

**Perizia Immobiliare**  
**DI IMMOBILI SITI IN BARBARIGA (BS),**  
**VIA NAZARIO SAURO SNC E VIA TRENTO N°35**

**RICORRENTE: DEL PERO MAURIZIO**  
**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**RG. N°46/2020 LIQUIDAZIONE PATRIMONIO**

Committente:

Avv. Alessandro Nostro  
con studio in Via Basiletti n°14  
25121 Brescia

Esperto incaricato

**ING. GIULIA FANTONI**  
con studio in Brescia, Via Salvemini n°15  
CF FNTGLI89T42E897C  
Tel 340/1449747  
Mail giuliafantoni@libero.it  
Pec giulia.fantoni@ingpec.eu

## 1. Identificazione catastale dei lotto

### **LOTTO 1: IMMOBILE COMMERCIALE**

Descrizione sintetica C/1 - Negozio  
Ubicazione Comune di Barbariga (BS) – via Trento, 35  
Identificativi catastali Sezione NCT, Foglio 2, Particella 111, Subalterno 1, Categoria C/1, Classe 5, Superficie Catastale totale 20 mq, rendita euro 144,61 €

Proprietari

Divisibilità dell'immobile indivisibile

### **LOTTO 2: IMMOBILE RESIDENZIALE CON LOCALE DEPOSITO DI PERTINENZA**

Descrizione sintetica A/3 – Abitazioni di tipo economico  
Ubicazione Comune di Barbariga (BS) – via Trento, 35  
Identificativi catastali Sezione NCT, Foglio 2, Particella 111, Subalterno 2, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 8 vani, rendita euro 297,48 €

Proprietari

Divisibilità dell'immobile indivisibile

### **LOTTO 3: IMMOBILE RESIDENZIALE CON LOCALE RIPOSTIGLIO DI PERTINENZA**

Descrizione sintetica            A/3 – Abitazioni di tipo economico

Ubicazione                        Comune di Barbariga (BS) – via Trento, 35

Identificativi catastali        Sezione NCT, Foglio 2, Particella 111, Subalterno 4, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 6,5 vani, rendita euro 241,70 €

Proprietari

Divisibilità dell'immobile     indivisibile

### **LOTTO 4: AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica            C/6 – Autorimessa

Ubicazione                        Comune di Barbariga (BS) – via Trento, 35

Identificativi catastali        Sezione NCT, Foglio 2, Particella 111, Subalterno 5, Categoria C/6, Classe 1, Superficie catastale 23 mq, rendita euro 22,57 €

Proprietari

Divisibilità dell'immobile     indivisibile

### **LOTTO 5: AUTORIMESSA**

Descrizione sintetica C/6 – Autorimessa  
Ubicazione Comune di Barbariga (BS) – via Trento, 35  
Identificativi catastali Sezione NCT, Foglio 2, Particella 111, Subalterno 6, Categoria C/6, Classe 1, Superficie catastale 20 mq, rendita euro 19,63 €

Proprietari

Divisibilità dell'immobile indivisibile

### **LOTTO 6: AREA URBANA**

Descrizione sintetica F/1 – Area Urbana  
Ubicazione Comune di Barbariga (BS) – via Trento, 35  
Identificativi catastali Sezione NCT, Foglio 2, Particella 111, Subalterno 8, Categoria F/1, Superficie catastale 305 mq

Proprietari

Divisibilità dell'immobile indivisibile

### **LOTTO 7: IMMOBILE ARTIGIANALE**

Descrizione sintetica D/10 – Fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole  
Ubicazione Comune di Barbariga (BS) – via Nazario Sauro, SNC  
Identificativi catastali Sezione NCT, Foglio 1, Particella 186, Categoria D/10, rendita euro 3480,00 €

Proprietari

### **LOTTO 8: BOSCO CEDUO**

Descrizione sintetica Bosco ceduo  
Ubicazione Comune di Barbariga (BS)  
Identificativi catastali Sezione NCT, Foglio 1, Particella 66, Categoria BOSCO CEDUO, classe U, superficie catastale 35 mq, Reddito Dominicale 0,09 Reddito Agrario 0,01

Proprietari

Divisibilità dell'immobile indivisibile

### **LOTTO 9: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO**

Descrizione sintetica Seminativo irriguo  
Ubicazione Comune di Barbariga (BS)  
Identificativi catastali Sezione NCT, Foglio 1, Particella 67, Categoria SEMINATIVO IRRIGUO, classe 02, superficie catastale 4030 mq, Reddito Dominicale 43,71 Reddito Agrario 39,55.

Proprietari

## **LOTTO 10: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO**

Descrizione sintetica	Seminativo irriguo
Ubicazione	Comune di Barbariga (BS)
Identificativi catastali	Sezione NCT, Foglio 1, Particella 157, Categoria SEMINATIVO IRRIGUO, classe 02, superficie catastale 185 mq, Reddito Dominicale 2,01 Reddito Agrario 1,82.

Proprietari

Divisibilità dell'immobile      indivisibile

**LOTTO 11: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO**

Descrizione sintetica      Seminativo irriguo

Ubicazione      Comune di Barbariga (BS)

Identificativi catastali      Sezione NCT, Foglio 1, Particella 185, Categoria SEMINATIVO IRRIGUO, classe 02, superficie catastale 2125 mq, Reddito Dominicale 23,05 Reddito Agrario 20,85.

Proprietari

## **LOTTO 12: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO**

Descrizione sintetica            Seminativo irriguo

Ubicazione                        Comune di Barbariga (BS)

Identificativi catastali        Sezione NCT, Foglio 2, Particella 110, Categoria SEMINATIVO IRRIGUO, classe 02, superficie catastale 670 mq, Reddito Dominicale 7,27 Reddito Agrario 6,57.

Proprietari

Divisibilità dell'immobile      indivisibile

## **LOTTO 13: TERRENO SEMINATIVO IRRIGUO**

Descrizione sintetica            Seminativo irriguo

Ubicazione                        Comune di Barbariga (BS)

Identificativi catastali        Sezione NCT, Foglio 2, Particella 288, Categoria SEMINATIVO IRRIGUO, classe 02, superficie catastale 20 mq, Reddito Dominicale 0,22 Reddito Agrario 0,20.

