

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 589/2022

Giudice delegato: Dott.ssa Giulia La Malfa

Anagrafica

Creditore procedente:

Intesa Sanpaolo s.p.a.

Con sede a TORINO - p.zza San Carlo n°156
10121 TO - C.F./P.Iva 00799960158

Rappresentato da:

Avv. Marco Molinari Tosatti
E mail: marco.molinaritosatti@brescia.pecavvocati.it
Avv. Anita Bettoni
E mail: absm@studiolegaleabsm.it

del Foro di Brescia
con Studio in via XX Settembre n°8 – Brescia
E mail: absm@studiolegaleabsm.it

Esecutati:

Sig. **OMISSIS**
In qualità di: proprietario 1/2 - C.f. OMISSIS
via OMISSIS

Sig.ra **OMISSIS**
In qualità di: proprietario 1/2 - C.f. OMISSIS
via OMISSIS

Esperto incaricato

Arch. Mariangela Astori
Via G. Corna Pellegrini, n°3 – Brescia
CF STRMNG71B59B157O
Tel +393387038824
Pec mariangela.astori@archiworldpec.it
Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI di Brescia nr. 1830

Timbro e firma _____



arch. mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 - 25123 brescia

Date:

Nomina dell'esperto: 08/02/2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 21/02/2023 (telematico)

Data della consegna del rapporto di valutazione: 08/05/2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 21/06/2023

Identificazione dei lotti:

Descrizione sintetica:

lotto 1: Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Nuvolera, in via Camprelle n°1G - piano T

lotto 2: Unità immobiliare ad uso deposito sita nel Comune di Nuvolera, in via Camprelle n°1 - piano S1

Ubicazione: NUVOLERA (BS)

Identificativi catastali: Comune di NUVOLERA (codice F990)

lotto 1: Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 – Part. 32 – Sub 4 – Cat. A/2 – Vani 2,5 – PT;

lotto 2: Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 15 – Part. 32 – Sub 38 – Cat. C/2 – 49 mq – S1;

Quota di proprietà:

OMISSIS 1/2

OMISSIS 1/2

Divisibilità degli immobili: NO

VALORE IN LIBERO MERCATO:

SUB 4 - A/2 € **62.200,00** (euro sessantaduemiladuecento /00)

SUB 38 - C/2 € **23.150,00** (euro ventitremilacentocinquanta/00)

€ **85.350,00** (euro ottantacinquemilatrecentocinquanta/00)

VALORE DI VENDITA FORZATA :

SUB 4 - A/2 € **56.000,00** (euro cinquantaseimila/00)

SUB 38 - C/2 € **20.800,00** (euro ventimilaottocento /00)

€ **76.800,00** (euro settantaseimilaottocento/00)



ASTE
GIUDIZIARIE®

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Sì NO se No vedi pag 11

Conformità catastale

Sì NO se No vedi pag

Conformità titolarità

Sì NO se No vedi pag

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

NO Sì se Sì vedi pag 13

Spese condominiali arretrate

NO Sì se Sì vedi pag

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

NO Sì se Sì vedi pag 13

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

NO Sì se Sì vedi pag 11/14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Limitazioni

Assunzioni limitative

NO Sì se Sì vedi pag

Condizioni limitative

NO Sì se Sì vedi pag

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** del 02/03/2022, trascritto a Brescia in data 04/01/2023 ai nn. 332 reg. gen. /249 reg. part. a favore di "Intesa Sanpaolo spa, con sede a Torino (TO)" contro la signora OMISSIS per la quota parte di 1/2 e il signor OMISSIS per la quota parte di 1/2, dei mappali sez NCT - fg. 15, part. 32, subb 4 e 38 (catasto fabbricati);
- **ipoteca volontaria** concessione a garanzia di mutuo del 30/12/2014, trascritto a Brescia in data 21/01/2015 ai nn. 2093 reg. gen. /228 reg. part. a favore di "Banca Popolare di Vicenza so. Coop p.a., con sede a Vicenza (VI)" contro la signora OMISSIS per la quota parte di 1/2 e il signor OMISSIS per la quota parte di 1/2, dei mappali sez NCT - fg. 15, part. 32, subb 4 e 38 (catasto fabbricati);
- **atto tra vivi** di compravendita, Notaio F. Santosuosso del 30.12.2014 rep. 57.306/30.812 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 20/01/2015 al n° 2092 del registro generale e n° 1392 del registro particolare.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



arch. mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 - 25123 brescia

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento generale degli immobili.....	6
3.	Descrizione unità in oggetto di valutazione.....	7
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	12
4.3.	Veridicità della titolarità	13
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	13
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	14
7.	Analisi estimativa.....	14
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	16
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	17
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	18



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Accettato l'incarico in data 21.02.2023 via telematica, l'Esperto procedeva, in data 27.02.2023, all'estrazione e visione della documentazione inerente Es. Im. N° 589/2022 dal portale telematico del Tribunale.

