



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa

ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie



TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 304/2023

Giudice delegato:

DOTT. STEFANO FRANCHIONI

Anagrafica

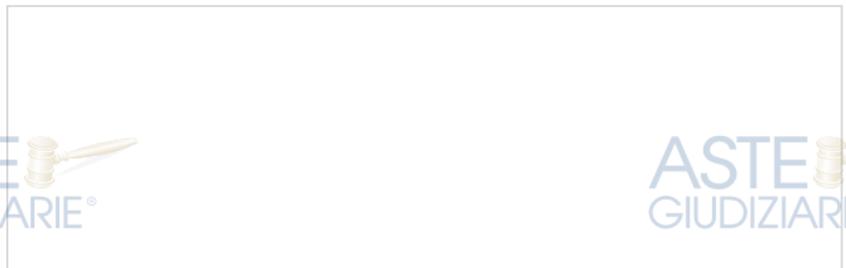
Creditore procedente:



Rappresentato dall'Avvocato



Esecutato:



Esperto incaricato



Arch. Begotti Francesco
Via Antonio Gramsci n 34, Cellatica (Bs)
CF BGTfnc92c19b157Q
Tel 0303730376
Fax 03037360376
Mail Francesco@begotti.it Pec begottifrancesco@pec.it





Date

Nomina dell'esperto 11/08/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 07/09/2023

Identificazione dei lotti

LOTTO unico

Descrizione sintetica: Trattasi di unità immobiliare ad uso civile abitazione Posta al piano Terra con piccolo portichetto d'ingresso.

Ubicazione **Villa Carcina (Bs), Via Cesare Scaluggia n 28**

Identificativi catastali :

-Comune di Villa Carcina (Bs), Via Cesare Scaluggia n 28 NCT-Folgio 22 -Particella 195 - subalterno 14, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita 130,15 €

Intestazioni catastali:

1

2

DIVISIONE IMMOBILIARE

Non è possibile procedere con la suddivisione in più lotti

VALORE DI VENDITA'

Più probabile valore in libero mercato

€ 70.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata e decurtato delle spese di sistemazione

€ 53.000,00€





"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

Audit documentale e Due Diligence



Conformità edilizia

Si No

Conformità catastale

Si No

Conformità titolarità

Si No



Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

No Si

Spese condominiali arretrate

No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

No Si



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguito del sopralluogo con accesso negativo svolto il 02/10/2023 si è eseguito in data 23/10/2023 in presenza del delegato al custode Giudiziario e del fabbro per l'apertura forzata dell'immobile con successiva possibilità di visionare interamente l'immobile. si precede alla descrizione dello stato di fatto:

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

da Via Cesare Scaluggia si imbecca l'ingresso di una piccola corte nella quale si troverà il civico 28 posto su un pilastro delimitante un piccolo portichetto nonché ingresso dell'unità immobiliare oggetto della presente, la stessa è situata nel centro storico del comune di Villa Carcina, caratterizzata da edifici datati a corte.

Localizzazione

Mappali confinanti;

