

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Esecuzione Immobiliare n. 638/2021

LOTTO N°2

Giudice delegato:

Dott. ssa Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

Omissis

Rappresentato dagli Avvocati

Omissis

Esecutati:

Omissis

In qualità di proprietari

Rappresentato dall'Avvocato

N.N.

Intervenuti alla data di stima

N.N.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Iscrizione n°1851 - via del Camposanto, 14 • 25073 - Bovezzo (Bs) - 347 8827598 - luisa.dordononi@archiworldpec.it

Pagina 1

Firmato Da: DORDONI LUISA Emesso Da: ARUBAPEOC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2a92284037e6b6bc95ab36e5d214274



Esperto incaricato

Arch. Luisa Dordoni

Via del Camposanto, 14 – Bovezzo (Bs)

CF: DRDLSU70R68B157R

Tel +39 347 8827598

Mail luisa.dordoni@tiscali.it

Pec luisa.dordoni@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1851



Arch. Luisa Dordoni



Date

Nomina dell'esperto 14 aprile 2022

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 04 maggio 2022

Data della consegna del rapporto di valutazione 13 agosto 2022

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 13 settembre 2022

Identificazione dei lotti



LOTTI

Descrizione sintetica

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, sono ubicate nel Comune di Villa Carcina (Bs) in via Fontane nr 4 e 14, e nel Comune di Manerba del Garda (Bs) in via Catullo e in via Repubblica. Trattasi di immobili con destinazione residenziale ed un negozio per quanto riguarda quelli siti nel comune di Villa Carcina, ed immobili con destinazione residenziale, un'autorimessa e porzioni di aree urbane per quanto riguarda quelli siti nel Comune di Manerba del Garda (Bs).

In seguito al sopralluogo, è stato possibile, visto lo stato di fatto ed in relazione all'utilizzo delle varie unità immobiliari, identificare la seguente suddivisione in lotti:

IMMOBILI in VILLA CARCINA

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
1	Fg.8 Part.36 Sub.1	A/4	Appartamento PT	Omissis
2	Fg.8 Part.36 Sub.2	C/1	Negoziato al piano terra	Omissis
3	Fg.8 Part.36 Sub.3	A/4	Appartamento al PT-1-2	Omissis
4	Fg.8 Part.34 Sub.1	A/4	Appartamento al PT	Omissis
5	Fg.8 Part.34 Sub.2	A/4	Appartamento al PT	Omissis
6	Fg.8 Part.34 Sub.4	A/4	Appartamento al PT	Omissis



IMMOBILI in MANERBA DEL GARDA

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE	CATEGORIA CATASTALE	DESCRIZIONE	PROPRIETA'
7	Fg.1 Part.7570 Sub.8	A/2	Appartamento al Piano Primo	Omissis
8	Fg.1 Part.7570 Sub.6	A/3	Appartamento al P 1	Omissis
	Fg.1 Part.7570 Sub.13	Area urbana	PT	Omissis

Si procede alla stesura dei relativi Rapporti di Valutazione

ANALISI ESTIMATIVA LOTTO 2**Identificativi catastali**

Le unità immobiliari sono così censite al Catasto Fabbricati:

Sez.Urb. NCT Fg.8 Part.36 Sub.2 via Fontane n.7, piano T, Cat. C/1, classe 3, consistenza mq 32, RC 428,35 Euro	
Quota di proprietà	Omissis
Diritto di proprietà	1/1 Proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile (LOTTO 2)

LOTTO 2	
Quota di proprietà	1/1
Diritto di proprietà	Piena proprietà
Divisibilità dell'immobile	Non divisibile
Più probabile valore in libero mercato	16.000,00 € (sedecimila/00)
LOTTO 2	
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	13.800,00 € (tredicimilaottocento/00)
LOTTO 2	

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	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Riepilogo Iscrizioni e Trascrizioni

- IPOTECA VOLONTARIA Omissis
- PIGNORAMENTO Omissis



Si precisa inoltre :

Alla data del 12/08/2022, da **"Ispezione Ordinaria" effettuata alla Conservatoria dei Registri Immobiliari - Ufficio Provinciale di Brescia - Territorio - Servizio di pubblicità Immobiliare** risulta la non **sussistenza** di altre formalità, oltre a quelle di cui sopra, a carico degli esecutati Sigg.ri *Omissis* (All. 3)

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	4
2.	Inquadramento dell'immobile.....	5
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione.....	8
4.	Audit documentale e Due Diligence.....	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	10
4.2	Rispondenza catastale.....	11
4.3	Verifica della titolarità.....	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	12
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....	12
7.	Analisi estimativa.....	13
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	16
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	17
11.	Bibliografia.....	17

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione (in ordine temporale):

