

## TRIBUNALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902 / 2014

Creditore procedente:

Banca [REDACTED]

Esecutati:  
[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione:

**Dr.ssa VINCENZA AGNESE**

C.T.U.

Ing. Gianni Bassi Andreasi

## RELAZIONE DI STIMA



**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE n° 902/2014**

*Creditore procedente:*

[REDAZIONE]

*Esecutati:*

[REDAZIONE]

*Giudice dell'Esecuzione:*

**Dr.<sup>ssa</sup> VINCENZA AGNESE**

*Consulente tecnico d'ufficio:*

*Ing. Gianni Bassi Andreasi, nato a Brescia il 12 marzo 1958, con studio in Botticino (BS), Via Molinetto, 51/b. Iscritto all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia con il n° 465 e all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia con il n° 1908.*

**RELAZIONE DI STIMA:**

*Nominato in data 29 gennaio 2015 e dopo aver prestato giuramento nell'udienza del 05 febbraio 2015, il G.E. affidava al sottoscritto il seguente quesito:*

*l'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dell'immobile staggito, tenuto conto del valore di mercato e di quello di realizzo.*

*Dalla relazione dovrà inoltre risultare:*

- 1. l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. una sommaria descrizione del bene*
- 3. lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento,*
- 4. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico,*
- 5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa,*



*Premessa:*

*Il documento preso come riferimento, per l'identificazione e la sequenza di descrizione degli immobili, é l'atto notarile denominato "CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DELLA CERTIFICAZIONE STORICA IPOTECERIA (ART. 567 – c.p.c.) redatta in data 23 dicembre 2014 in Brescia da Notaio CHIARA ZICHICHI ed allegata agli atti del procedimento.*

*Per ciascun immobile vengono esaminati e relazionati i quesiti del G.E., così come sono stati denominati ed elencati nel Verbale di incarico e sopra fedelmente trascritti,  
(vedi pag. 2).*

---

*La documentazione, le informazioni ed i parametri di valutazione sono stati raccolti presso:*

- *Ufficio Tecnico del Comune di **Sirmione** (BS),*
  - *Attraverso sopralluogo sulle proprietà oggetto di stima.*
  - *L'Agenzia del Territorio, ufficio provinciale del territorio di Brescia.*
  - *Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia del territorio.*
  - *La Camera di Commercio – borsa immobiliare di Brescia*
  - *Codice delle Valutazioni Immobiliari  
(edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle entrate)*
  - *Codice della valutazione immobiliare indipendente  
(Collegio Ingegneri ed Architetti)*
  - *Indagini sui prezzi correnti degli immobili, di pari tipologia, nella località specifica e sui dintorni.*
- 



*Gli immobili, oggetto della presente perizia di stima, vengono identificati come **singoli lotti**, qui elencati, come richiamati nella "Certificazione notarile" di cui sopra:*

**Lotto 1:**

*Comune di Sirmione*

*Catasto dei Fabbricati – Sez. NCT*

*fg. 14 mapp. 83 sub. 4, Via Mazzarona n.15, p.T – area urbana di mq 120 (centoventi)*

*fg. 14 mapp. 83 sub. 6, Via Mazzarona n.15, p.S1-T-1 – cat. D/8*

*R.C. € 19.506,00 (diciannovemilacinquecentosei/00)*

**Lotto 2:**

*Comune di Sirmione*

*Catasto dei Fabbricati –*

*fg. 5 mapp. 510 sub. 4, Piazza Giosuè Carducci, p.1 – cat. A/2 - cl. 3 - vani 5*

*R.C. € 865,07 (ottocentosessantacinque/07).*

*La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 178** (v. estr. mappa allegato).*

**Lotto 3:**

*Comune di Sirmione*

*Catasto dei Fabbricati –*

*fg. 5 mapp. 589 sub. 9, Via Antiche Mura n.4, p.T – cat. C/1 - cl. 6 – mq 46*

*R.C. € 2.613,27 (duemilaseicentotredici/27).*

*La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. estr. mappa allegato).*