Proprietari

Divisibilità dell'immobile      indivisibile



## CONDIZIONI LIMITATIVE

I lotti dall'1 al 6 e dall'8 al 12 sopra descritti sono intestati a più proprietari e quindi per loro natura sono indivisibili. Il lotto 7 e il lotto 13 sono intestati a un singolo proprietario:

<b>Descrizione dei lotti</b>
------------------------------

### LOTTO 1

#### *Inquadramento territoriale*



#### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, nella zona Ovest della frazione Frontignano di Barbariga, posta a Nord-Ovest rispetto al centro di Barbariga.

L'immobile identificato al lotto 1 è costituito da un locale sito nella parte nord-ovest del complesso immobiliare con destinazione d'uso catastale di negozio, ora annesso all'abitazione e utilizzato come camera da letto.

L'accesso avviene direttamente da via Trento, 35, tramite corte comune a cui si accede da un cancellino pedonale. L'ingresso al locale è possibile anche da una porta interna all'abitazione identificata al lotto 2.

## LOTTO 2

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, nella zona Ovest della frazione Frontignano di Barbariga, posta a Nord-Ovest rispetto al centro di Barbariga.

Gli immobili identificati al lotto 2 sono costituiti da due porzioni di edifici.

- 1) La prima porzione è costituita da un'unità residenziale sita in lato nord-ovest del lotto con ingresso indipendente e con corte comune, che si sviluppa su due piani fuori terra e ampio portico in lato sud. Al piano terra si distribuiscono i locali cucina, tinello, un ampio disimpegno e un vano scala di collegamento con il piano primo. In lato ovest del portico è stato ricavato un bagno con accesso diretto dal locale negozio identificato al lotto 1. Il piano primo è caratterizzato da tre camere, un

bagno e un ampio disimpegno. Sul lato sud è presente un'ampia loggia sovrastante il portico al piano terra. Nel lato ovest della loggia è presente un locale adibito a ripostiglio con accesso diretto dalla loggia stessa.

L'accesso all'immobile avviene direttamente da via Trento, 35, tramite corte comune a cui si accede da un cancellino pedonale. L'accesso è consentito anche in lato sud dalla corte comune prospiciente una strada chiusa perpendicolare a via Trento.

La struttura portante è in travi e pilastri con muri perimetrali in muratura. Il tetto è in laterocemento con copertura in coppi. Gli infissi sono in legno con ante in legno di oscuramento. I pavimenti interni sono prevalentemente in cotto. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate color carta da zucchero. Il locale è dotato di impianto elettrico, a gas e idrico-sanitario.

L'immobile è attualmente occupato.

2) La seconda porzione del lotto è costituita da tre locali adibiti a deposito/ripostiglio siti a sud-est del lotto con accesso dalla corte comune prospiciente una strada chiusa perpendicolare a via Trento. In particolare il locale identificato catastalmente come "tettoia" è stato ampliato e trasformato in autorimessa. Esso si collega internamente con un locale deposito attualmente utilizzato per lo stallo di conigli.

Ad ovest è sito un ulteriore ripostiglio a cui si accede attraverso l'autorimessa identificata al lotto 5. Esso presenta una piccola scala di collegamento con un vano interrato ad uso cantina.

La struttura portante è in travi e pilastri con muri perimetrali in muratura. Il tetto è in laterocemento con copertura in coppi. Gli infissi sono in alluminio. I pavimenti interni sono in battuto di cemento. Il locale è dotato di impianto elettrico.

## LOTTO 3

### *Inquadramento territoriale*



#### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, nella zona Ovest della frazione Frontignano di Barbariga, posta a Nord-Ovest rispetto al centro di Barbariga.

Gli immobili identificati al lotto 3 sono costituiti da due porzioni di edifici.

- 1) La prima porzione è costituita da un'unità residenziale sita in lato nord-est del lotto con ingresso indipendente e con corte comune, che si sviluppa su due piani fuori terra e porzione di portico in lato sud. Al piano terra si distribuiscono i locali cucina, una camera, un disimpegno e un vano scala di collegamento con il piano primo. Quest'ultimo è caratterizzato da due camere, un bagno e un ampio disimpegno. Sul lato sud è presente una piccola porzione di loggia sovrastante il portico al piano terra. L'accesso all'abitazione avviene a sud dal locale adibito a cucina tramite una corte comune a cui si accede da una strada chiusa perpendicolare a via Trento.

La struttura portante è in travi e pilastri con muri perimetrali in muratura. Il tetto è in laterocemento con copertura in coppi. Gli infissi sono in legno con ante in legno di oscuramento. I pavimenti interni sono prevalentemente in piastrelle di ceramica al piano terra e in legno al piano primo. Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate color carta da zucchero. Il locale è dotato di impianto elettrico, a gas e idrico-sanitario.

L'immobile è attualmente occupato.

2) La seconda porzione del lotto è costituita da un ampio ripostiglio sito a sud-est del lotto a confine con la strada. Esso presenta un piccolo bagno al suo interno. L'accesso avviene direttamente dalla corte comune a sud del lotto. Una porta interna permette il collegamento del ripostiglio al locale ad uso autorimessa identificato al lotto 2.

La struttura portante è in travi e pilastri con muri perimetrali in muratura. Il tetto è in laterocemento con copertura in coppi. Gli infissi sono in alluminio. I pavimenti interni sono in piastrelle di ceramica. Le pareti interne ed esterne sono intonacate. Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario.



## LOTTO 4

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, nella zona Ovest della frazione Frontignano di Barbariga, posta a Nord-Ovest rispetto al centro di Barbariga.

L'immobile identificato al lotto 4 è un locale ad uso autorimessa sito a sud-ovest del lotto con accesso dalla corte comune.

La struttura portante è in travi e pilastri con muri perimetrali in muratura. Il tetto è in laterocemento con copertura in coppi. Gli infissi sono in alluminio. I pavimenti interni sono in battuto di cemento. Le pareti interne ed esterne sono intonacate. Il locale è dotato di impianto elettrico.

## LOTTO 5

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, nella zona Ovest della frazione Frontignano di Barbariga, posta a Nord-Ovest rispetto al centro di Barbariga.

L'immobile identificato al lotto 5 è un locale ad uso autorimessa sito a sud-ovest del lotto con accesso dalla corte comune. Esso è situato tra l'autorimessa identificata al lotto 4 e il ripostiglio identificato al lotto 2.

La struttura portante è in travi e pilastri con muri perimetrali in muratura. Il tetto è in laterocemento con copertura in coppi. Gli infissi sono in alluminio. I pavimenti interni sono in battuto di cemento. Le pareti interne ed esterne sono intonacate. Il locale è dotato di impianto elettrico.