Est confinante con mappale 198

Nord confinante con via IV Novembre

Sud corte interna e mappale 199

Ovest confinante con mappale 191

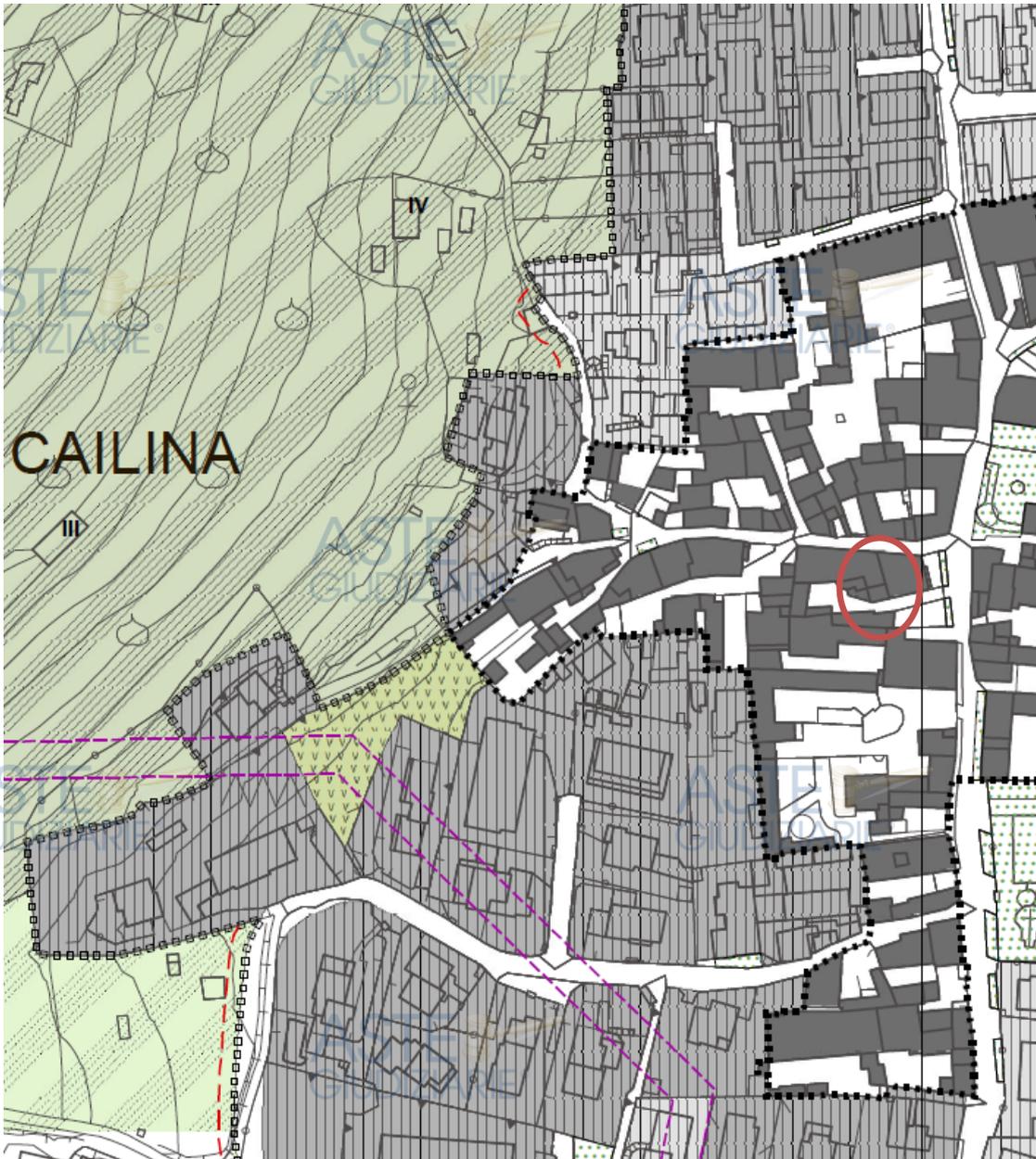
Provincia **di Brescia**

Comune **di Villa Carcina**

Via **Cesare Scaluggia**

Civico n. 28

Estratto pgt



IL SISTEMA DEI NUCLEI D'ANTICA FORMAZIONE