**Lotto 4:**

*Comune di Sirmione*

*Catasto dei Fabbricati –*

*fg. 5 mapp. 589 sub. 10, Via Antiche Mura n.2, p.T -1-2 – cat. A/2 - cl. 3 – vani 4,5*

*R.C. € 778,56 (settecentosettantotto/56).*

*La corrispondenza tra il mappale sopra richiamato ed i fogli catastali del Comune di Sirmione è la seguente: **Fg. 2 mapp. 122** (v. estr. mappa allegato).*

**Lotto 5:**

*Comune di Sirmione*

*Catasto dei Fabbricati – sez. NCT*

*fg. 6 mapp. 81 sub. 6, Via Lecco n.27/29, p.S1-T-1-2 – cat. A/7 - cl. 4 – vani 11*

*R.C. € 2.954,13 (duemilanovecentocinquantaquattro/13).*

**Lotto 6:**

*Comune di Sirmione*

*Catasto dei Fabbricati – sez. NCT*

*fg. 2 mapp. 17, Via Caio Valerio Catullo n.5-7, p.T -1-2 – cat. D/2*

*R.C. € 28.012,62 (ventottomiladodici/62)*



# LOTTO 1



*Immobilie, sito nel Comune di **Sirmione**, in via Mazzarona n° 15. Situato a circa 1,5 km ad Est della penisola di Sirmione. Dista circa 3 km dal centro storico. Situato a circa 150 m a sud della statale via Verona (Padana superiore). Distante quindi poco più di 250 m dalla riva del lago. Si tratta di una ristrutturazione (anno 2004) di un cascinale, a cui sono stati aggiunti alcuni corpi di fabbrica funzionali alla nuova destinazione d'uso. L'area libera del mappale in esame, è adibita ad area parcheggio ad esclusivo servizio del fabbricato. Tale area è pavimentata in asfalto.*

#### **PUNTO 1:** Identificazione dati catastali e confini

*Comune di **Sirmione**, Via Mazzarona, 15.*

*Attualmente censito come segue al Catasto fabbricati:*

*Sez. NCT (del predetto comune)*

***Fg. 14 - mapp. 83 sub. 4**, piano T, area urbana di mq 120 (centoventi).*

***Fg. 14 - mapp. 83 sub. 6**, Via Mazzarona n.15, p.S1-T-1 – cat. D/8*

*R.C. € 19.506,00 (diciannovemilacinquecentosei/00)*

*Confini da NCT:*

*lato N altra unità immobiliare, mapp. n. 231*

*lato E altre unità immobiliari, mappali n. 231 e 436*

*lato S altra unità immobiliare, mapp. N. 437*

*lato O via Mazzarona, (tratto identificato con i mapp. n.402 e n. 432)*

#### **PUNTO 2:** Descrizione

*Sito nel comune di Sirmione (BS), l'immobile insiste su un'area di pertinenza di circa 3.760 mq (tremilasettecentosessanta) (complessivi per i mappali n.83 sub 4 e n. 83 sub 6). Il terreno ha un fronte strada di circa 90 m.*

*La superficie coperta è di circa 1.035 mq (milletrentacinque).*

*Attualmente viene utilizzata una superficie adibita a parcheggio, a servizio dell'attività, che comprende anche i mappali n. 231 del Fg.14 e n. 436 del Fg. 16, (non oggetto di questa stima) che aumentano la superficie scoperta di servizio di circa 2.110 mq. Tutta l'area risulta quindi, a prima vista, un unico lotto, ma ciò non corrisponde nei fatti (vedi allegati Lotto 1 - mappa ortofoto).*

*La zona ad Ovest di tale appezzamento, divisa da quest'ultimo dalla via Mazzarona, è identificata come "Residenziale a media densità", con palazzine ben distanziate tra loro con verde privato. Sui lati Nord, Est e Sud, l'appezzamento in esame, confina con una zona definita dal PGT "Ambito agricolo normale". La zona risulta quindi molto aperta e tranquilla.*