## LOTTO 6

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area urbana a prevalente destinazione residenziale, nella zona Ovest della frazione Frontignano di Barbariga, posta a Nord-Ovest rispetto al centro di Barbariga.

L'immobile identificato al lotto 6 è un'area urbana sita nell'area più a Sud del lotto. L'accesso all'area è possibile tramite i locali deposito identificati al lotto 2. In lato nord-ovest l'accesso all'area urbana dalla strada è chiuso da un pannello amovibile.

Attualmente parte della superficie del lotto è cementata e una parte è utilizzata a orto.



## LOTTO 7

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

Il lotto oggetto di stima è ubicato in un'area agricola, nella zona sud della frazione Frontignano di Barbariga, posta a Nord rispetto al centro di Barbariga.

L'immobile identificato al lotto 7 è un capannone a pianta rettangolare con ampia tettoia in lato est. Attualmente è in stato di abbandono, ma precedentemente veniva utilizzato per il deposito di ortaggi. L'accesso avviene ad est dell'immobile direttamente da via Nazario Sauro tramite un cancello pedonale e carrabile.

L'edificio è circondato sui 4 lati da un'ampia corte esclusiva pavimentata in ghiaia.

Internamente il capannone è diviso in due locali principali: un deposito posto in lato nord e un locale adibito alla lavorazione sito in lato sud con relativi servizi igienici.

La struttura portante è in cemento armato prefabbricato con pilastri e capriate. La copertura è in cemento armato prefabbricato a falde inclinate. I muri perimetrali sono in pannelli prefabbricati.

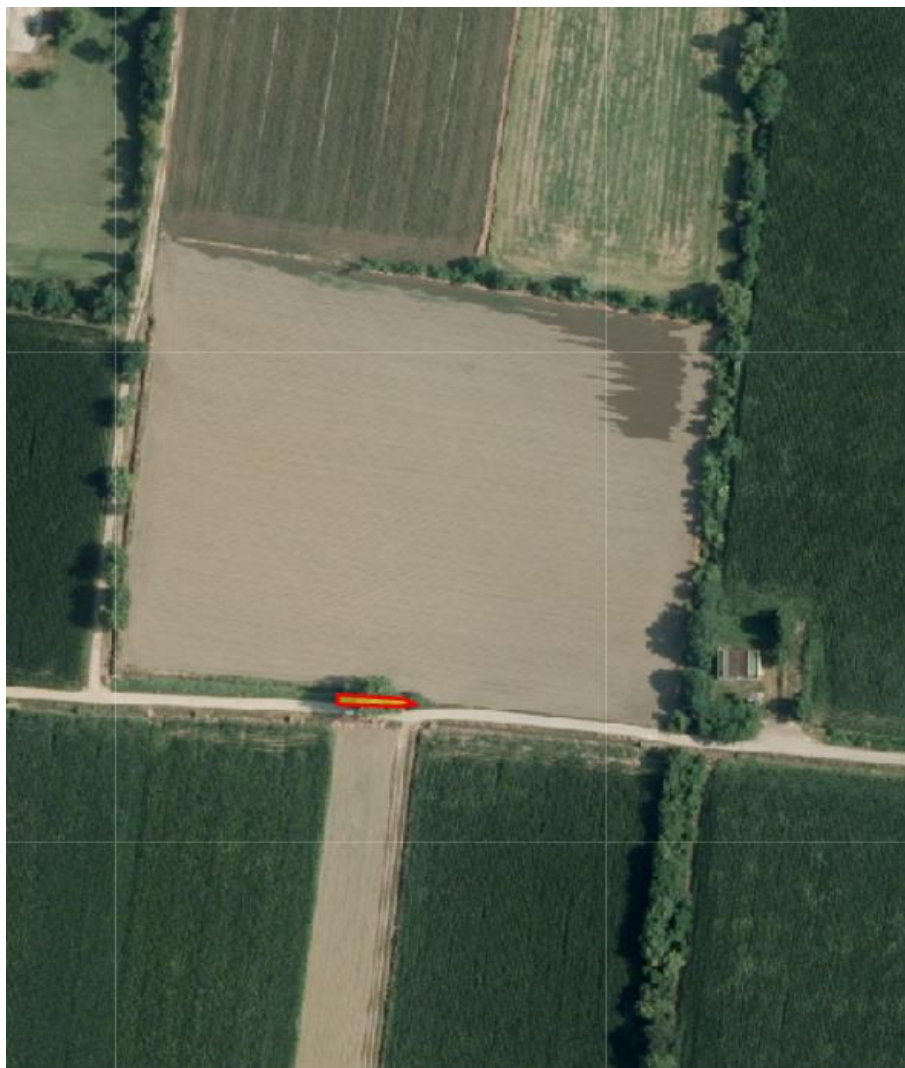
I serramenti esterni sono in ferro e i pavimenti interni in battuto di cemento.

Il locale è dotato di impianto elettrico e idrico-sanitario.

Le condizioni dell'immobile sono apparse discrete anche se attualmente l'immobile è in stato di abbandono.

