

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

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 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 Capannone con deposito bevande, magazzini, servizi Bene 2 <u>TERRENI</u> Foglio 20 mappale 168 Superficie Mq 210
Quota di proprietà	Bene 1 Immobile artigianale 1/1 OMISSIS Bene 2 Terreno 1/2 OMISSIS Diritto di comproprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
Diritto di proprietà	lo stesso
Divisibilità del lotto	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 750.000,00
"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 164 Superficie Mq 870
Quota di proprietà	Bene 3 Terreno 1/2 OMISSIS Diritto di comproprietà per la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS
Diritto di proprietà	lo stesso
Divisibilità del lotto	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 30.000,00
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	Immobile appetibile, ben servito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

X Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità catastale

X Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

X Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No X Si se Si vedi pagina **Pag. 18**

Spese condominiali arretrate

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No X Si se Si vedi pagina **Pag. 17**

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Condizioni limitative

X No ☐ Si se Si vedi pagina _____

ASTE
GIUDIZIARIE.it



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

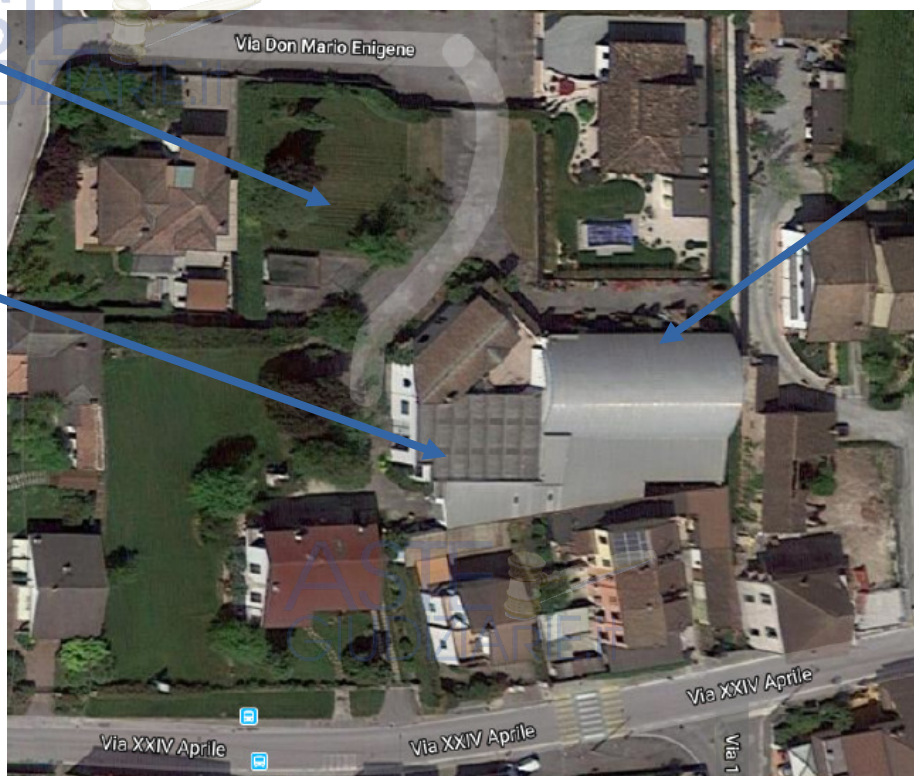


1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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.



