL P.G.T.  | URBANIZZATE €/MQ. | DA URBANIZZARE €/MQ. |
|--|-------------------|----------------------|
| Ambito del Centro Storico (Ex Zona "A")                        | Vedi Relazione    |                      |
| Nuclei ed edifici di interesse storico                         | Vedi Relazione    |                      |
| Ambito Residenziale Consolidato di media densità (Ex Zona "B") | 70,00             | ==                   |



## Conteggi: si propone di fare n. 2 lotti

### LOTTO UNO

#### Bene 1 Immobile

- **Immobile identificato** in mappa al Comune di REMEDELLO (BS) Via XXIV Aprile n. 36

Sez. NCT foglio 20 mappale 199

sub 1 = C/1 Enoteca con cucina, servizi, soppalco, terrazza

sub 2 = A/10 Uffici e ripostiglio

sub 3 = C/6 Autorimessa

sub 4 = D/7 Laboratorio, deposito bevande, magazzini, servizi

sub 5 = bene comune non censibile: cortile comune ai sub 1,2,3,4

- **Calcolo superfici di proprietà**

|  |                |            |
|--|----------------|------------|
| Fg. 20 Mapp 199 sub 1 = C/1 Enoteca, servizi, cucina | = 164,00 mq    |            |
| + soppalco (al 50 %)                                 | = 49 mq x 0,5  | = 24,50 mq |
| + terrazza (al 10%)                                  | = 113 mq x 0.1 | = 11,50 mq |
|  | = tot.         | 200,00 mq  |

|   |            |
|---|------------|
| Fg. 20 Mapp 199 sub 2 = A/10 uffici e ripostiglio | = 76,00 mq |
|---|------------|

|   |            |
|---|------------|
| Fg. 20 Mapp 199 sub 3 = C/6 autorimessa | = 32,00 mq |
|---|------------|

|  |             |
|--|-------------|
| Fg. 20 Mapp 199 sub 4 = D/7 Laboratorio, deposito bevande, servizi | = 950,00 mq |
|--|-------------|

- **CALCOLO VALORE:**

|   |                      |                |
|---|----------------------|----------------|
| <b>sub 1 = C/1</b> Enoteca, servizi, cucina + soppalco + terrazza | = tot. 200,00 mq     |                |
| € 1.000,00 (più prob. valore mercato MQ)                          | x 200 m <sup>2</sup> | = € 200.000,00 |

|  |                     |               |
|--|---------------------|---------------|
| <b>sub 2 = A/10</b> uffici e ripostiglio | = 76,00 mq          |               |
| € 1.000,00 (più prob. valore mercato MQ) | x 76 m <sup>2</sup> | = € 76.000,00 |

|  |                     |               |
|--|---------------------|---------------|
| <b>sub 3 = C/6</b> autorimessa         | = 32,00 mq          |               |
| € 600,00 (più prob. valore mercato MQ) | x 32 m <sup>2</sup> | = € 19.200,00 |

|   |                      |                |
|---|----------------------|----------------|
| <b>sub 4 = D/7</b> Laboratorio, deposito bevande, servizi | = 950,00 mq          |                |
| € 450,00 (più prob. valore mercato MQ)                    | x 950 m <sup>2</sup> | = € 427.500,00 |

|   |   |             |
|---|---|-------------|
| <b>sub 5 =</b> bene comune non censibile: cortile comune ai sub 1,2,3,4 a corpo | = | € 22.500,00 |
|---|---|-------------|

|                   |   |              |
|-------------------|---|--------------|
| <b>Sommatoria</b> | = | € 745.200,00 |
|-------------------|---|--------------|

#### Bene 2 Terreno



➤ **Terreno identificato** in mappa al Comune di REMEDELLO (BS) Via XXIV Aprile n. 36

Catasto TERRENI Foglio 20 mappale 168

➤ **Calcolo superfici di proprietà**

Superficie Mq 210

➤ **CALCOLO VALORE:**

Superficie Mq 210 x 70 €/mq

A detrarre: svalutazione del 30% per la presenza di un Vincolo reticolo idrico sul Mappale 168

Superficie Mq 210 x 70 €/mq - 30% = arrotond. € 10.000,00

**Essendo l'esecutato proprietario al 50 % il bene risulta Valore arrotondato = € 5.000,00**

|  |
|--|
| <b>LOTTO UNO</b> somma BENE 1 + BENE 2 arrotond. = <b>€ 750.000,00</b> |
|--|



## LOTTO DUE

### Bene 3 Terreno

➤ **Immobilie identificato** in mappa al Comune di REMEDELLO (BS) Via XXIV Aprile n. 36  
Catasto TERRENI Foglio 20 mappale **164** Superficie Mq 870

➤ **Calcolo superfici di proprietà**  
Superficie Mq 870

➤ **CALCOLO VALORE:**

Superficie Mq 870 x 70 €/mq (valore indicato per "Ambito Residenziale Consolidato di media densità")

$$\text{Superficie Mq 870} \quad \times \quad 70 \text{ €/mq} \quad = \quad \text{€ 60.900,00}$$

Il valore è in linea anche con i parametri del Listino ProBrixia Visura 61173 del 16/01/2020  
che indica per la zona di Remedello una cifra compresa tra 50 e 65 €/mc

Da cui, a detrarre: svalutazione del 30% per la posizione a Remedello Sotto (zona non centrale)

$$\text{Superficie Mq 870} \quad \times \quad 50 \text{ €/mc} \quad \times \quad 2 \text{ mc (come da NTA)} \quad - \quad 30\% \quad = \quad \text{€ 60.900,00}$$

**Essendo l'esecutato proprietario al 50 % il bene risulta Valore arrotondato = € 30.000,00**

|                  |                      |          |                    |
|------------------|----------------------|----------|--------------------|
| <b>LOTTO DUE</b> | <b>BENE 3 arrot.</b> | <b>=</b> | <b>€ 30.000,00</b> |
|------------------|----------------------|----------|--------------------|