*La distanza dal centro nuovo (zona Municipio) è di circa 1,5 km così pure dai primi servizi e negozi disponibili.*

#### **- Esterno**

*L'edificio era in precedenza una cascina agricola. La ristrutturazione è stata eseguita nell'anno 2004, per la nuova destinazione d'uso.*



*Il corpo originario del fabbricato, con pianta ad "L", ha mantenuto i sui prospetti sostanzialmente invariati, in virtù anche dei vincoli edilizi posti al progetto di ristrutturazione, sia al piano terra che sul corpo del secondo piano, il quale occupa solo parzialmente la pianta del fabbricato.*

*Un vano interrato è posto sul lato est del fabbricato, la scala d'accesso è esterna. Vi si trovano gli impianti della centrale termica.*

*La rimanente superficie è costituita da un corpo di fabbrica ad un piano con pianta rettangolare e collegato al primo edificio. Ha il tetto a falde rivestito in coppi.*

*Il fabbricato è isolato, sul fronte ovest è allineato con il fronte strada, mentre sugli altri tre lati N-E-S si apre il grande parcheggio pavimentato con asfaltatura. Tale area come sopra descritto ingloba altri due terreni con mappali già richiamati sopra. È delimitato da recinzione solo sui lati fronte strada e sud. Gli altri confini sono aperti su terreni liberi non coltivati.*

#### *Interno*

##### *Al piano terra*

*L'altezza degli ambienti va dai 2,40 m per i servizi e depositi, ai 2,70 m per alcuni locali di attraversamento, ai 3,00 m negli ambienti più grandi e destinati all'intrattenimento dei clienti.*

*Ha una pavimentazione in parte realizzata con piastrelle di ceramica (15x15), di livello economico, per disimpegni e servizi, parte in moquette, nei locali di attesa e sale da gioco.*

*Pareti con intonaco al civile in tutti gli ambienti, tinteggiatura in buone condizioni. Parte delle tramezzature sono state modificate, tratti realizzati in cartongesso, hanno modificato parzialmente la disposizione degli ambienti, rispetto alle planimetrie depositate in Comune ed a quelle catastali.*

*Parte dei serramenti interni sono in legno con struttura tamburata e pannelli ciechi.*

*I serramenti esterni sono realizzati con telaio in alluminio, vetri isolanti.*

*Tutti le luci esterne sono oscurate, o per contro parete interna in cartongesso, o con pannellatura d'arredo degli ambienti.*

*Gli ambienti, nella parte relativa all'ampliamento, sono ampi, senza tramezzature, adattati al pubblico esercizio. In alcuni punti esistono pareti mobili realizzate con vetrate intelaiate, per dividere le varie zone delle sale da gioco, sia distinguere le attività che per esigenze di separazione tra area fumatori e non fumatori.*

*I servizi hanno le pareti con rivestimento in piastrelle, fino ad altezza soffitto, i sanitari sono di livello medio, in buono stato di manutenzione.*

##### *Primo piano (solo sulla parte del vecchio fabbricato).*

*Le rampe della scala interna, d'accesso, sono rivestite in marmo chiaro.*

*La distribuzione rispetta le piante catastali, non sono state eseguite modifiche. Le altezze degli ambienti variano da 2,40 m a 2,70 m.*



*Servizi e spogliatoi sono rivestiti in piastrelle (15x15) fino ad altezza soffitto. Vi si trovano anche un locale deposito-magazzino e un locale adibito ad ufficio.*

*Locale centrale termica.*

*Ambiente rifinito con intonacatura, prende luce e ventilazione da due bocche di lupo contrapposte sui lati nord e sud.*

*Impianti generali*

- *L'impianto di condizionamento per il piano terra.*  
*Le bocchette di distribuzione dell'impianto sono distribuite, tramite condotte nei controsoffitti, in tutti gli ambienti.*
- *Rete idrica comunale.*
- *Collegamento degli scarichi alla rete fognaria comunale.*
- *Impianto elettrico nuovo, adeguato secondo le normative.*
- *Impianti antincendio e rilevamento fumi nuovi, secondo normativa.*
- *Dotazione estintori secondo norme.*
- *L'edificio non è dotato di impianti ascensore.*

