

# ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

TRIBUNALE DI BRESCIA

## **Esecuzione Immobiliare n. 478 / 2019**

Giudice delegato: Giudice Dott. Maurizio Di Rocco

### **Anagrafica**

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato da Avvocati: OMISSIS

Consulenti tecnici di parte: OMISSIS

Esecutato: OMISSIS

Rappresentato: c/o Cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Brescia

Esperto incaricato: Geom. Ottavia Zanetti  
Albo geometri di Brescia n. 4438  
Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroti n. 9  
tel. 030.2120803 oppure 030.360880  
[E.mail ottavia@bresciaonline.it](mailto:ottavia@bresciaonline.it) [Pec ottavia.zanetti@geopec.it](mailto:ottavia.zanetti@geopec.it)

### **Date**

Nomina dell'esperto	04/10/2019
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	16/10/2019
Data della consegna del rapporto di valutazione	31/12/2019
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	28/02/2020



### **Identificazione dei lotti**

#### **LOTTO UNICO**

Descrizione sintetica	Negozio
Ubicazione	Mazzano (BS) Viale della Resistenza n. 19.B
Identificativi catastali	Sez. NCT foglio 18 mappale 312 sub <b>3</b> cat C/1
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	lo stesso
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	<b>€ 75.400,00</b>
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:	Immobilabile appetibile, ben servito.

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

Conformità edilizia	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si <input type="checkbox"/> No se No vedi pagina _____

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

Immobilabile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 15
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina 14
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> 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

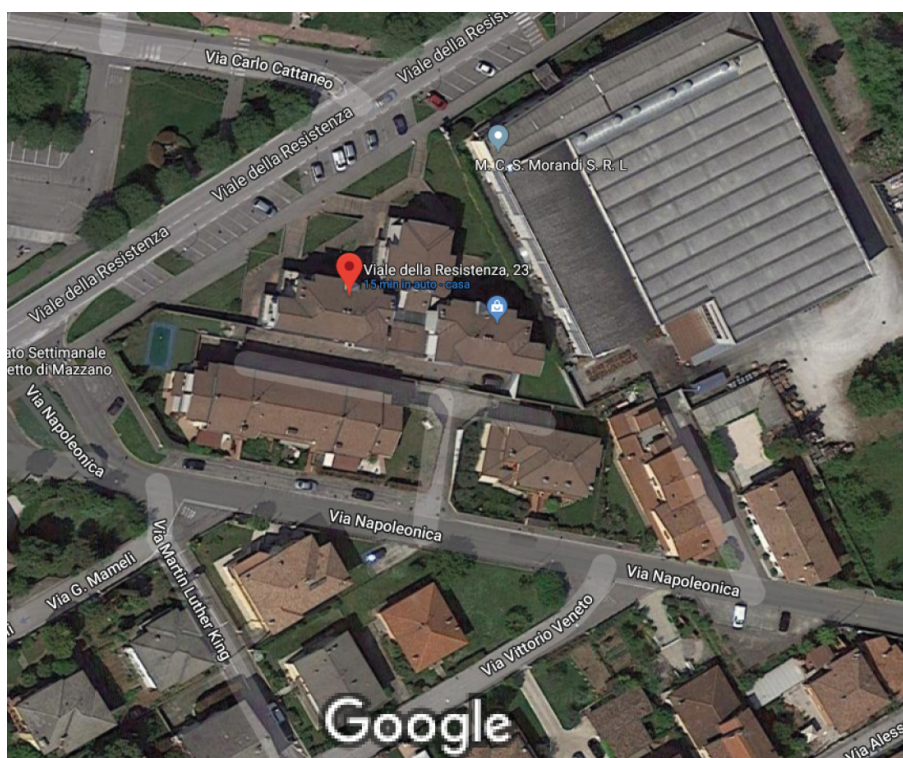


## 1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

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

In data 2/12/2019 il tecnico incaricato si reca presso l'ufficio tecnico del Comune di Mazzano (BS) per visionare le pratiche esistenti.

Successivamente in data 7/12/2019 il tecnico si reca presso i beni oggetto di perizia e viene permesso di accedere ai luoghi oggetto di perizia e visionare all'interno i locali; vengono quindi scattate fotografie dall'esterno e dall'interno e raccolte le informazioni necessarie.