Letti gli atti e studiati i documenti si è reso evidente che il quesito richiedeva la descrizione ed una stima di due beni immobiliari ubicati nel Comune di Nuvolera, via Camprelle n°1G.

In data 27.02.2023 l'Esperto dava inizio alle operazioni peritali svolgendo le prime operazioni di visura catastale, visure ipotecarie e planimetriche negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e Ipotecari. In data 01.03.2023 inoltrava via telematica le richieste di CDU e di accesso agli atti al Comune di Nuvolera e inoltrava via mail al Notaio Santosuosso la richiesta di copia dell'atto notarile di compravendita. Sempre in data 01.03.2023 venivano inviate richieste relative alla documentazione anagrafica, residenziale e dello stato di famiglia degli esecutati agli uffici anagrafe/serv. demografici del Comune di Nuvolera e richiesta di documentazione agli Uffici dell'Agenzia delle Entrate. Il 07.03.2023 si procedeva all'invio a mezzo RR di comunicazione di sopralluogo, sopralluogo che veniva effettuato in data 23/03/2023 congiuntamente con il custode cautelare. Nella medesima data si procedeva all'inoltro via mail di richiesta dati all'Amministratore di Condominio. In data 29.03.2023 si procedeva all'accesso agli atti presso l'ufficio Tecnico del Comune di Nuvolera.



2. Inquadramento generale degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione lotto

- Provincia: Brescia
- Comune: Nuvolera
- Via/Piazza: via Camprelle n°1G

Zona

- Urbana
- Centrale
- Semicentrale
- Periferica

Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile - PGT vigente

Residenziale

:



arch. mariangela astori
via g. coma pellegrini 3 - 25123 brescia

Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia edilizia singola e/o binata (art. 26 NTA PdR) – Edificio a blocco isolato (art. 27 NTA PdR) inseriti in ambiti caratterizzati da tipologia edilizia prevalente singola o binata.

Vincoli: fascia di tutela: fiumi – torrenti – corsi d'acqua (art 142/c1/lett C, DLs 42/2004) – vincoli idrogeologici: reticolo idrografico Minore

- Tipologia immobiliare** fabbricato
 - antecedente il 1967
 - edificato dopo 1967

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

SUB 4
Identificazione catastale

- Comune Censuario: NUVOLERA (codice F990)
- Tipologia Catasto
 - Terreni
 - Fabbricati
- Identificativo
 - Sezione: NCT
 - Foglio: 15
 - Particella: 32
 - Subalterno: 4

Confini

- Indicare i confini catastali
- N/E: a.u.i
 - N/O: vano scala comune
 - S/O: a.u.i
 - S/E: affaccio su esterno

Consistenza Rilievo Interno ed esterno

Data del sopralluogo: 23/03/2023

- Desunto graficamente da:
 - Planimetria catastale
 - Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 - Elaborato grafico (da rilievo)

Tipologia edilizia unità immobiliare appartamento

Dimensione: Medio/piccola

Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 51,00

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
<input checked="" type="checkbox"/> Balcone mq 3,00	m ² 1,00	35%

Superficie commerciale m² **52,00**

Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

SUB 38

Identificazione catastale

Comune Censuario: NUVOLERA (codice F990)

Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati

Identificativo Sezione: NCT
 Foglio: 15
 Particella: 32
 Subalterno: 38

Confini

Indicare i confini catastali

N/E: a.u.i
 N/O: esterno
 S/O: a.u.i
 S/E: vano scala comune e a.u.i

Consistenza Rilievo Interno ed esterno

Data del sopralluogo: 23/03/2023

Desunto graficamente da: Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (da rilievo)

Tipologia edilizia unità immobiliare deposito

Dimensione: Medio



arch. mariangela astori
 via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

<input checked="" type="checkbox"/> Superficie principale	m ² 57,00	m ² 57,00	100%
Superficie commerciale		m ² 57,00	

Caratteristiche delle unità immobiliari oggetto di valutazione (foto in allegato)

Gli immobili sono situati nel Comune di Nuvolera in via Camprelle 1 e fanno parte di un edificio edificato negli anni 90, composto da 3 piani fuori terra, unità commerciali e residenziali, ed un piano interrato adibito a depositi/cantine ed autorimesse con corte comune di accesso.