## LOTTO 8

### *Inquadramento territoriale*

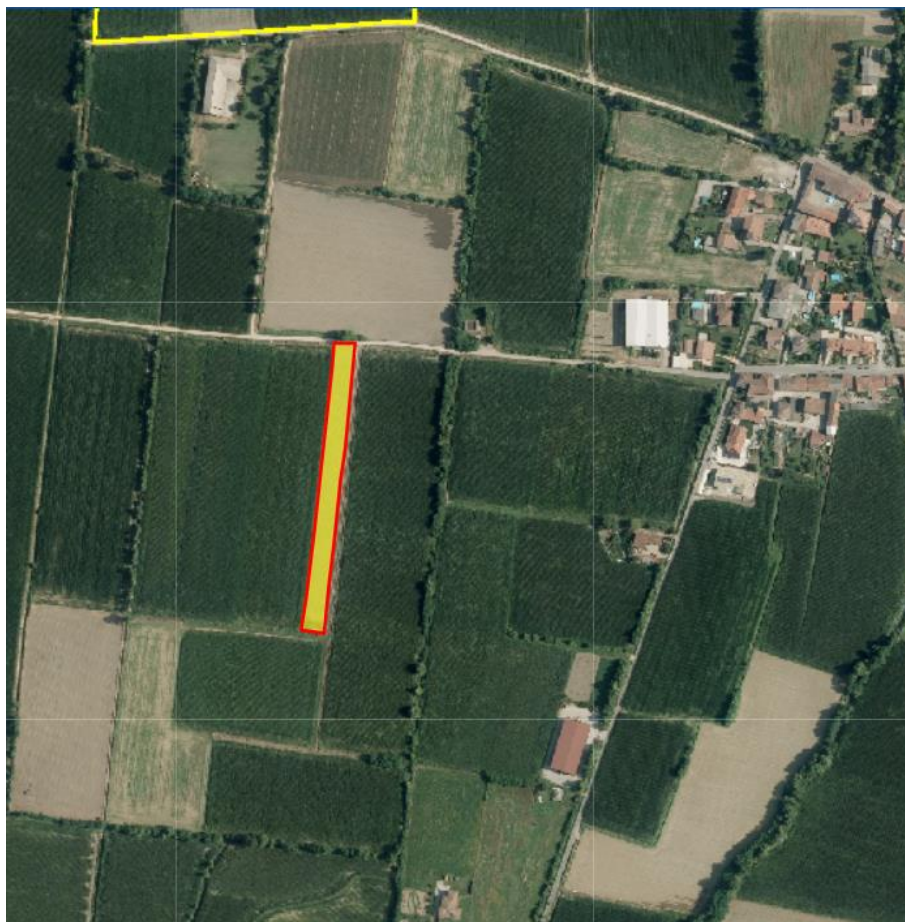


### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

L'immobile identificato al lotto 8 è un terreno adibito a bosco ceduo sito ad ovest della frazione di Frontignano.

## LOTTO 9

### *Inquadramento territoriale*



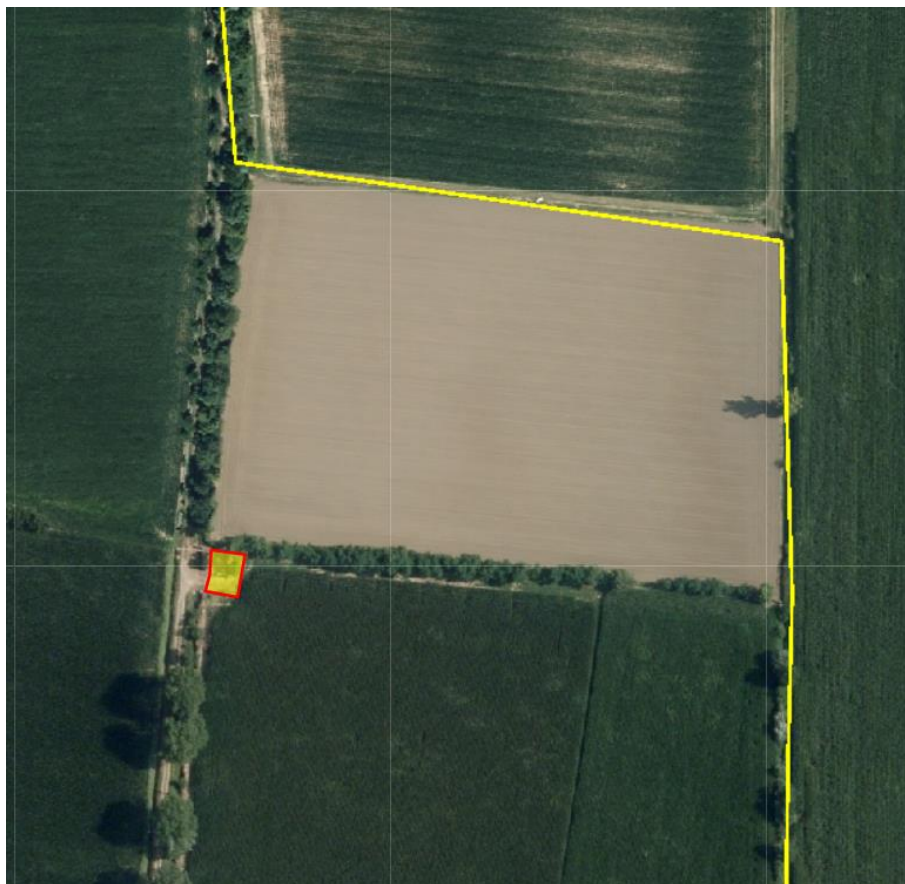
### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

L'immobile identificato al lotto 9 è un terreno adibito a seminativo-irriguo sito ad ovest rispetto alla frazione di Frontignano.



## LOTTO 10

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

L'immobile identificato al lotto 10 è un terreno adibito a seminativo-irriguo sito ad nord-ovest rispetto alla frazione di Frontignano.

## LOTTO 11

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

L'immobile identificato al lotto 11 è un terreno adibito a seminativo-irriguo sito ad nord del capannone identificato al lotto 7 e adiacente a via Nazario Sauro.

## LOTTO 12

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

L'immobile identificato al lotto 12 coincide con una porzione del lotto su cui è stata costruita l'abitazione identificata al lotto 2 e le pertinenze accessorie, le autorimesse ai lotti 4 e 5 e l'area urbana al lotto 6. Pertanto non viene stimato come terreno a se stante in quanto già stimato.

## LOTTO 13

### *Inquadramento territoriale*



### *Descrizione sintetica dell'immobile:*

L'immobile identificato al lotto 13 è un terreno catastalmente adibito a seminativo-irriguo ma già inglobato nell'area urbana identificata al lotto 6. Pertanto non viene stimato come terreno a se stante in quanto già stimato.







## Calcolo superfici di proprietà

Per il calcolo delle superfici commerciali ci si è avvalsi del sistema di calcolo redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

### LOTTO 1: NEGOZIO C1 - FG 2 MAPP. 111 SUB. 1

	Superficie Netta	Incidenza %	Superficie commerciale
Superficie residenziale p.t.	23,40 m <sup>2</sup>	100%	23,40 m <sup>2</sup>
Parte corte comune (ai subb.1 e 2)			1,39 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>24,79 m<sup>2</sup></b>