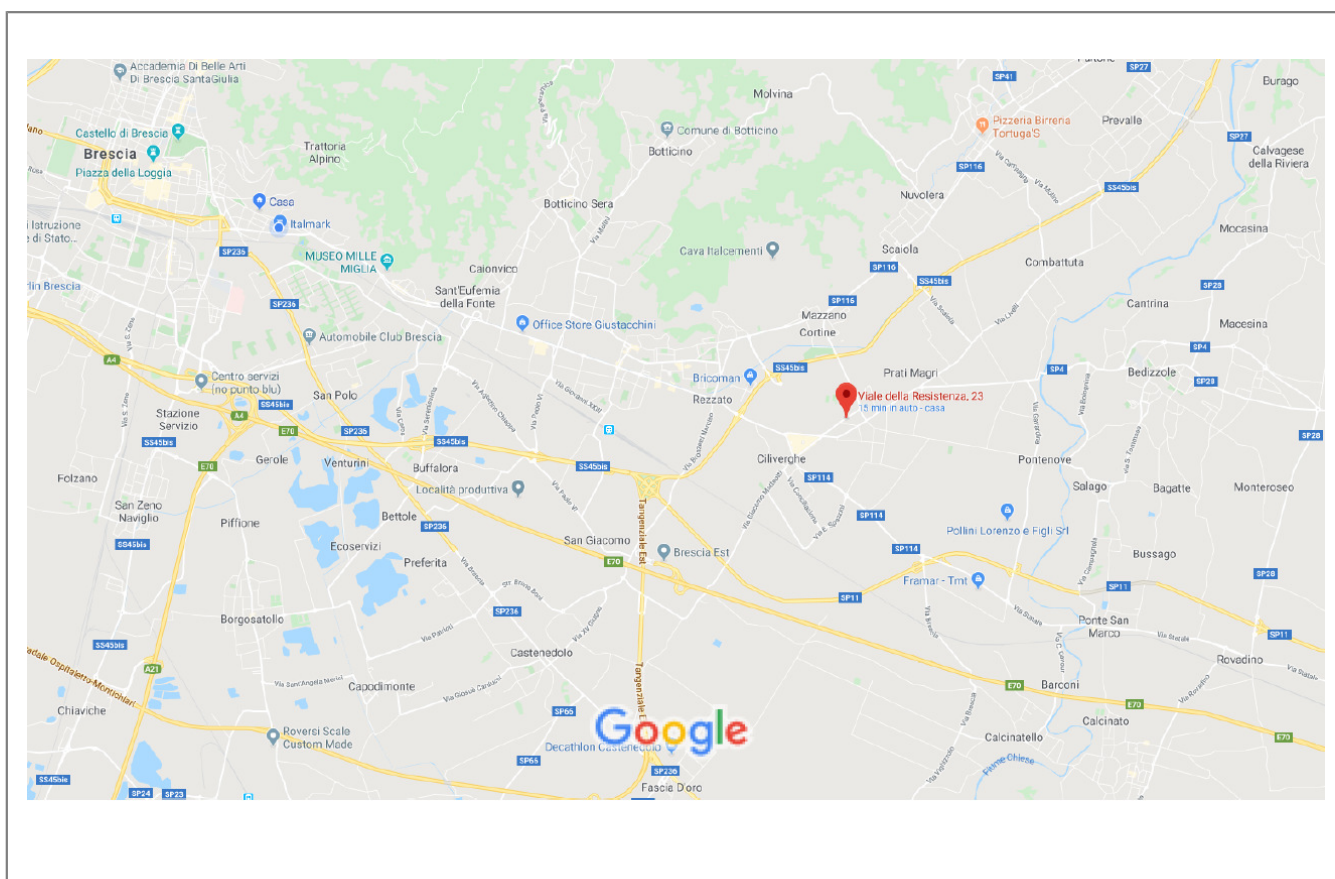
## 2. Inquadramento dell'immobile

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione

- Provincia           Brescia
- Comune            Mazzano (BS)
- Località            Molinetto di Mazzano
- Via/Piazza         Via Resistenza n. 19.B
- Zona

Mappa geografica    Google maps del 27.12.2019



**Destinazione urbanistica dell'immobile**

Immobile residenziale e commerciale.

**Tipologia immobiliare**

Edificio di abitazione con negozi e uffici a piano terra e primo.