Il complesso edilizio è stato costruito in ragione di:

- Pratica Edilizia n. 10/84;
 - Convenzione Urbanistica n. 66079/16090 del 13/03/1985;
 - Concessione edilizia n. 29/1991 – Piano di Recupero "Bastia";
 - Concessione Edilizia n. 37/1993 variante C.E. 29/91
 - Domanda di abitabilità 23/10/1993.
- Dichiarazione catastale in data 21/07/1993

L'unità residenziale (sub 4), scala B, situata a piano terra, è composta da una zona giorno (soggiorno con angolo cottura di c. mq 21,35) da cui si accede ad un balcone e da una zona notte caratterizzata da una camera da letto di c. mq 15,00 ed un bagno di c. mq 5,40 con accesso esclusivo dalla stanza.

Gli ambienti presentano soffitto intonacato (h 2,70 mt), pavimentazioni in ceramica/monocottura, porte interne in laminato, infissi in legno, vetro doppio e persiane esterne in legno. I locali al momento del sopralluogo sono risultati in uno stato discreto dal punto di vista strutturale ed igienico. Si rileva la presenza di umidità nella camera da letto tra il telaio inferiore del serramento e la banchina in pietra. L'impianto elettrico è sottotraccia e il sistema di riscaldamento/acs è autonomo. L'unità immobiliare è in discrete condizioni di conservazione.

Al deposito (sub 38) sito a piano interrato si accede dal vano scala A ed è caratterizzato da un unico locale di c. mq 49,00 con porta in ferro, pavimentazione in ceramica, pareti intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in ferro vetro singolo che si affacciano su bocche di lupo. All'interno del locale si rileva sospeso a 30 cm dal soffitto il passaggio di una tubazione della rete fognaria condominiale.

Caratteristiche edificio

- fondazioni di tipo continuo in corrispondenza di murature e setti ed a plinti in c.a. relativamente ai pilastri;
- solai in laterizio armato del tipo semi prefabbricato ed in opera ;
- muri in c.a. ed in laterizio portante;
- copertura tetto a falde, costituito da muricci e tavelloni;
- rampe, scale e balconi in c.a.

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica smaltata - aerazione naturale;



arch. mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di normale fattura in laminato;
- serramenti esterni in legno con vetro doppio e persiane in legno;
- impianto di riscaldamento e acs autonomo; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari del bagno di semplice fattura in ceramica;

Livello di piano : T, S1

Impianti in dotazione

- | | |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Ascensore | <input checked="" type="checkbox"/> presente |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento/Acs | <input checked="" type="checkbox"/> presente |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento | <input checked="" type="checkbox"/> autonomo |
| | <input checked="" type="checkbox"/> assente |
| | <input type="checkbox"/> parziale |
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input checked="" type="checkbox"/> presente |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input checked="" type="checkbox"/> discreto/buono |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> discreto |
| <input type="checkbox"/> Finiture unità immobiliare | <input checked="" type="checkbox"/> discreto |

4. Audit Documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco
 - Pratica Edilizia n. 10/84;
 - Convenzione Urbanistica n. 66079/16090 del 13/03/1985;
 - Concessione edilizia n. 29/1991 – Piano di Recupero "Bastia";
 - Concessione Edilizia n. 37/1993 variante C.E. 29/91
 - Domanda di abitabilità 23/10/1993.
 - Dichiarazione catastale in data 21/07/1993



Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – Comune di Nuvolera (BS)

Data verifica urbanistica: Attestato rilasciato in data 30/03/2023 dal Comune di Nuvolera in ragione del CDU richiesto in data 01/03/2023

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Ambito Territoriali a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati da tipologia a blocco isolato (art. 27 NTA PdR); Fascia di tutela fiumi – torrenti – corsi d'acqua (art. 142, c1, lett.c del D.Ls. 42/2004); vincoli idrogeologici – reticolo idrografico minore.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITA' edilizia dello stato attuale dell'unità immobiliare residenziale (sub 4) in ragione della documentazione rinvenuta nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nuvolera (BS);

la IRREGOLARITA' edilizia dello stato attuale dell'unità immobiliare a deposito (sub 38) in ragione di una diversa superficie rilevata rispetto alla documentazione grafica edilizia (tav. 20-21 variante C.E. 37/93) rilevata nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nuvolera (BS). Non sono state riscontrate pratiche edilizie relative alla realizzazione di una parete divisoria in allineamento alla parete del vano tecnico, né a nome degli esecutati, né a nome dei proprietari precedenti, né negli elaborati grafici di concessione e varianti.