### LOTTO 2: APPARTAMENTO A3 - FG 2 MAPP. 111 SUB. 2

	Superficie Netta	Incidenza %	Superficie commerciale
Superficie residenziale p.t.	73,67 m <sup>2</sup>	100%	73,67 m <sup>2</sup>
Portico p.t.	57,56 m <sup>2</sup>	35%	20,15 m <sup>2</sup>
Ripostiglio e bagno p.t.	17,28 m <sup>2</sup>	50%	8,64 m <sup>2</sup>
Superficie residenziale p.1°	102,71 m <sup>2</sup>	100%	102,71 m <sup>2</sup>
Balcone p.1°	8,31 m <sup>2</sup>	35%	2,91 m <sup>2</sup>
Loggia p.1°	58,97 m <sup>2</sup>	35%	20,64 m <sup>2</sup>
Ripostiglio p.1°	12,58 m <sup>2</sup>	50%	6,29 m <sup>2</sup>
Autorimessa	25,08 m <sup>2</sup>	50%	12,54 m <sup>2</sup>
Locale accessorio	52,33 m <sup>2</sup>	50%	26,17 m <sup>2</sup>
Cantina	11,92 m <sup>2</sup>	35%	4,17 m <sup>2</sup>
Parte corte comune (ai subb.1 e 2)			1,39 m <sup>2</sup>
Parte corte comune (ai subb. 2-4-5-6)			5,27 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>284,55 m<sup>2</sup></b>

### LOTTO 3: APPARTAMENTO A3 - FG 2 MAPP. 111 SUB. 4

	Superficie Netta	Incidenza %	Superficie commerciale
Superficie residenziale p.t.	58,77 m <sup>2</sup>	100%	58,77 m <sup>2</sup>
Portico p.t.	30,28 m <sup>2</sup>	35%	10,60 m <sup>2</sup>
Superficie residenziale p.1°	71,10 m <sup>2</sup>	100%	71,10 m <sup>2</sup>
Loggia	16,98 m <sup>2</sup>	35%	5,94 m <sup>2</sup>
Locale accessorio rip.+bagno	27,74 m <sup>2</sup>	50%	13,87 m <sup>2</sup>
Parte corte comune (ai subb. 2-4-5-6)			3,03 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>163,31 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 4: AUTORIMESSA C6 - FG 2 MAPP. 111 SUB. 5**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Autorimessa	26,91 m <sup>2</sup>	40%	10,76 m <sup>2</sup>
Parte corte comune (ai subb. 2-4-5-6)			0,20 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>10,96 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 5: AUTORIMESSA C6 - FG 2 MAPP. 111 SUB. 6**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Autorimessa	22,49 m <sup>2</sup>	40%	9,00 m <sup>2</sup>
Parte corte comune (ai subb. 2-4-5-6)			0,17 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>9,17 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 6: AREA URBANA F1 - FG 2 MAPP. 111 SUB. 8 (USATA COME CORTILE/ORTO)**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Area urbana utilizzata come cortile/orto	311,31 m <sup>2</sup>		
di cui	25,00 m <sup>2</sup>	10%	2,50 m <sup>2</sup>
	286,31 m <sup>2</sup>	2%	5,73 m <sup>2</sup>
			8,23 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>8,23 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 7: CAPANNONE - FG 1 MAPP. 186**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Capannone	531,26 m <sup>2</sup>	100%	531,26 m <sup>2</sup>
Tettoia	311,29 m <sup>2</sup>	50%	155,65 m <sup>2</sup>
Corte esclusiva	1.606,04 m <sup>2</sup>		
di cui	25,00 m <sup>2</sup>	10%	2,50 m <sup>2</sup>
	1.581,04 m <sup>2</sup>	2%	31,62 m <sup>2</sup>
			34,12 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>721,03 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 8: TERRENO – BOSCO CEDUO - FG 1 MAPP. 66**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Terreno	35,00 m <sup>2</sup>	100%	35,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>35,00 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 9: TERRENO – SEMINATIVO IRRIGUO - FG 1 MAPP. 67**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Terreno	4030,00 m <sup>2</sup>	100%	4030,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>4030,00 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 10: TERRENO – SEMINATIVO IRRIGUO - FG 1 MAPP. 157**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Terreno	185,00 m <sup>2</sup>	100%	185,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>185,00 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 11: TERRENO – SEMINATIVO IRRIGUO - FG 1 MAPP. 185**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Terreno	2125,00 m <sup>2</sup>	100%	2125,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>2125,00 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 12: TERRENO – SEMINATIVO IRRIGUO - FG 2 MAPP. 110**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Terreno	670,00 m <sup>2</sup>	100%	670,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>670,00 m<sup>2</sup></b>

**LOTTO 13: TERRENO – SEMINATIVO IRRIGUO - FG 2 MAPP. 288**

	<u>Superficie Netta</u>	<u>Incidenza %</u>	<u>Superficie commerciale</u>
Terreno	20,00 m <sup>2</sup>	100%	20,00 m <sup>2</sup>
<b>TOTALE</b>			<b>20,00 m<sup>2</sup></b>

## **Legittimità edilizia – urbanistica**

### **Anno di costruzione / ristrutturazione totale**

**X** Fabbricato successivo 01/09/1967

(una porzione dell'abitazione identificata al lotto 3 ha origini rurali e non è stato possibile reperire la data di costruzione, ma la ristrutturazione con trasformazione in edificio ad uso residenziale è avvenuta post 1967).

Fabbricato anteriore 01/09/1967

### **Titoli autorizzativi esaminati**

Il sottoscritto ha potuto acquisire documentazione fotografica tramite accesso agli atti relativi ai seguenti titoli abilitativi:

#### **LOTTI 1-7 Abitazioni e locali accessori**

- Concessione edilizia n.919 prot. 492 del 04/04/1980 per “ampliamento e ristrutturazione di fabbricato esistente”.
- Concessione edilizia n.948 prot. 1130 del 26/07/1980 per “aggiunta di portico”.
- Concessione edilizia n. 1743 del 27/04/1993 per “ampliamento e modifiche di fabbricati ad uso deposito, derrate e attrezzi agricoli” – SFAVOREVOLE
- Concessione edilizia n.1762 prot. 1793 del 05/07/1993 per “ampliamento fabbricato accessorio”.
- Concessione edilizia in sanatoria n.1763 prot.1794 del 05/07/1993 per “demolizione di porzione di fabbricato accessorio e realizzazione di pavimentazione in battuto di cemento”.

#### **LOTTO 8 Capannone**

- Permesso di Costruire n.2416 del 05/03/2007 per “realizzazione di fabbricato rurale”
- Permesso di Costruire n.2426 del 09/08/2007 per “realizzazione di ponte di accesso”
- Permesso di Costruire n.2430 del 26/10/2007 per “realizzazione di recinzione”
- Permesso di Costruire n.2433 del 23/01/2008 per “realizzazione di accesso carraio”.

## **Legittimità edilizia-urbanistica**

### **LOTTO 1**

L'immobile rappresentato nella concessione edilizia n.919/1980 presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto. In particolare nella concessione edilizia non è rappresentata la porta di ingresso del locale dalla corte situata in lato nord e la porta di collegamento interna tra la stanza e il bagno realizzato ad ovest del portico.