Perimetro dei nuclei d'antica formazione



Edifici appartenenti ai NAF



Edifici appartenenti ai NAF adibiti a servizi pubblici e/o d'interesse pubblico





COMUNE DI VILLA CARCINA

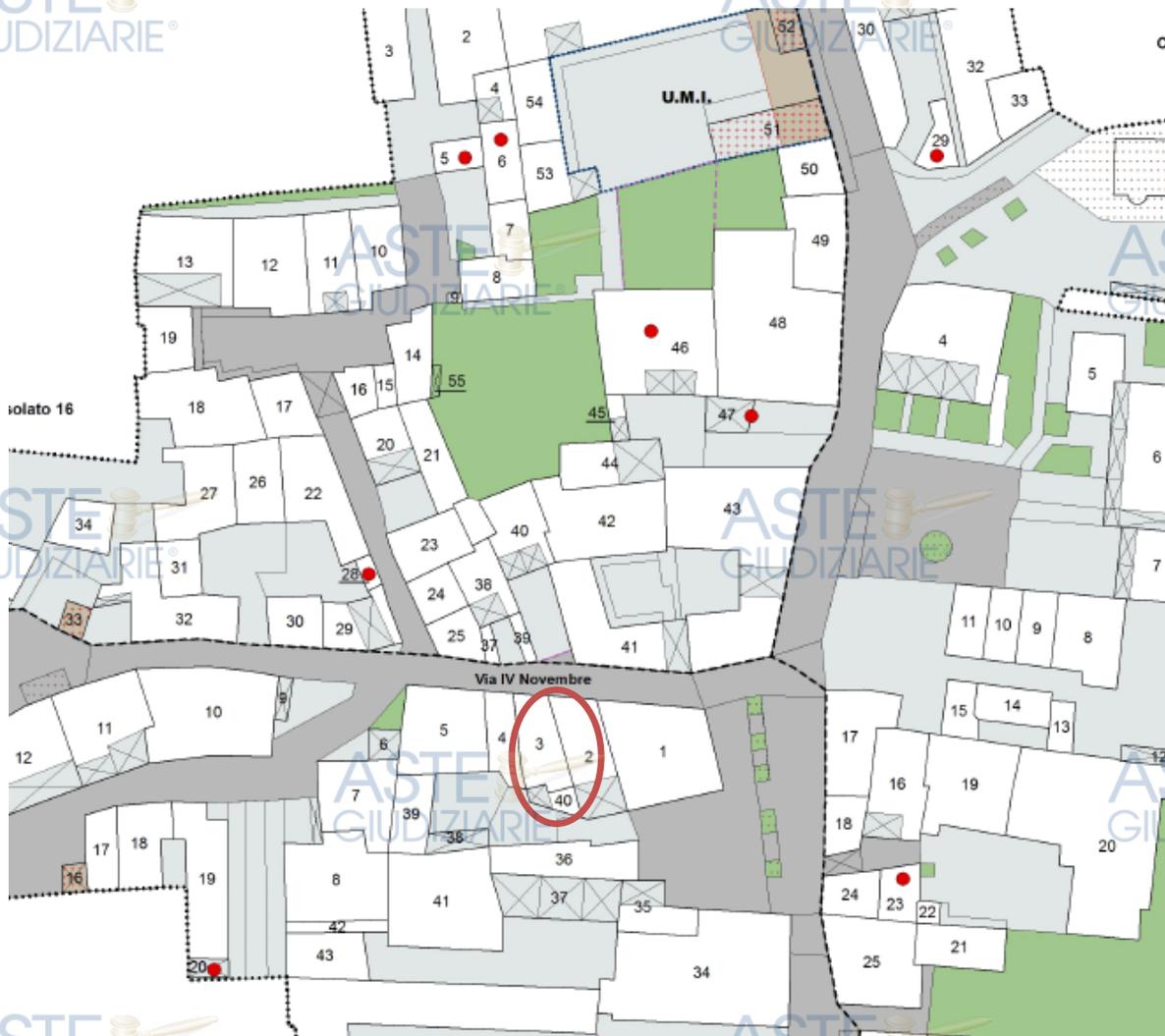
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

SECONDA VARIANTE

variante ex art. 10, comma 6, L.R.12/05 e s.m. e i.