---

*Dimensioni ambienti:*

*L'immobile è costituito da (superfici nette):*





<b>Piano</b>	<b>Locali</b>	<b>(mq)</b>	<b>Coefficiente adeguamento</b>	<b>(mq)</b>
	Sala slot-machine	74,30	1	74,30
	Bagno	2,80	1	2,80
	Locale deposito	24,10	1	24,10
	Atrio - attesa	23,10	1	23,10
	Portico ingresso	14,65	1	14,65
	Vano scala	12,80	1	12,80
	Locale deposito	27,00	1	27,00
	Disimpegno	12,40	1	12,40
	Vano tecnico	3,40	0,2	0,68
	1° gruppo servizi	12,10	1	12,10
	2° gruppo servizi	13,25	1	13,25
	Servizi disabili	4,50	1	4,50
	Sala gioco	628,00	1	628,00
	Sala cassa	20,00	1	20,00
	Sala slot-machine	180,00	1	180,00
	<b>Totali</b>	<b>1.052,30</b>		<b>1.049,58</b>
	Locale uffici	43,20	1	43,20
	Deposito e disimpegno	42,80	1	42,80
	Disimpegno	4,50	1	4,50
<b>P.1</b>	1° Spogliatoio e servizi	22,50	1	22,50
	2° Spogliatoio con servizi	22,65	1	22,65
	Vano tecnico	5,95	0,2	1,19
	<b>Totali</b>	<b>141,60</b>		<b>136,84</b>
<b>Interr.</b>	Locale centrale termica	28,30	0,2	5,66
	<b>Totale ambienti</b>	<b>1.222,20</b>		<b>1.192,08</b>

<b>Piano</b>	<b>Superfici totali di piano (lorde) (mq)</b>	<b>Superf. ragguagliate (mq) Sup. muri reale</b>
<i>p. T</i>	1.035,69	1.032,97
<i>p. 1</i>	180,18	175,42
<i>p. interr.</i>	33,30	10,66
<b>Totali</b>	<b>1.249,17</b>	<b>1.219,05</b>

Dove opportuno, con coefficienti di incidenza, sono state adeguate le singole superfici nette (vani accessori, locali interrati) mantenendo le superfici reali dei muri perimetrali e tramezzature. Sono state ricavate le conseguenti superfici convenzionali. Questa modalità permette di calibrare meglio la valutazione.

Mantenendo fisso il valore al mq, si possono proporzionare le valutazioni secondo le effettive condizioni e caratteristiche dei singoli ambienti o pertinenze, senza mediare su tutto il valore dell'immobile.



### **PUNTO 3: Stato di Possesso**

Intestato [REDACTED]

[REDACTED]” con sede in Sirmione, via Mazzolari n. 30,  
[REDACTED] con piena ed esclusiva proprietà.

Attualmente l'immobile risulta affittato ad una società che lo utilizza per una sala da gioco (Bingo), con annessa una zona bar, e per ambienti attrezzati con slot-machine.

Con tale società è stipulato un contratto di affitto, per tutto il complesso, di 6+6 anni. Il contratto è stato sottoscritto nell'anno 2012, quindi con validità fino all'anno 2024.

### **PUNTO 4: Formalità, vincoli e oneri risultanti dalla relazione ventennale agli atti - Attitudine edificatoria - Vincoli (storico-artistici) (a carico dell'acquirente):**

- Dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009.  
Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:

Ambito territoriale B

“D6 - Attività commerciali direzionali”

N.T.A. P.R. (art. 38)

En Agricolo normale –

N.T.A. P.R. (art.:41, 42)

Viabilità –

N.T.A. P.R. (art. 49, 7)

Vincoli PGT:

Reticolo idrico minore

Vincolo paesaggistico sud (1987)

Le prescrizioni del Piano delle Regole sono rispettate fatte salve le osservazioni richiamate nella lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Prot. Comune di Sirmione n. 0011656 del 14/08/2012) relative a:

- ripristino del colore nella tinteggiatura esterna del fabbricato,
- la richiesta di rimozione di una cappottina in policarbonato posta sopra l'ingresso principale.

Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto al “Piano delle Regole” delle Norme Tecniche di Attuazione del P.G.T.



**PUNTO 5: Formalità, vincoli e oneri:**

*Iscrizioni:*

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 09 giugno 1999 ai nn. 19881/5021 a favore del "██████████" con sede in Brescia ed a carico della società "██████████" con sede in Castelnuovo del Garda;

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 24 dicembre 2001 ai nn. 49667/11482 a favore della ██████████ con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società ██████████ con sede in Castelnuovo del Garda (ipoteca iscritta in pari grado con la successiva);

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 24 dicembre 2001 ai nn. 49667/11483 a favore della ██████████ con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società ██████████ con sede in Castelnuovo del Garda (ipoteca iscritta in pari grado con la precedente);

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 03 ottobre 2002 ai nn. 43406/9561 a favore ██████████ arda ██████████ "██████████" con sede in Castelnuovo del Garda;

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 11 agosto 2003 ai nn. 40706/10191 a favore della "██████████" con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società ██████████ con sede in Castelnuovo del Garda;

- Ipoteca volontaria, iscritta in data 01 agosto 2007 ai nn. 44553/11651 a favore della "██████████" con sede in Montichiari (BS) ed a carico della società ██████████ con sede in Sirmione;

- Decreto di sequestro conservativo, trasc ██████████ ██████████ società "██████████" con sede in Sirmione;

- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 12 giugno 2012 ai nn. 21056/3388 a favore della ██████████ con sede in Udine, ed a carico della società "██████████" con sede in Sirmione;

- Ipoteca legale, iscritta in data 14 giugno 2013 ai nn. 20358/3312 a favore di "██████████" con sede in Milano, ed a carico della società "██████████" con sede in Sirmione;



- Ipoteca giudiziale, iscritta in data 10 febbraio 2014 ai nn. 4162/657 a favore del [REDACTED] con sede in Desenzano del Garda, ed a carico della società [REDACTED] con sede in Sirmione;

- Pignoramento immobiliare trascritto in data 09 settembre 2014 ai nn. 29220/19638, a favore della banca "[REDACTED]" con sede in Udine, ed a carico della società [REDACTED] con sede in Sirmione;

- Risultano tributi, relativi all'immobile, non versati al Comune di Sirmione, riguardanti imposte comunali (quali ICI, IMU e TASI) per un importo complessivo di € 71.662,00 - (settantunomilaseicentosessantadue/00).

**PUNTO 6:** *Regolarità edilizia, urbanistica, dichiarazione agibilità, C.D.U. come risultante dalla documentazione agli atti del comune di Sirmione.*

- *DESTINAZIONE URBANISTICA del mappale: ricavata dal PGT del Comune di Sirmione, approvato con Del. C.C. n.50 del 21/12/2009. Variante approvata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 03 - del 07.03.2012, in vigore dal 04 dicembre 2013:*

*Ambito territoriale B  
"D6 Attività commerciali direzionali"  
N.T.A. P.R. (art. 38)  
En Agricolo normale –  
N.T.A. P.R. (art.:41, 42)  
Viabilità –  
N.T.A. P.R. (art. 49, 7)*