### **LOTTO 2**

L'immobile rappresentato nella concessione edilizia n.919/1980 presenta delle difformità rispetto allo stato di fatto. In particolare il bagno rappresentato nella concessione edilizia posto al piano terra con accesso dal portico posto in lato sud non è presente nello stato di fatto. Attualmente infatti è presente un ampio disimpegno.

Inoltre nella concessione edilizia n.1130/1980 relativa all'ampliamento del portico a sud non è rappresentato il bagno realizzato ad ovest del portico.

La loggia presente in lato sud e posta al piano primo non è rappresentata in alcuna concessione edilizia esaminata e di conseguenza le aperture prospicienti la loggia sono difformi così come il locale ripostiglio presente in lato ovest della loggia.

Porzione dei locali adibiti a ripostiglio e oggetto di ampliamento come da concessione edilizia n.1762/1993 sono difformi rispetto allo stato di fatto. In particolare il locale adibito nello stato di fatto ad autorimessa, nella concessione edilizia viene rappresentato con un ingombro maggiore verso est andando a inglobare parte del ripostiglio identificato al lotto 3.

### **LOTTO 3**

Gli immobili identificati al lotto 3 sono interamente difformi rispetto alle concessioni edilizie esaminate. In particolare l'immobile residenziale viene rappresentato nella concessione edilizia n.919/1980 ancora allo stato rurale originario e quindi con lavanderia e ripostiglio al piano terra, e ripostiglio con ampio loggiato al piano primo.

Il ripostiglio a sud-est della corte nella concessione edilizia n. 1763/1993 viene rappresentato come demolito, nella realtà invece è stato realizzato a confine con la strada.

### **LOTTO 4**

Nella concessione edilizia n.1762/1993 viene rappresentato solo l'ingombro dell'autorimessa senza le partizioni interne quindi non è stato possibile verificarne la conformità edilizia.

### **LOTTO 5**

Nella concessione edilizia n.1762/1993 viene rappresentato solo l'ingombro dell'autorimessa senza le partizioni interne quindi non è stato possibile verificarne la conformità edilizia.

## **LOTTO 6**

Nella concessione edilizia n.1763/1993 viene rappresentata l'area urbana come interamente pavimentata; nella realtà la parte più a sud è attualmente adibita ad orto.

## **LOTTO 7**

Rispetto alla concessione edilizia n.2416/2007 il capannone presenta delle piccole difformità interne. In particolare, rispetto alla concessione edilizia, non sono presenti i bagni rappresentati nell'area di stoccaggio merci e l'ufficio rappresentato nell'area adibita alle lavorazioni in realtà è stato affiancato da un servizio igienico.

Il costo della pratica in sanatoria per sanare le difformità rilevate per i diversi lotti viene stimato in 3.000,00 euro.

Per quanto concerne le difformità del ripostiglio identificato al lotto 2, poiché è stato costruito a confine con la strada non rispettando il distacco dall'edificio di fronte di 10 metri inderogabili a dispetto di quanto previsto dalla normativa urbanistico-edilizia, una porzione di questo locale dovrà essere demolita al fine di rispettare il distacco di metri 10,00. Pertanto il costo di demolizione di una porzione di ripostiglio di circa 25 mq e costruzione di nuovo muro perimetrale a chiusura della parte di ripostiglio rimanente viene stimato in 10.000,00 euro.

## **Rispondenza catastale**

Per quanto riguarda la conformità catastale, sono state prese in esame le schede catastali depositate in Catasto e in sede di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità.

## **LOTTO 1**

L'immobile catastalmente adibito a negozio in realtà è utilizzato come camera da letto di pertinenza dell'abitazione identificata al lotto 2. Inoltre non è presente la porta di collegamento interna tra il locale e il bagno realizzato nella parte ovest del portico.

## **LOTTO 2**

Rispetto a quanto rappresentato catastalmente il bagno presente nello stato di fatto ad ovest del portico è accessibile solo dal locale identificato al lotto 1 tramite porta interna e presenta una finestra prospiciente il portico. Inoltre internamente è diviso in due spazi, il primo adibito a servizio igienico e il secondo verso la corte adibito a piccolo ripostiglio, contrariamente a quanto rappresentato catastalmente.

Al piano primo catastalmente non viene rappresentato il locale adibito a ripostiglio ad ovest della loggia. Inoltre il locale denominato nella planimetria catastale come balcone in realtà è un bagno.

La tettoia rappresentata catastalmente in adiacenza al locale deposito nello stato di fatto è stata trasformata in locale autorimessa con un ingombro maggiore.

Inoltre il locale denominato catastalmente come ripostiglio non presenta nella realtà alcun muro divisorio con l'autorimessa identificata al lotto 5.

### **LOTTO 3**

I ripostigli e la tettoia rappresentati catastalmente nella realtà sono stati inglobati in un unico ripostiglio su un unico piano fuori terra.

### **LOTTO 4**

Rispetto a quanto rappresentato catastalmente non è presente il muro divisorio tra l'autorimessa al lotto 4 e l'autorimessa al lotto 5.

### **LOTTO 5**

Rispetto a quanto rappresentato catastalmente non sono presenti muri divisorii tra l'autorimessa al lotto 4 e il ripostiglio al lotto 2.

### **LOTTO 7**

Rispetto alla planimetria catastale il capannone presenta delle piccole difformità interne. In particolare, nello stato di fatto non è presente la cella frigorifera rappresentata nella zona adibita alle lavorazioni e non è presente l'anti-wc e wc rappresentato nella parte più a sud-est del capannone.

Il costo per l'aggiornamento catastale delle planimetrie relative ai lotti sopracitati viene stimato in 2.500,00 €.

## **Analisi Estimativa**

### **Indagini di mercato**

Per individuare il più probabile valore di mercato dei beni in esame sono state considerate le qualità e caratteristiche dell'unità oggetto di stima tenendo conto dei diversi fattori che ordinariamente partecipano nel definire la classe di qualità di beni immobili; sono state inoltre valutate le caratteristiche di deperibilità, gestione e disponibilità dei beni, la loro destinazione d'uso, la vetustà dell'immobile, lo stato di occupazione e/o i relativi vincoli. Così come dettagliato nel corpo della relazione.