4.2 Rispondenza catastale

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	15	32	4		A/2	4	2,5 vani	€ 167,85	Via Camprelle - scala B piano T
NCT	15	32	38		C/2	3	49 mq	€ 78,45	Via Camprelle - scala A piano S1

(Atto Pubblico) del 24/11/2004 – Repertorio n. 33776 in atti dal 07/11/2005 Rogante: Santosuosso Fabrizio – Sede: Brescia – Registrazione: Compravendita n°1392.1/2015

Intestazione degli immobili:

OMISSIS - CF: OMISSIS – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS;

OMISSIS - CF: OMISSIS – Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Elenco documentazione visionata:

* Visure per immobile;

* Visure storiche per immobile;

Data verifica catastale: 27/02/2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI di BRESCIA nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante l'archivio telematico dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ planimetrica catastale di ambedue i subalterni rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Si evidenzia comunque il mancato aggiornamento della numerazione civica.



arch. mariangela astori
via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia

4.3 Verifica della titolarità

Titolo di provenienza

- Atto di compravendita, Notaio F. Santosuosso del 30.12.2014 rep. 57.306/30.812 e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Brescia il 20/01/2015 al n° 2092 del registro generale e n° 1392 del registro particolare.

- Quota di proprietà: 1/2 - OMISSIS in regime di comunione dei beni con OMISSIS
1/2 - OMISSIS in regime di comunione dei beni con OMISSIS

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

sez NCT fg 15 – part 32 – sub 4 – cat A/2
sez NCT fg 15 – part 32 – sub 38 – cat C/2

- Occupato: al momento del sopralluogo l'appartamento e il deposito sono risultati occupati dagli esecutati.

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

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di competenza risulta non essere registrato contratti di locazione a nome e per conto degli esecutati riguardanti le unità oggetto di perizia.

Sub 38

Esistenza di servitù di posa e mantenimento di tubature fognarie (a favore del condominio) sancito dall'art. 1062 del Codice civile.

Oneri di natura condominiale insistono sui beni in ragione di:

SUB 4: mill proprietà 22,85; mill scale 51,37; 25,69 mill. ascensore = € 1.947,02

SUB 38: mill proprietà 6,18; mill scale 11,13; 6,04 mill. ascensore = € 308,01

come da preventivo di spesa esercizio ordinario 2022/2023.

N.B. Alla data del 28 marzo 2023 gli insoluti di spesa delle rate condominiali da parte degli esecutati ammontano a € 1.855,01.

Non vi sono dei decreti ingiuntivi a carico di altre proprietà per il recupero delle spese.

Presso l'Amministratore di condominio è stato rintracciato il Regolamento di Condominio.



6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** del 02/03/2022, trascritto a Brescia in data 04/01/2023 ai nn. 332 reg. gen. /249 reg. part. a favore di "Intesa Sanpaolo spa, con sede a Torino (TO)" contro la signora OMISSIS per la quota parte di 1/2 e il signor OMISSIS per la quota parte di 1/2, dei mappali sez NCT - fg. 15, part. 32, subb 4 e 38 (catasto fabbricati);
- **ipoteca legale** del 30/12/2014, trascritto a Brescia in data 21/01/2015 ai nn. 2093 reg. gen. /228 reg. part. a favore di "Banca Popolare di Vicenza so. Coop p.a., con sede a Vicenza (VI)" contro la signora OMISSIS per la quota parte di 1/2 e il signor OMISSIS per la quota parte di 1/2, dei mappali sez NCT - fg. 15, part. 32, subb 4 e 38 (catasto fabbricati).

Vincoli urbanistici: Fascia di tutela fiumi – torrenti – corsi d'acqua (art. 142, c1, lett.c del D.Ls. 42/2004); vincoli idrogeologici – reticolo idrografico minore.