**Tipologia edilizia dei fabbricati**

Insediamiento edilizio tipologia "Condominio".

**Tipologia edilizia unità immobiliari / fabbricato commerciale**

Condominio commerciale e residenziale su 3 piani fuori terra più interrato con autorimesse.

**Caratteristiche generali dell'immobile**

Negozi al piano terra posto in Condominio di circa n. 19 unità (negozi, uffici, alloggi residenziali)

**Dimensione**

Negozi mq 58,00

**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 dei beni staggiti

Condominio costruito negli anni 1993/1994 costituito da 3 piani fuori terra più un piano interrato con autorimesse.

Il Negozio si sviluppa al piano terra e su piano unico ed è costituito da un locale principale adibito a negozio con antibagno e bagno.

Si accede con accesso diretto dal vialetto pedonale esterno al fabbricato posto su corte comune.

##### Confini

Indicare i confini catastali

- X Nord libero
- X Sud libero
- X Est altra u.i
- X Ovest altra u.i

##### Consistenza

- X Rilievo (solo visionato)
- X Diretto in loco
- Data del sopralluogo
- Desunto graficamente da:
  - X Planimetria catastale
  - X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
  - Elaborato grafico (generico)

##### Criterio di misurazione

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



## Calcolo superfici di proprietà **NEGOZIO**

Superficie NEGOZIO                      Piano terra                      m<sup>2</sup>              12,10 x 4.80 =              m<sup>2</sup>              58,00

### Superficie commerciale

**M<sup>2</sup> 58,00 .**

## Caratteristiche qualitative

### Negozio

Trattasi di un Negozio che si sviluppa al piano terra di un Condominio e su piano unico.

Si accede al Negozio mediante portoncino di ingresso cui si giunge attraverso i passaggi pedonali su corte comune che danno accesso anche agli altri negozi, uffici e vani scale per accesso ai piani superiori.

Il Negozio è costituito da un grande locale di dimensioni mt 10,00 x 4,40 per un totale di 44 mq ed ad oggi, dagli inquilini, sono state installate delle pareti divisorie di cartongesso per meglio fruire degli spazi, che facilmente possono essere eliminare. Oltre a questo locale si aggiungono i servizi ovvero antibagno e bagno.

I pavimenti sono in ceramica.

Il bagno è con doccia e finestra a vasistas.

I serramenti delle finestre sono in alluminio con vetro doppio.

Sono presenti due vetrate sul fronte principale del negozio, dalla parte dove si accede allo stesso.

Le porte interne sono in legno tamburato.

La porta di ingresso del negozio è con portoncino in alluminio con vetrata.

L'impianto di riscaldamento è con caldaia autonoma posta nell'antibagno con caloriferi e ventilconvettori.

Le finiture esterne sono in buono stato conservativo.

La copertura è con tegole e con canali di gronda in rame.





## 4. Audit documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

#### Anno di costruzione

X Fabbricato costruito negli anni 1993/1994

**Titoli autorizzativi esaminati** Presenti in Archivio al Comune di Mazzano (BS)

X Elenco:

- **CONCESSIONE EDILIZIA CON CONTRIBUTO** N 145/92 Prot n 11184/P – Pr Ed. n 88/92  
Domanda presentata da OMISSIS per opere di “NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE / RESIDENZIALE” e Concessione rilasciata il 28/09/1992.
- **CONCESSIONE GRATUITA PER OPERE EDILIZIE** N. 73/93 Prot. n. 6105/P – Pratica Ed. n. 88/92 – 1.  
Domanda presentata da OMISSIS per opere di “VARIANTE A DISPOSIZIONE AREE VERDI E PARCHEGGI AUTORIZZATI CON C.E. 145/92 e Concessione rilasciata il 19/05/1993.
- **PERMESSO DI AGIBILITA' E ABITABILITA'** in riferimento a P.E. N. 88/92 e C.E. N. 145/92 del 28/9/1992 e VARIANTE N. 73/93 del 19/5/1993.  
Domanda presentata da OMISSIS per opere di “NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATO COMMERCIALE / RESIDENZIALE” sito in Viale Resistenza n. 19 / 23

X Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune MAZZANO (BS)

X Data verifica urbanistica 02/12/2019

#### Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico **PGT PIANO DELLE REGOLE Variante 2018**

L'alloggio ricade in zona di “Edilizia residenziale consolidata e di completamento” detta zona **B**

**NTA PIANO DELLE REGOLE**

**Art. 22** Zona B Tessuto prevalentemente residenziale esistente non storico, con presenza di varie tipologie edilizie contemporanee.