*Vincoli PGT:  
Reticolo idrico minore  
Vincolo paesaggistico sud (1987)*

*Certificato destinazione urbanistica allegato (vedi fascicolo C.D.U.)*

- *CONCESSIONE EDILIZIA - (Al momento non reperibile).  
In sospenso un atto di Condono edilizio presso Ufficio tecnico del Comune di Sirmione (pratica edilizia N°40/COND/2004).  
Presentato in data 09/12/2004 - prot. n. 21191.  
Per opere di: "Chiusura porticato per nuovo locale commerciale a carattere permanente"  
Risultano non effettuati versamenti per:*
  - *conguaglio per contributo di costruzione pari a € 12.997,23*
  - *sanzione ambientale pari a € 6.416,55.*
  - *Diritti vari d'ufficio e bolli per € 51,81 + € 32,00.**(TOTALI € 19.497,59 – diciannovemilaquattrocentonovantasette/59).*



- *CERTIFICATO DI AGIBILITA' - (Al momento non reperibile, vedi punto precedente).*

*Tali documenti, qualora fossero reperiti presso gli uffici comunali, saranno integrati alla relazione e depositati presso l'uffici di Cancelleria del Tribunale e presso Associazione Notarile di Brescia.*

*Le prescrizioni del P.G.T. sono rispettate, fatte salve le osservazioni richiamate nella lettera della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici (Prot. Comune di Sirmione n. 0011656 del 14/08/2012) relative a:*

- *ripristino del colore nella tinteggiatura esterna del fabbricato,*
- *la richiesta di rimozione di una cappottina in policarbonato posta sopra l'ingresso principale (vedi documento allegato).*

*Qualsiasi intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia nella citata zona è soggetto alle Norme tecniche di Attuazione del P.G.T.*

### *Stima del valore dell'immobile*

#### *Metodo del valore medio*

*Un metodo, utilizzato nella prassi valutativa, che attua una mediazione tra i criteri patrimoniali e reddituali e che consente, nel processo valutativo, di considerare tanto le prospettive di reddito dell'immobile/azienda quanto la sua effettiva consistenza patrimoniale, consiste nella determinazione della media aritmetica del capitale netto rettificato (K) e del valore di rendimento (i) del reddito atteso (R).*

#### *Processo di valutazione*

*Il processo di valutazione, secondo la metodologia che si è ritenuto opportuno utilizzare in questa sede, consiste nell'utilizzo del valore medio del complesso aziendale.*

*Al fine di valutare l'immobile in oggetto si è reso necessario prendere visione, innanzitutto, complesso dei beni intrinsecamente coordinati e potenzialmente idonei a produrre risultati economici.*

*La valutazione, in definitiva, attribuisce un valore al "capitale economico" del fabbricato, dato in locazione, a mezzo del quale si opera.*

*La migliore dottrina economico-aziendale, quella italiana come pure quella di estrazione anglosassone, è concorde nell'affermare che l'obiettivo della stima dell'esperto debba consistere nella determinazione del cosiddetto "valore generale", di quel valore, cioè, che in normali condizioni di mercato può essere considerato congruo per il capitale di un'azienda, prescindendo dagli interessi delle eventuali parti in causa e dalla loro forza contrattuale.*

*La valutazione si è svolta con una metodologia consistente nel verificare le poste patrimoniali, tenendo conto della loro reale consistenza, nel contesto delle attività a cui possono prestarsi.*



*Per i beni della categoria Fabbricati, considerato che si tratta di immobile sito nel Comune di Sirmione si ritiene congruo valutarlo al valore corrente.*

Valore patrimoniale

*Il valore patrimoniale è composto essenzialmente dal corpo di fabbrica. Per la descrizione dell'immobile e la sua composizione e distribuzione si rimanda ai paragrafi sopra riportati.*

*Riepilogando il fabbricato è composto da (sup. ragguagliate ambienti):*

- Piano terra, s.l.p. (1032,97 mq),*
- Primo piano s.l.p. (175,42 mq),*
- Piano interrato s.l.p. (10,66 mq),*
- Un'area scoperta, di pertinenza, di 2.725,00 mq.*

*L'edificio, ampliato, ristrutturato ed adeguato alle disposizioni di legge in materia di sicurezza per i locali di pubblico esercizio.*