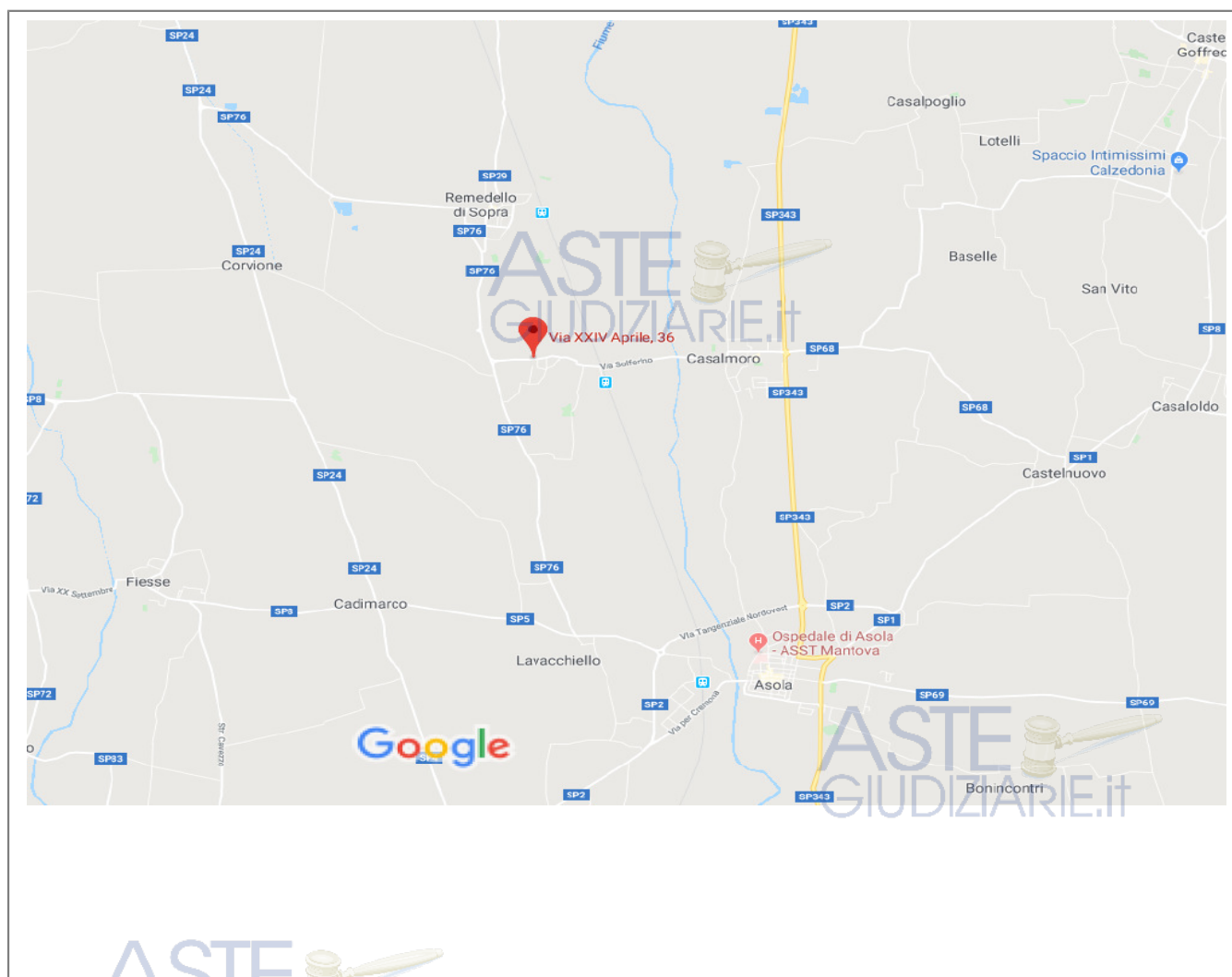
2. Inquadramento dell'immobile

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



ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

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

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

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

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.

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

Altre ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione



DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica del beni staggiati

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		m² 1.258

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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 RISPONDENZA 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

☐ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al

Comune di REMEDELLO - Provincia di BRESCIA

Via XXIV APRILE n. 36

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Bene 1 Immobile

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

Sez. NCT foglio 20 mappale 199

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

sub 1 = C/1 Enoteca, servizi, cucina + soppalco + terrazza = tot. 200,00 mq
€ 1.000,00 (più prob. valore mercato MQ) x 200 m² = € 200.000,00

sub 2 = A/10 uffici e ripostiglio = 76,00 mq
€ 1.000,00 (più prob. valore mercato MQ) x 76 m² = € 76.000,00

sub 3 = C/6 autorimessa = 32,00 mq
€ 600,00 (più prob. valore mercato MQ) x 32 m² = € 19.200,00

sub 4 = D/7 Laboratorio, deposito bevande, servizi = 950,00 mq
€ 450,00 (più prob. valore mercato MQ) x 950 m² = € 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 best practice, 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.

LOTTO DUE

Bene 3 Terreno

➤ **Immobile 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 €/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

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 né 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

Valori	Massimo	Minimo
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
Autotimesse	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

Valori **Massimo**
65 €/MC.

Minimo
50 €/MC.

- 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	

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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:**

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

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

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

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

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

LOTTO UNO	somma BENE 1 + BENE 2 arrotond. =	€ 750.000,00
------------------	-----------------------------------	---------------------



LOTTO DUE



Bene 3 Terreno

➤ **Immobile 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")

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

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)

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

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

LOTTO DUE	BENE 3 arrot.	=	€ 30.000,00
------------------	----------------------	----------	--------------------