| | | |
|--------------------------------|---|---|
| COMMITTENTE | COMUNE DI VILLA CARCINA Via Marconi, n. 27 25025 - Villa Carcina (BS) tel. 030/8984301 - fax 030/8984306 | |
| PROGETTISTA | Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 - fax 0365 5958600 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia 03533880179 | CONSULENTI/CO-PROGETTISTI Pian. Loda Alessio di: Planum - Studio Tecnico Associato 25079 Viobarno (BS) Via Breda, 22 Tel fax: 0365 374459 mail: info@planumstudio.it pec: pec@pec.planumstudio.it P.I. - C.F. 03871130989 |
| RESP di COMMESSA COLLABORATORI | S01 C04 | |

| | | | | |
|--|------------------------------|---------|---------------|----------------|
| DOCUMENTO | PIANO DELLE REGOLE | | | |
| T 01d PdR | Corretto con controdeduzioni | | | |
| 04 - APPROVAZIONE | SCALA 1:2.000 | | | |
| r 00 | | | | |
| COMMESSA | EMISSIONE | CLIENTE | INCARICO | REDAZIONE |
| U 681 | Giugno 2017 | E 057 | Febbraio 2015 | VERIFICATO S01 |
| | | | | REDATTO C04 |
| <small>* I TERMINI DI LE VIGENTILGARI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO DISEGNO NON POTRA' ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRE PERSONE O DITTE SENZA AUTORIZZAZIONE DI SILVANO BUZZI & ASSOCIATI</small> | | | | |





PROVINCIA DI BRESCIA

| | |
|---|----------------------------------|
|  | <h1>COMUNE DI VILLA CARCINA</h1> |
|---|----------------------------------|

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO SECONDA VARIANTE variante ex art. 10, comma 6, L.R.12/05 e s.m. e i.

| | | | |
|--|--|--|---|
| COMMITTENTE | COMUNE DI VILLA CARCINA Via Manzoni, n. 27 25025 - Villa Carcina (BS) tel. 030/8984301 - fax 030/8984305 | | |
| PROGETTISTA | <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%; vertical-align: top;">  <p>Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 - fax 0365 595800 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia: 03533890179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p> </td> <td style="width: 50%; vertical-align: top;"> <p>CONSULENTI/CO-PROGETTISTI Pian. Alessio Loda Pianificazione Territoriale Urbanistica e Ambientale Sede legale: Via J. Bonfadio 26 - 25077 Roè Volciano (BS) Sede operativa: Via Carpen 30 - 25089 Villanuova a/C (BS) Tel: 0365374999 - mobile 3346409324 e-mail: alessio.loda@libero.it - pec: alessio.loda@arabapez.it P.I. 02596780987 - C.F. LD0L5876P128157K</p> <div style="text-align: center;">  </div> </td> </tr> </table> |  <p>Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 - fax 0365 595800 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia: 03533890179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p> | <p>CONSULENTI/CO-PROGETTISTI Pian. Alessio Loda Pianificazione Territoriale Urbanistica e Ambientale Sede legale: Via J. Bonfadio 26 - 25077 Roè Volciano (BS) Sede operativa: Via Carpen 30 - 25089 Villanuova a/C (BS) Tel: 0365374999 - mobile 3346409324 e-mail: alessio.loda@libero.it - pec: alessio.loda@arabapez.it P.I. 02596780987 - C.F. LD0L5876P128157K</p> <div style="text-align: center;">  </div> |
|  <p>Arch. Silvano Buzzi di: SILVANO BUZZI & ASSOCIATI SRL 25077 Roè Volciano (BS) Via Bellini, 9 Tel. 0365 59581 - fax 0365 595800 e-mail: info@buzziassociati.it pec: info@pec.buzziassociati.it C.F. - P.I. - Reg. Imprese di Brescia: 03533890179 Capitale sociale versato € 100.000,00</p> | <p>CONSULENTI/CO-PROGETTISTI Pian. Alessio Loda Pianificazione Territoriale Urbanistica e Ambientale Sede legale: Via J. Bonfadio 26 - 25077 Roè Volciano (BS) Sede operativa: Via Carpen 30 - 25089 Villanuova a/C (BS) Tel: 0365374999 - mobile 3346409324 e-mail: alessio.loda@libero.it - pec: alessio.loda@arabapez.it P.I. 02596780987 - C.F. LD0L5876P128157K</p> <div style="text-align: center;">  </div> | | |
| RESP. e COMMESSA COLLABORATORI | S01 C04, C21, C35 | | |