- 14 aprile 2022: Nomina dell'esperto.
- 04 maggio 2022: Conferimento incarico di stima e giuramento
- 12 maggio 2022: Richiesta planimetrie catastali
- 19 maggio 2022: Richiesta visure catastali
- Maggio 2022: Richiesta copie atti di provenienza c/o Notai e Archivio Notarile
- 13 Maggio 2022: Presentazione istanza telematica per accesso agli atti al Comune di Villa Carcina (atti ricevuti)
- 19 e 26 maggio 2022: Richiesta accesso agli atti Comune di Manerba del Garda
- 10 giugno 2022: presentazione Istanza Agenzia delle Entrate per ricerca Planimetria catastale immobile sito in Manerba del Garda Fg 1 Mapp.7570 Sub.6 (mancante)
- 11 giugno 2022: Invio raccomandata per Comunicazione data sopralluogo agli esecutati
- 22 giugno 2022: Sollecito al Comune di Manerba per accesso agli atti (superati termini di legge)
- 18 luglio 2022: Sopralluogo presso l'immobile nel Comune di Villa Carcina (Bs)
- Dal 19 luglio 2022 al 12 agosto 2022: Stesura perizia di stima
- 12 agosto 2022: Ispezione Ufficio Conservatoria dei Registri Immobiliari
- 13 agosto 2022: Conclusioni e fascicolazione dell'elaborato

2. Inquadramento dell'immobile – LOTTO 2 (Fg.8 Mapp.36 Sub2_VILLA CARCINA)

Trattasi di unità immobiliare inserita al Piano Terra di un immobile sito in via Fontane a Villa Carcina (località Cogozzo). Detto immobile, edificato ante '67, non è stato oggetto di ristrutturazione recente. In fase di sopralluogo viene rilevata conformità nei confronti della planimetria catastale. Trattasi di immobile identificato come appartenente ai NAF nel Piano di Governo del territorio del Comune di Villa Carcina, località Cogozzo. Le unità immobiliari oggetto di esecuzione, appartenenti ai mappali 34 e 36 Foglio 8 nel Comune di Villa Carcina, fanno parte di un complesso edilizio composto da abitazione principale, locali di deposito, e locali destinati ad



attività artigianale di trasformazione, solitamente riconducibile ad impresa a conduzione familiare (realtà economica fortemente diffusa sul territorio in questione). Pertanto si procede ad un inquadramento dell'immobile ed analisi del segmento di mercato complessivo, per poi procedere alla singola descrizione delle unità che formano i vari lotti.

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

<p>LOCALIZZAZIONE</p> 	Provincia	Brescia	
	Comune	Villa Carcina	
	Frazione	--	
	Località	Cogozzo	
	Quartiere		
	Via/Piazza	via Fontane	
	Civico n.	14	
	Urbana	X	Centrale
			Semicentrale
			Periferica
Extra-urbana		Agricola	
		Industriale	
		Artigianale	
		Residenziale	