Convenzione Urbanistica

Cessioni diritti edificatori

### **Limitazioni urbanistiche**

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

### **Altro**



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata del Comune di MAZZANO 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

- \* **Si fa presente che attualmente sono state installate dagli inquilini delle pareti di cartongesso che facilmente possono essere eliminate dagli stessi.**



## 4.2 Rispondenza catastale

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

Via Resistenza n. 19.B

Sez. NCT foglio 18 mappale 312 sub 3 - cat. C/1 - classe 7 - Rendita 1.086,68 €

Utilita comuni: Sez. NCT foglio 18 mappale 312 sub 37

Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Visura storica per immobile
- Scheda
- Elaborato planimetrico con elenco subalterni

Data verifica catastale 27/11/2019 e 7/12/2019 in loco



## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

La sottoscritta Geom. OTTAVIA ZANETTI iscritta all'Albo GEOMETRI DI BRESCIA nr. 4438 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

- \* **Si fa presente che attualmente sono state installate dagli inquilini delle pareti di cartongesso che facilmente possono essere eliminate dagli stessi.**
  
- \* **Si fa presente che nella Visura la data di nascita della proprietaria è indicata sbagliata per mero errore materiale: indicata 22/12/1965 anziché come è corretto data di nascita 22/11/1965.**



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

**Titolo di provenienza**                    **COMPRAVENDITA**  
Rep. 51350/14821 del 25/07/1994 notaio OMISSIS  
Trascritto a Brescia il 28/07/1994 ai nn. 20595/14702    mediante il quale  
la società OMISSIS vende a  
OMISSIS in qualità di titolare della  
ditta individuale denominata OMISSIS

#### **Nota Bene**

Sull'atto di acquisto risulta indicato che ai sensi e per gli effetti della Legge 19/05/1975 n. 151 OMISSIS dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni ma che gli immobili sono acquistati nell'esercizio dell'Impresa e quindi ai sensi dell'art 178 C.C.

Quota di proprietà                    OMISSIS

Usufrutto

Nuda proprietà

#### **Condizioni limitanti**

Servitù

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami    1. **IPOTECA** iscritta a Brescia il 12 maggio 2009 al nn. 20108/4128 a garanzia di mutuo fondiario concesso con atto del 29/04/2009 n. 42760/19386 Notaio OMISSIS a favore di OMISSIS della durata di 15 anni e gravante sulla piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto di perizia.

2. **PIGNORAMENTO** trascritto a Brescia il 24/06/2019 ai nn. 28521/17949 in forza di verbale notificato il 5/6/2019 n. 5691 a favore di OMISSIS e contro OMISSIS gravante sulla piena ed esclusiva proprietà del bene in oggetto di perizia.



## Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato **DA INQUILINO** con regolare contratto di affitto

X Tipo di contratto	Contratto di locazione ad uso abitativo
X €/anno	€ 4.560,00 annuali
X Rata	€ 380,00
X Durata in anni	dal 01/03/2018 al 29/02/2024 durata anni <b>6+6</b>
X Scadenza contratto	29/02/2024 con rinnovo automatico di 6 anni
X Estremi registrazione	Contratto sottoscritto dalle parti il 5/3/2018 e registrato in data 13/3/2018 al n. 2019 serie 3T Ufficio Territoriale di Brescia 2.

Le parti sono:

- OMISSIS

- OMISSIS

titolare della ditta individuale OMISSIS

Nei locali si svolge attività di estetica, benessere e cura della persona.

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data **anteriore** al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

### 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.*

L'Amministratore del condominio denominato Condominio OMISSIS sito in Via Resistenza a Mazzano (BS) dove è collocato l'immobile oggetto di valutazione, nella persona dell'amministratore pro-tempore OMISSIS comunica che ad oggi, in relazione ai bilanci, resta da saldare la cifra di **€ 495,92** con scadenza fine anno 2019. Si allega comunicazione ricevuta in merito.