| | | | | |
|--|--|---------|---------------|-----------------------|
| DOCUMENTO | PIANO DELLE REGOLE INDAGINE SUI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE | | | |
| T 17 NAF | PLANIVOLUMETRICO VARIATO CAILINA (isolati 16, 17, 18) | | | |
| 01 - VAS | | | | |
| r 01 | Scala 1:500 | | | |
| COMMESSA | EMISSIONE | CLIENTE | INCARICO | REDAZIONE |
| U 681 | Aprile 2016 | E 057 | Febbraio 2015 | VERIFICATO S01 |
| | | | | REDATTO C04, C21, C35 |
| A FORME DELLE VOCI E DEI RIF. DENTRO IL PIANO QUANTO POSSIBILE NON PERVA SEVERE EDIPATO, PRECISATO O COMPARATO AD ALTRE PERSONE O CITE SENZA AUTORIZZAZIONE DI INDIRIZZO BIDD BASSOPIRE S.R.L. | | | | |

REGIONE LOMBARDIA





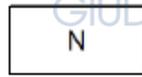
LEGENDA



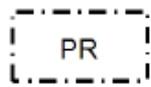
Perimetro/limite del Nucleo Antico



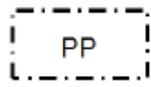
Perimetro/limite dell'isolato



Fabbricati rilevati



Piano di recupero



Piano Particolareggiato

ATTIVITA' EDILIZIA

Destinazione urbanistica dell'immobile: **RESIDENZIALE**

Tipologia immobiliare **RESIDENZIALE**

Tipologia edilizia dei fabbricati **RESIDENZIALE**

Tipologia edilizia unità immobiliari **RESIDENZIALE**

Caratteristiche generali dell'immobile **SCARSE**

Dimensione **VEDI TABELLA ALLEGATA**

Forma di mercato **LIBERO**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di valutazione

da Via cesare Scaluggia si imbecca l'ingresso di una piccola corte nella quale si troverà il civico 28 posto su un pilastro delimitante un piccolo portichetto nonché ingresso dell'unità immobiliare oggetto della presente, la stessa è situata nel centro storico del comune di Villa Carcina, caratterizzata da edifici datati a corte.

L'immobile presenta forti segni di umidità di risalita con distacco di intonaci e pitture da soffitti e pareti, gli impianti idraulici ed elettrici risultano in un cattivo stato di conservazione e non più a norma.

Inoltre è presente un ampliamento del bagno diverso da quanto dichiarato nelle planimetrie catastali, lo stesso ampliamento seppur da sanare non comporta occupazione di aree di terzi in quanto interno al proprio portico,

è presente in oltre una piccola finestra nella zona wc non dichiarata.

Le finiture dell'immobile risultano di scarsa qualità come i pochi arredi rimasti al suo interno, come detto in precedenza all'interno dello stesso sono presenti grandi infiltrazioni di umidità, motivo per il quale gran parte delle pareti sono state perlintate ad un'altezza di 1.10m.

Pavimentazioni in gres porcellanato di bassa finitura.

Calcolo superfici convenzionali

| | MQ LORDI | % DI RIDUZIONE | SUP.COMMERCIALE |
|---|----------|----------------|----------------------|
| Part. 195 sub 14. A/4 Interno abitazione | 63,73 mq | 0% | 63,73 mq |
| portico | 6,20 mq | 50% | 3,10 mq |
| Ripostiglio | 9,30 mq | 20% | 7,44 mq |
| TOTALE | | | 74,27 sup.tot |

Sup. commerciale

m² 74,27

Caratteristiche qualitative

Come premesso l'immobile risulta in condizioni scarse, in un contesto a corte non curato.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

prima del 67

Titoli autorizzativi esaminati

documentazione visionata:

eseguite le ricerche opportune per il recupero di identificativi al fine di eseguire l'accesso agli atti comunale, il sottoscritto ha presentato la relativa domanda, lo stesso comune dopo la ricerca ha comunicato la mancata reperibilità presso gli archivi di pratiche edilizie relative all'unità oggetto della presente perizia.