Sono stati reperiti dati aggiornati e relativi a beni immobili aventi, il più possibile, caratteristiche simili a quelli in esame, è stata calcolata la superficie commerciale sulla base delle superfici effettive e dei coefficienti di peso per le superfici accessorie, come sopra specificato, ed è stata determinata una scala di valori, minimo/massimo.



Per mercato di riferimento si è inteso un mercato libero e conosciuto di compravendite d'immobili con tipologia omogenea. Per essere considerato tale, il mercato deve essere caratterizzato da un buon numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti. Le fonti devono essere accreditate dal generale e prolungato utilizzo da parte degli operatori e/o dal trasparente e documentato metodo d'indagine. In particolare, hanno costituito un utile riferimento per tale procedimento pubblicazioni di settore quali il Borsino Immobiliare, in rapporto a zone che presentano analogia e vicinanza geografica con quelle oggetto di stima, e la "Banca dati della Quotazioni Immobiliari" edita dall'Agenzia delle Entrate.

Per superficie commerciale lorda si è intesa la superficie vendibile in proprietà esclusiva, calcolata al lordo dei muri interni e perimetrali (con un massimo di 50 cm di muro perimetrale) e sino alla mezzeria di quelli confinanti con altre proprietà (con un massimo di 25 cm) comprensiva delle superfici dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto stimati ed escluse le eventuali porzioni di locali ove l'altezza utile risulti inferiore a 1,50 mt.

Per valore di riferimento unitario si è inteso il valore unitario medio e/o compreso in una forbice di valori minimo/massimo di una tipologia di immobili nuovi e/o completamente ristrutturati, corrispondente alla stima effettuata sulla base delle quotazioni del luogo rilevate e/o pubblicate da una o più fonti in un "mercato di riferimento".

Per "mercato di riferimento" si è inteso un mercato libero e conosciuto di ampie proporzioni delle compravendite degli immobili di una tipologia omogenea, mercato caratterizzato da un elevato numero di contrattazioni concluse che costituiscono la base di quotazioni rilevate e pubblicate da una o più fonti.

Le fonti utilizzate sono accreditate dal prolungato e generale utilizzo da parte degli operatori e dal trasparente e documentato metodo d'indagine.

### **Metodo statistico matematico**

E' il metodo comparativo mediante l'utilizzo del procedimento statistico matematico che si ottiene attraverso l'applicazione della deviazione standard.

La deviazione standard rappresenta l'intervallo all'interno del quale, apportate le opportune aggiunte e detrazioni, fissare il più probabile valore unitario di mercato dell'immobile.

La prima fase di tale metodo concerne la determinazione dell'intervallo di valori unitari (massimo e minimo relativo) entro il quale, con sufficiente attendibilità, ricade la maggior parte dei valori relativi alla tipologia immobiliare considerata, ovvero la determinazione del valore medio zonale. Per la definizione dell'intervallo zonale trova applicazione il metodo statistico matematico della deviazione standard che fornisce l'indicazione della distanza (allargamento) dei valori campionati rispetto al valore medio degli stessi e rappresenta l'intervallo entro il quale con la probabilità del 68% ricade il più probabile valore di mercato degli immobili esaminati. Il valore della deviazione standard espresso nell'analisi estimativa I in allegato è stato desunto utilizzando le quotazioni reperite sulla base alle indagini di mercato, più sopra specificate.

La seconda fase di tale metodo concerne la determinazione del valore unitario da adottare nel caso analizzato in relazione alle caratteristiche peculiari dell'immobile esaminato, sulla base dei criteri più sopra specificati.

La deviazione standard fornisce l'indicazione del "range" di valore di mercato utilizzabili rispetto al valore medio di zona e quindi l'intervallo entro il quale viene compreso il valore di immobili in normale stato di commerciabilità ubicati nella zona a parità di prestazioni, finiture impianti e servizi.

Nel caso in esame tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione si ritiene che il valore medio così fissato possa essere adottato quale valore unitario dei beni immobili sopra descritti.

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
<b>LOTTO 1 - NEGOZIO</b>

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
868,00	1123,00	Borsino Imm.	995,50
1000,00	1250,00	Agenzia delle Entrate	1125,00
		<b>Valore medio</b>	<b>1060,25</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>79,30</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 980,95	€ 1.060,25	€ 1.139,55
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 1.060,25</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>24,79</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>26.283,60</b>

L'immobile in generale è in buone condizioni anche se attualmente non è utilizzato come negozio ma è adibito a camera di pertinenza dell'appartamento del lotto 2 e presenta difformità edilizie e catastali, come già sopra descritte. L'immobile inoltre è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Per quanto sopra, si ritiene di deprezzare complessivamente il valore di mercato del 15%.

Si ottiene quindi un importo pari a 22.341,06 € che si arrotonda a 22.300,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà**

**con quota di 2/30 è pari a 1.490,00 €.**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
LOTTO 2 - APPARTAMENTO A3

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
734,00	945,00	Borsino Imm.	839,50
730,00	930,00	Agenzia delle Entrate	830,00
		<b>Valore medio</b>	<b>834,75</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>5,82</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 828,93	€ 834,75	€ 840,57
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 834,75</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>284,55</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>237.528,11</b>

L'immobile in generale è in buone condizioni anche se presenta difformità edilizie e catastali, come già sopra descritte. L'immobile è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Per quanto sopra, si ritiene di deprezzare complessivamente il valore di mercato del 15%.

Si ottiene quindi un importo pari a 201.898,89 € che si arrotonda a 201.900,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà**

**con quota di 2/30 è pari a 13.460,00 €.**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
<b>LOTTO 3 - APPARTAMENTO A3</b>

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
734,00	945,00	Borsino Imm.	839,50
730,00	930,00	Agenzia delle Entrate	830,00
		<b>Valore medio</b>	<b>834,75</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>5,82</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 828,93	€ 834,75	€ 840,57
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 834,75</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>163,31</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>136.323,02</b>

L'immobile in generale è in buone condizioni anche se presenta difformità edilizie e catastali, come già sopra descritte. L'immobile è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Per quanto sopra, si ritiene di deprezzare complessivamente il valore di mercato del 15%.

Si ottiene quindi un importo pari a 115.874,56 € che si arrotonda a 115.900,00 €.