- 7. Analisi estimativa : sviluppo analitico

Metodo comparativo: determinazione del più probabile valore di mercato

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. X comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. ____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.
In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

L'espletamento delle operazioni peritali è stato svolto con l'obiettivo finale di raccogliere tutti i dati relativi all'individuazione dei beni, la loro ubicazione, la loro consistenza catastale e la loro regolarità normativa ed edilizia. A tale proposito si è considerato gli interventi edilizi eseguiti, l'età degli immobili, lo stato di conservazione, gli elementi riscontrabili e visibili



arch. mariangela astori
via g. corna pellegrini 3 – 25123 brescia

esternamente ed il contesto urbano in cui sono inseriti. Nella definizione del valore degli immobili si è fatto riferimento a dati di valore unitario di beni immobiliari analoghi, ubicati in zone limitrofe e di recente compravendita. Sono state valutate diverse indicazioni, tra cui quelle dell'Osservatorio Quotazioni immobiliari del 1° semestre 2023 per Nuvolera e del Borsino Immobiliare maggio/giugno 2023 che riportano, per residenziale recente/abitabile nel comune di Nuvolera, zona Centrale, abitazioni di tipo civile, un valore max di 1.450,00 €/mq e per depositi un valore max di 580,00 €/mq. A rilevazioni eseguite, comparati e mediati i dati raccolti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, della loro ubicazione, del loro stato di manutenzione, lo scrivente Tecnico Esperto ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato unitario pari a €/mq 1.200,00 per l'unità residenziale e di €/mq 450,00 per l'unità deposito.

1° – Osservazione del mercato immobiliare: rilevazione del segmento di mercato e dei dati immobiliari

Avendo preso in considerazione un'immobile A/2 simile a quello staggito per localizzazione, superficie e numero di locali, si attribuisce un valore medio di € 4,00/mq corrispondenti a **€170,00** mensili (arrotondato) quale canone d'affitto, mentre per il C/2 si attribuisce un valore medio di € 2,72/mq corrispondenti a **€ 133,28** mensili (arrotondato) quale canone d'affitto

Considerando le motivazioni sopra elencate si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del 10%

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 52,00 x 100%
(fg 15 – part. 32 – sub.4) quote proprietà 1/2 + 1/2

mq 52,00

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 57,00 x 100%
(fg 15 – part. 32 – sub.38) quote proprietà 1/2 + 1/2

mq 57,00

Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente:

Valore di mercato stimato senza gravami (sub 4)	€	62.400,00	+
A detrarre: oneri e spese di aggiornamento (pratiche catastali)	€	200,00	-
Valore di mercato stimato senza gravami (sub 38)	€	25.650,00	+
A detrarre : oneri e spese di aggiornamento (pratica in sanatoria)	€	2.500,00	-
VALORE DI MERCATO DEFINITIVO	€	85.350,00	

Valore arrotondato: € 85.350,00 diconsì (euro ottantacinquemilatrecentocinquanta/00)
salvo errori ed omissioni

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

€ 76.800,00

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



arch. mariangela astori
via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia

No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

CATASTO FABBRICATI

Per quanto concerne l'immobile identificato:

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	15	32	4		A/2	4	2,5 vani	€ 167,85	Via Camprelle - scala B piano T

(fg 15 – part. 32 – sub.4) quote proprietà 1/2 + 1/2

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 52,00 x 100%

mq 52,00

Valore di mercato stimato con gravami

€ 62.200,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 62.200,00:

Valore arrotondato: € 62.200,00 dicono (euro sessantaduemiladuecento/00)

Il più probabile **valore di vendita forzata** viene di fatto quantificato in: € 55.980,00

Valore arrotondato: € 56.000,00 dicono (euro cinquantaseimila/00)

Sez Urb	Fg	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consist.	Rendita	Indirizzo
NCT	15	32	38		C/2	3	49 mq	€ 78,45	Via Camprelle - scala A piano S1

(fg 15 – part. 32 – sub.38) quote proprietà 1/2 + 1/2

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 57 x 100%

mq 57,00

Valore di mercato stimato con gravami

€ 23.150,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 23.150,00:

Valore arrotondato: € 23.150,00 dicono (euro ventitremilacentocinquanta/00)

Il più probabile **valore di vendita forzata** viene di fatto quantificato in: € 20.835,00

Valore arrotondato: € 20.800,00 dicono (euro ventimilaottocento/00)



arch. mariangela astori

via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Astori Mariangela

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Listino Immobiliari della Camera di Commercio di Brescia e la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 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.

Data rapporto valutazione: 08/05/2023

Timbro e firma _____



arch. mariangela astori
via g. coma pellegrini 3 – 25123 brescia



- 10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

1. Rilievo fotografico
2. Atti di provenienza
3. Titoli autorizzativi
4. Attestazione Azzonamento – Certificato Destinazione Urbanistica
5. Schede catastali
6. Visure catastali attuali e storiche
7. Ispezioni telematiche / agenzia entrate