### 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.*





## 7. Analisi estimativa

### Utilizzo della valutazione

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

### Basi del valore

- 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

- Metodo del confronto
- MCA con nr. \_\_\_\_\_ comparabili
  - 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 UNICO

- Immobile identificato in mappa al Comune di MAZZANO (BS)  
Via Resistenza n. 19.B  
Sez. NCT foglio 18 mappale 312 sub 3 cat C/1

#### Calcolo superfici di proprietà NEGOZIO

Superficie NEGOZIO Piano terra m<sup>2</sup> 12,10 x 4.80 = m<sup>2</sup> 58,00

Superficie commerciale	Negozi	M <sup>2</sup> 58,00
------------------------	--------	----------------------

- CALCOLO VALORE:

NEGOZIO € 1.300,00 (più prob. valore mercato MQ) x 58 m<sup>2</sup> = € 75.400,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **75.400,00**

diconsi Euro settantacinquemilaquattrocento/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 stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.*



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: GEOM. OTTAVIA ZANETTI

Iscritto all'Albo: GEOMETRI DI BRESCIA N. 4438

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: 31/12/2019



*Ottavia Zanetti*



## 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)

Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato  
in condizioni di vendita forzata

NON PRESENTE

### 2. Elaborati fotografici degli esterni

Elaborato fotografico degli interni

### 3. Titoli autorizzativi dal Comune di Mazzano (BS)

### 4. Normativa urbanistica: PGT e NTA

### 5. Agenzia delle Entrate - Estratto mappa catastale

Visura catastale storica

Scheda catastale

Elaborato planimetrico con Elenco subalterni

Ispezione ipotecaria del 27.11.2019

Contratto di affitto

### 6. Certificazione notarile (già presente in cartella)

### 7. Ispezione Ipotecaria del 24/06/2019 (già presente in cartella)

### 8. Documentazione da Amministratore di Condominio

### 9. ProBrixia – Visura

### 10. OMI – Visura Ag. Entrate

## 11. Bibliografia



**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile  
valore di mercato** ( allegato I )

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.

● **Risultato Interrogazione della banca dati ProBrixia - VISURA 60840 del 30/12/2019**

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

Listino: Listino: ANNO 2019  
Comune: Mazzano  
Zona: Molinetto  
Tipo immobile: Abitazioni (commerciale non presente)

<b>Valori</b>	<b>Massimo</b>	<b>Minimo</b>
Nuovo	1.900 €/Mq.	1.750 €/Mq.
Recente	1.600 €/Mq.	1.295 €/Mq.
Agibile 1:	990 €/Mq.	690 €/Mq.
Agibile 2:	630 €/Mq.	570 €/Mq.
Da ristrutturare:	510 €/Mq.	450 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,61 %	2,77 %

**NOTE:**

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2019) a 5 (min 2014) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2009) a 20 (min 1999) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1989) a 40 (min 1979) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1969) a 60 (min 1959) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1949) a 80 anni (min 1939) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

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.

I valori degli spazi commerciali si riferiscono a negozi di vicinato posti a piano terra.



● **Risultato Interrogazione della banca OMI - AGENZIA DELLE ENTRATE**

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

**Provincia:** BRESCIA

**Comune:** MAZZANO

**Fascia/zona:** Centrale/MAZZANO E MOLINETTO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 1

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Negozi	NORMALE	1300	1550	L	8,3	10	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)
- ◆ Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:
  - Ottimo
  - Normale
  - Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [Il codice definitorio](#)



## Conteggi:

### LOTTO UNICO

- Immobile identificato in mappa al Comune di MAZZANO (BS)  
Via Resistenza n. 19.B  
Sez. NCT foglio 18 mappale 312 sub 3 cat C/1

#### Calcolo superfici di proprietà NEGOZIO

Superficie NEGOZIO Piano terra  $m^2$  12,10 x 4.80 =  $m^2$  58,00

Superficie commerciale	Negozi	M <sup>2</sup> 58,00
------------------------	--------	----------------------

- CALCOLO VALORE:

NEGOZIO € 1.300,00 (più prob. valore mercato MQ) x 58 m<sup>2</sup> = € 75.400,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **75.400,00**

diconsi Euro settantacinquemilaquattrocento/00

<b>Totale valore stimato</b>	<b>Lotto UNICO</b>	<b>=</b>	<b>€ 75.400,00</b>
------------------------------	--------------------	----------	--------------------