Per quanto concerne le difformità inerenti le distanze e i distacchi, poiché a livello urbanistico l'abuso relativo al ripostiglio posto a Est non è sanabile in quanto non è rispettata la distanza dei 10 metri dal fabbricato su cui si affaccia l'immobile, è stato stimato il costo delle opere edili al fine di rendere la situazione sanabile in 10.000,00 €. Pertanto il valore ridotto è pari a 115.900,00-10.000,00=105.900,00 €

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà**

**con quota di 2/30 è pari a 7.060,00 €.**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
<b>LOTTO 4 - AUTORIMESSA</b>

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
734,00	945,00	Borsino Imm.	839,50
730,00	930,00	Agenzia delle Entrate	830,00
		<b>Valore medio</b>	<b>834,75</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>5,82</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 828,93	€ 834,75	€ 840,57
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 834,75</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>10,96</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>9.148,86</b>

L'immobile in generale è in buone condizioni anche se presenta difformità edilizie e catastali, come già sopra descritte. L'immobile è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Per quanto sopra, si ritiene di deprezzare complessivamente il valore di mercato del 15%.

Si ottiene quindi un importo pari a 7.776,53 € che si arrotonda a 7.800,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà**

**con quota di 2/30 è pari a 520,00 €.**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
<b>LOTTO 5 - AUTORIMESSA</b>

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
734,00	945,00	Borsino Imm.	839,50
730,00	930,00	Agenzia delle Entrate	830,00
		<b>Valore medio</b>	<b>834,75</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>5,82</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 828,93	€ 834,75	€ 840,57
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 834,75</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>9,17</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>7.654,66</b>

L'immobile in generale è in buone condizioni anche se presenta difformità edilizie e catastali, come già sopra descritte. L'immobile è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Per quanto sopra, si ritiene di deprezzare complessivamente il valore di mercato del 15%.

Si ottiene quindi un importo pari a 6.506,46 € che si arrotonda a 6.500,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà con quota di 2/30 è pari a 430,00 €.**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
<b>LOTTO 6 - AREA URBANA/CORTILE</b>

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
734,00	945,00	Borsino Imm.	839,50
730,00	930,00	Agenzia delle Entrate	830,00
		<b>Valore medio</b>	<b>834,75</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>5,82</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 828,93	€ 834,75	€ 840,57
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 834,75</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>8,23</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>6.869,99</b>

L'immobile è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Il valore di 6.869,99 si arrotonda a 6.900,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà con quota di 2/30 è pari a 460,00 €.**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
<b>LOTTO 7 - CAPANNONE</b>

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
419,00	602,00	Borsino Imm.	510,50
590,00	670,00	Agenzia delle Entrate	630,00
		<b>Valore medio</b>	<b>570,25</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>73,18</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 497,07	€ 570,25	€ 643,43
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 570,25</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>721,03</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>411.167,36</b>

L'immobile in generale è in buone condizioni anche se presenta difformità edilizie e catastali, come già sopra descritte.

**Il valore di 411.167,36 si arrotonda a 411.200,00 €.**



<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
LOTTO 8 - TERRENO - bosco ceduo

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
7,50	10,00	Pro Brixia	8,75
1,10	1,10	Agenzia delle Entrate	1,10
		<b>Valore medio</b>	<b>4,93</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>4,68</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 0,24	€ 4,93	€ 9,61
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 4,93</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>35,00</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>172,38</b>

L'immobile è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Il valore di 172,38 si arrotonda a 200,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà con quota di 2/30 è pari a 15,00 €.**

**METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO**

LOTTO 9 - TERRENO - seminativo irriguo

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
7,50	10,00	Pro Brixia	8,75
6,25	6,25	Agenzia delle Entrate	6,25
		<b>Valore medio</b>	<b>7,50</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>1,53</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 5,97	€ 7,50	€ 9,03
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 7,50</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>4030,00</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>30.225,00</b>

Il valore di 30.225,00 si arrotonda a 30.200,00 €.

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
LOTTO 10 - TERRENO - seminativo irriguo

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
7,50	10,00	Pro Brixia	8,75
6,25	6,25	Agenzia delle Entrate	6,25
		<b>Valore medio</b>	<b>7,50</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>1,53</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 5,97	€ 7,50	€ 9,03
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 7,50</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>185,00</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>1.387,50</b>

L'immobile è intestato a più proprietari e per sua natura è indivisibile.

Il valore di 1.387,50 si arrotonda a 1.400,00 €.

L'immobile è stato stimato nella sua interezza, ma il valore attribuito è diviso tra i proprietari essendo oggetto di perizia solo la porzione di proprietà del Sig. Del Pero Maurizio, in forza delle percentuali di possesso.

**Pertanto il valore della proprietà**

**con quota di 42/7245 è pari a 10,00 €.**

<b>METODO COMPARATIVO STATISTICO MATEMATICO</b>
LOTTO 11 - TERRENO - seminativo irriguo

€/mq minimo	€/mq max		valore medio
7,50	10,00	Pro Brixia	8,75
6,25	6,25	Agenzia delle Entrate	6,25
		<b>Valore medio</b>	<b>7,50</b>
		<b>Deviazione</b>	<b>1,53</b>
	valore Min. mercato	valore Med. mercato	valore Max mercato
	€ 5,97	€ 7,50	€ 9,03
<b>Valore unitario fissato</b>			<b>€ 7,50</b>
<b>Mq di Superficie Lorda commerciale</b>			<b>2125,00</b>
<b>Valore di mercato quota intera</b>		<b>€</b>	<b>15.937,50</b>

**Il valore di 15.937,50 si arrotonda a 15.900,00 €.**

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore Complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 1	24,79 mq	22.300,00 €	2/30	1.490,00 €
LOTTO 2	284,55 mq	201.900,00 €	2/30	13.460,00 €
LOTTO 3	163,31 mq	105.900,00 €	2/30	7.060,00 €
LOTTO 4	10,96 mq	7.800,00 €	2/30	520,00 €
LOTTO 5	9,17 mq	6.500,00 €	2/30	430,00 €
LOTTO 6	8,23 mq	6.900,00 €	2/30	460,00 €
LOTTO 7	721,03 mq	411.200,00 €	1/1	411.200,00 €
LOTTO 8	35,00 mq	200,00 €	2/30	15,00 €
LOTTO 9	4030,00 mq	30.200,00 €	1/1	30.200,00 €
LOTTO 10	185,00 mq	1.400,00 €	42/7245	10,00 €
LOTTO 11	2125,00 mq	15.900,00 €	1/1	15.900,00 €
<b>Valore di stima in libero mercato</b>				<b>480.745,00 €</b>

**Pertanto il valore totale delle proprietà  
quattrocentottantamilasettecentoquarantacinque/00 euro).**

**è pari a 480.745,00 € (diconsi**

Brescia, li 08/05/2022

TIMBRO E FIRMA