*Al fine di addivenire alla determinazione di un valore di stima per l'immobile suddetto che tenga conto dei valori correnti di mercato si ritiene opportuno utilizzare il metodo di comparazione. Nel formulare i valori per la stima con il metodo di comparazione si sono sentiti gli operatori del luogo; nel merito si può riferire che attualmente in zona, per immobili aventi caratteristiche simili a quelle oggetto di perizia, si sono riscontrate le seguenti valutazioni, anche in considerazione del normale stato di conservazione dell'immobile oggetto di valutazione e della posizione decentrata, a sud della strada Statale Padana superiore, parametro di riferimento molto considerato per le valutazioni di tutte le tipologia immobiliari della zona, si ritiene, nel caso specifico, ragionevolmente prudente la seguente valutazione:*

*Valore minimo - € 1.750,00 al mq.*

*Valore massimo - € 2.200,00 al mq*

*Si sono ritenuti congrui valori di riferimento come sotto distinti, cioè per porzioni di fabbricato con diverse caratteristiche.*

*Superficie commerciale di vendita (sono state ragguagliate le sole superfici esterne) pari a 1.275,55 mq (milleduecentosettantacinque/55) (criteri utilizzati per le Superfici commerciali - Codice valutazione immobiliari – Tecnoborsa).*

*Complessivamente il valore patrimoniale dell'immobile è il seguente:*

Fabbricato:

*Per la sua valutazione si ritiene opportuno differenziare i due corpi di fabbrica ben identificabili per tipologia e caratteristiche dei rispettivi ambienti:*

- 1) Vecchio fabbricato (corpo cascina esistente), (piani: T- P1- S1)*
- 2) Corpo ampliamento, fabbricato ad un piano, pianta rettangolare, ambiente unico (piano T).*

Corpo 1:

*€/m<sup>2</sup> 2.000,00 (duemila/00) per complessivi m<sup>2</sup> 391,05 convenzionali (trecentonovantuno/05) compresi i muri, pari a € 782.100,00 (settecentoottantaduemilacento/00).*



Corpo 2:

€/m<sup>2</sup> 1.750,00 (millesettecentocinquanta/00) per complessivi m<sup>2</sup> 828,00 convenzionali (ottocentoventotto/00) compresi i muri, pari a € 1.449.000,00 (unmilionequattrocentoquarantanove/00).

Area scoperta:

All'area scoperta di pertinenza, adibita a parcheggi pari a 2.725,00 mq, viene attribuito un valore:

- per i primi 25 mq, il 10% di 2.000 €/mq, pari a 200 €/mq,
- alla rimanente parte si attribuisce un valore del 2% dello stesso, pari ad €/mq 40,00,

per un valore totale di € 113.000,00 (centotredicimila/00).

Valore reddituale

L'immobile è dato in locazione, nella forma sopra descritta, i ricavi annuali forniscono un valore medio di € 60.000,00 circa, considerando un tasso di attualizzazione del 4,5% avremo una valutazione dell'immobile, con il metodo reddituale, pari ad un valore arrotondato di € 1.333.000,00 (unmilionetrecentotrentatre /00).

Avendo ritenuto congruo utilizzare il metodo del valore medio avremo la seguente valutazione:

(Valore patrimoniale + Valore att. Reddituale / 2= € 1.838.550,00 che si arrotonda per difetto ad € 1.838.000,00.

**CONCLUSIONI**

Alla luce delle stime e dei calcoli effettuati nella presente perizia si attesta che il valore patrimoniale del complesso - Mazzarona s.r.l. è quantificabile in € 1.838.000,00 (unmilioneottocentotrentoottomila/00).

**Lotto 1:** mappali, stato di possesso, quote pignorate e loro valore:

<b>Foglio NCT</b>	<b>mappali</b>	<b>Valore immobile (€)</b>	<b>Stato di possesso</b>	<b>Quota pignorata</b>	<b>Valore quote (€)</b>
14	83 subb. 4 e 6	1.838.000,00	Locato a società commerciale	1/1 p.p.	1.838.000,00
<b>Totale</b>					<b>1.838.000,00</b>