Per tale motivo, non essendo presente documentazione urbanistica o elaborati cartografici si fa riferimento alla planimetria catastale del 11-08-1983 riscontrando così delle incongruità tra stato di fatto e quanto

rappresentato, in assenza di una pratica edilizia/catastale successiva al 1983, la ricerca e il recupero degli atti precedenti non ha portato ad alcun risultato, in quanto vi sono dichiarazioni da parte dei vari venditori che l'immobile è stato costruito antecedentemente al 67 e non ha mai subito variazioni.

È stato riscontrata solo una dicitura all'interno della visura storica di Ampliamento del 09/08/1983 in atti dal 20/09/1989 n 1895/1983 che risulta riconducibile alla planimetria catastale depositata in atti ad oggi.

■ Data verifica urbanistica (20/11/2023)

Data risposta ricerca negativa da parte del comune (28/12/2023)

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico pgt

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici CENTRO STORICO
- Vincoli ambientali NO
- Vincoli paesaggistici NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Begotti Francesco iscritto all'Albo degli Archetti di Brescia sez B n 3373, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Palazzolo Sull'Oglio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

come descritto in precedenza l'immobile dimostra difformità quali, ampliamento sotto al proprio portico del vano Wc e dell'apertura di una finestra verso cortile comune, oltre alla chiusura dell'abitazione traslata insieme all'ampliamento del wc (vedasi elaborati).

Si fa in oltre presente, che con l'adeguamento alle normative attuali l'immobile presenta ambienti che non rispettano i rapporti R.A.I. in particolar modo la zona soggiorno/cucina.

Si riporta di seguito l'ipotesi delle spese da sostenere per la regolarizzazione di quanto sopra descritto.



- € 3.500,00 di oneri tecnici per la predisposizione delle sanatorie e aggiornamenti catastali
- € 2.500,00 oneri sanzionatori per la conformità urbanistica relativa al vano wc e finestra. (preciso che la finestra ha veduta indiretta su altra proprietà, sarà quindi necessario eventuale autorizzazione, la verifica completa della possibilità di sanatoria ampliamento è determinata da un'effettiva progettazione e consegna presso l'ente comunale non essendoci parere preliminare).



4.2 Rispondenza catastale



Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

-Comune di Villa Carcina (Bs), Via Cesare Scaluggia n 28 NCT-Folgio 22 -Particella 195 - subalterno 14, categoria A/4, classe 4, vani 4, rendita 130,15 €

Non conforme

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastali - estratto di mappa ed elaborato planimetrico

Data ultima verifica catastale 29/09/2023



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Begotti Francesco iscritto all' Albo degli Archetti di Brescia sez B n 3373 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
vedasi punto 4.2

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

-
-

Titolo di provenienza

Atto del 11/12/2007 Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Sede LENO (BS) Repertorio n. 288761 - COMPRAVENDITA -COMPRAVNEDITA 19/4/1999 N. 66264/17562 REP. MISTRETTA REGISTRATO A BRESCIA IL 4/5/1999 N. 2382 Nota presentata con Modello Unico n. 40202.1/2007 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 20/12/2007

Quota di proprietà 1/2 regime di comunione dei beni

Condizioni limitanti

Servitù risultano trascritte alcune servitù a riguardo

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

l'immobile al momento dell' accesso è risultato disabitato e non è stato possibile prendere contatto con gli esecutati, è infatti stato utilizzato l'ausilio del fabbro per accedere all' immobile.



1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non risultano 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 dello stesso.



2. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

TRASCRIZIONE del 19/12/2007 - Registro Particolare 40202 Registro Generale 70596
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 288761/14760 del 11/12/2007
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

ISCRIZIONE del 19/12/2007 - Registro Particolare 17176 Registro Generale 70595
Pubblico ufficiale ROTONDO ALBERTO Repertorio 288760/14759 del 11/12/2007
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

TRASCRIZIONE CONTRO del 19/07/2023 - Registro Particolare 22504 Registro Generale 32253
Pubblico ufficiale U.N.E.P. Repertorio 5289/2023 del 03/07/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VILLA CARCINA (BS)

Si segnala inoltre quanto segue:

Nota di iscrizione Registro generale n. 70595 Registro particolare n.17176 Presentazione n. 165 del 19/12/2007 Sezione C - Soggetti A favore Soggetto n. 1 In qualità di - Denominazione o ragione sociale
Domicilio ipotecario eletto MILANO -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Contro Soggetto n. 1 In qualità di - Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Soggetto n. 2 In qualità di - Cognome

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Terzo datore SI Per la quota di 1/2 In regime di SEPARAZIONE DI BENI Debitori non datori di ipoteca Soggetto n. 1 In qualità di -

F



Per le ispezioni ipotecarie/acquisti donazioni fare riferimento all' allegato ispezioni ipotecarie



3. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "**più probabile valore in libero mercato**" e del "**più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata**" nell'ambito delle procedure esecutive

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Condizioni limitative

nessuna.

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.

Si

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

Sistema di Stima per mq

Procedimento di stima:

$$V_{m_b} = p_o \cdot S_b$$

dove:

V_{m_b} = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, è stato possibile determinare i seguenti più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (p_o), ottenuti per confronto con beni simili a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

| DESTINAZIONE | PREZZO UNIT. ORD. (p_o) |
|--------------|-----------------------------|
| Residenziale | 950,00 €/m ² |



In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_0) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (V_{m_b}) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

Totale superficie convenzionale mq 74,00

$$V_{m_b} = m^2 74,00 \times \text{€}/m^2 950,00 = \text{€ } 70.300,00 \text{€} \rightarrow \text{€}70.000,00$$



4. Riepilogo dei valori di stima



COMPRAVENDITA

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 70.000,00 (diconsi) Euro SETTANTAMILA/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, e riduzione spese di regolarizzazione viene quantificato in € 53.000,00 (diconsi) Euro CINQUANTATREMILA/00

LOCAZIONE

3,20% di 70.000,00€ (valore di mercato senza la riduzione delle spese di regolarizzazione)

2.240,00€/annuo





Provincia: BRESCIA
Comune: VILLA CARCINA
Fascia/zona: Centrale/CENTRALE
Codice di zona: B1
Microzona catastale n.: 1
Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1250 | 1800 | L | 3,6 | 5,4 | N |
| Abitazioni civili | NORMALE | 950 | 1400 | L | 3,2 | 4,6 | N |
| Abitazioni di tipo economico | NORMALE | 860 | 1250 | L | 2,9 | 4,1 | N |
| Autorimesse | NORMALE | 690 | 830 | L | 2,7 | 3,3 | N |
| Box | NORMALE | 720 | 910 | L | 2,8 | 3,4 | N |
| Posti auto coperti | NORMALE | 540 | 640 | L | 2 | 2,3 | N |
| Posti auto scoperti | NORMALE | 410 | 495 | L | 1,4 | 1,8 | N |
| Ville e Villini | NORMALE | 1150 | 1500 | L | 3,6 | 4,9 | N |



5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia

Iscritto all'Ordine : Degli Architetti di Brescia al 3373

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



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



Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 11/01/2024



6. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE

1. Rapporto fotografico degli interni ed esterni
2. Nota Atto di provenienza
3. Titoli autorizzativi/accesso agli atti
4. Estratto mappa catastale – elaborato planimetrico
5. Schede catastali
6. Visure storiche catastali
7. Ispezioni telematiche

7. Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

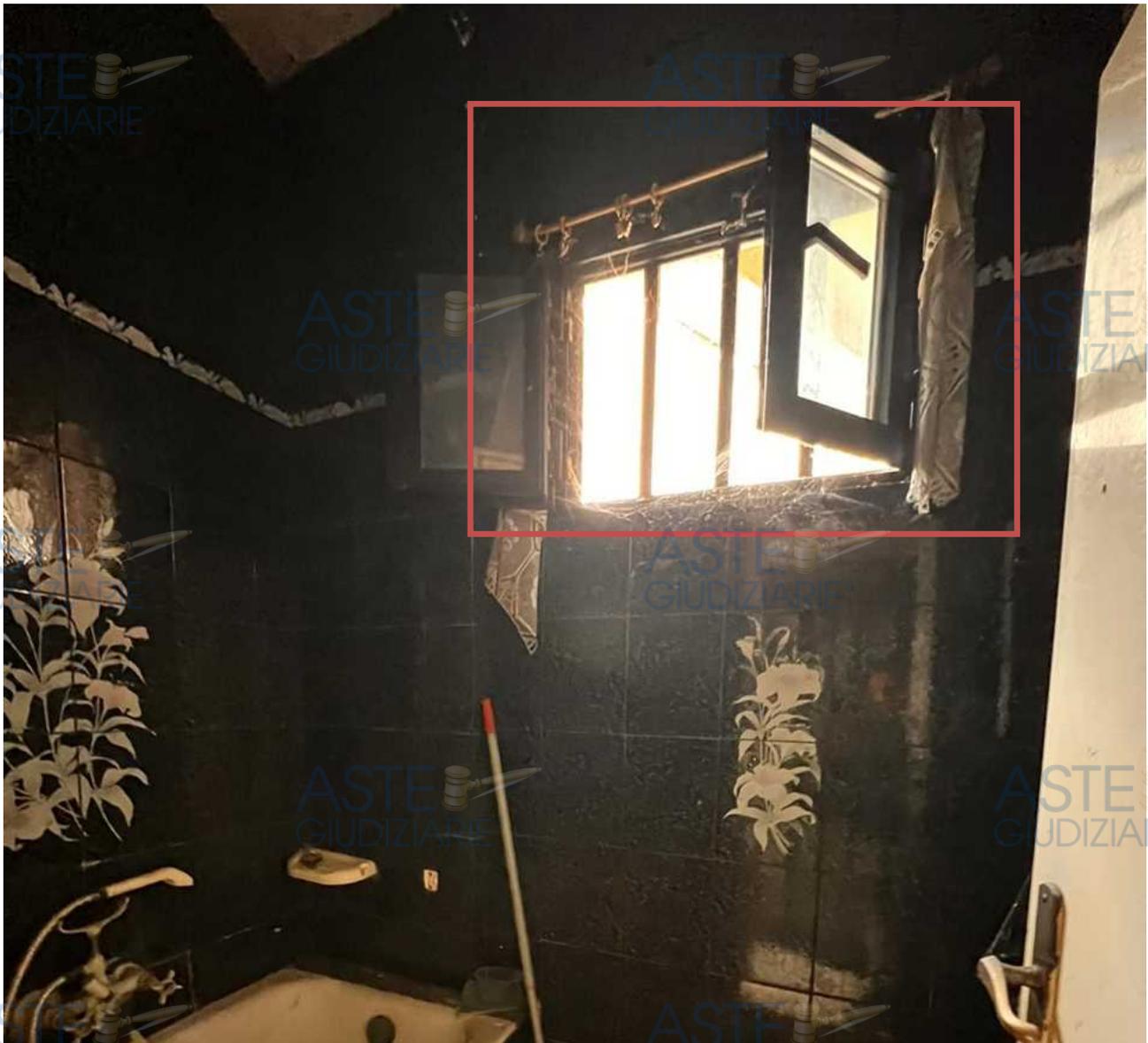
Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti –consulente tecnico d'ufficio-c.t.u.

DETTAGLIO RELATIVO ALL' INDIVIDUAZIONE DELLE PARTI NON DICHIARATE NEI TITOLI CATASTALI





ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®