MAPPA ESTRATTI P.G.T. Piano delle Regole

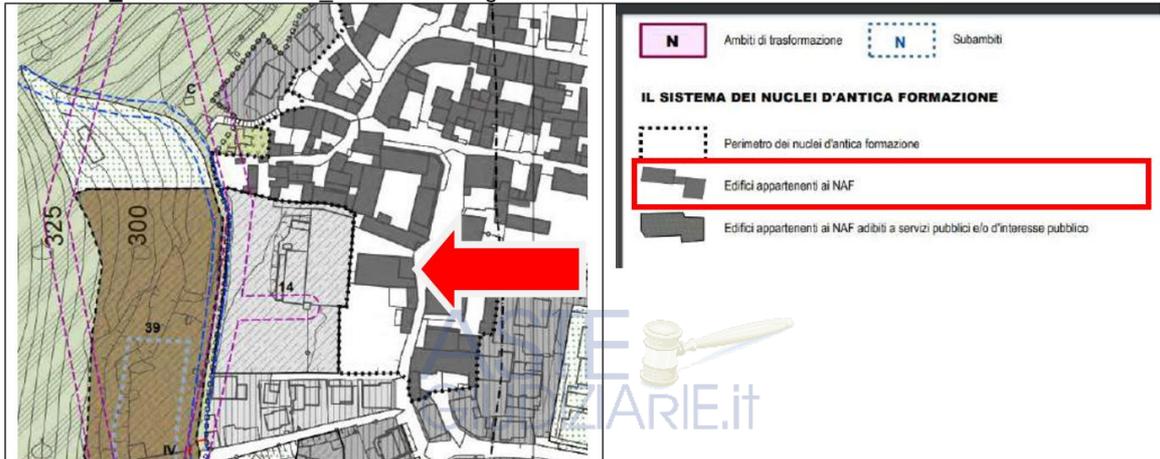


Tavola U681 T01bPdR 04 R00

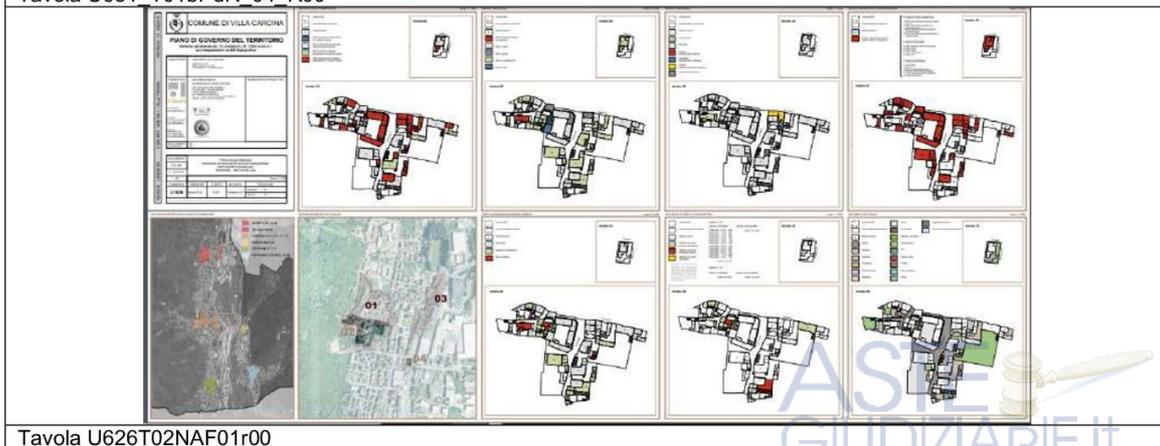


Tavola U626T02NAF01r00



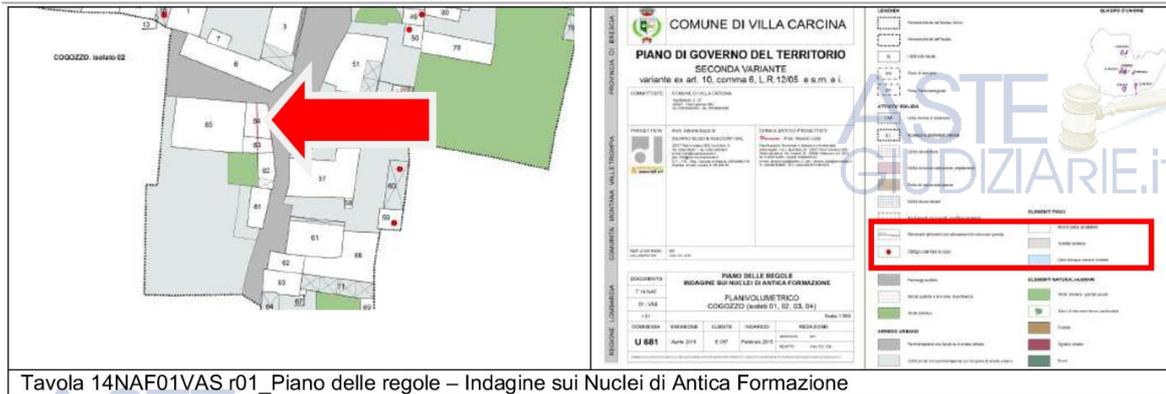


Tavola 14NAF01VAS r01_Piano delle regole – Indagine sui Nuclei di Antica Formazione

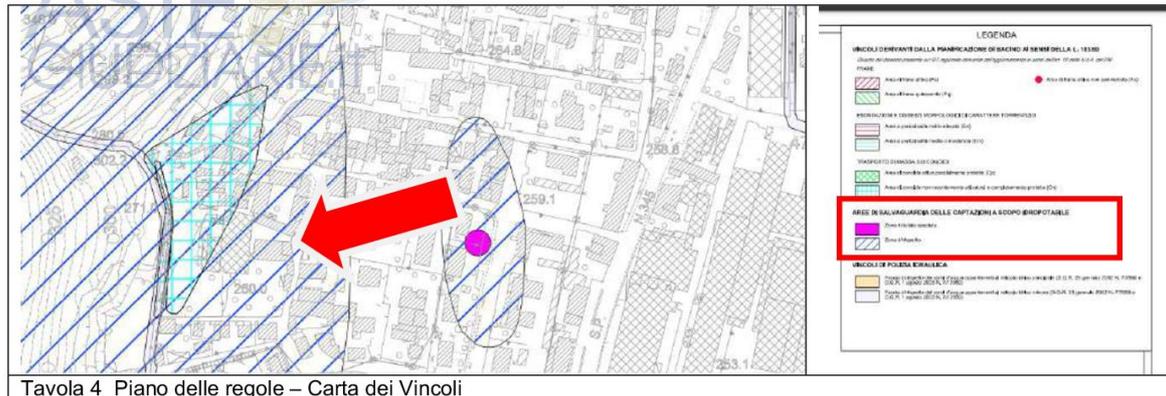


Tavola 4_Piano delle regole – Carta dei Vincoli

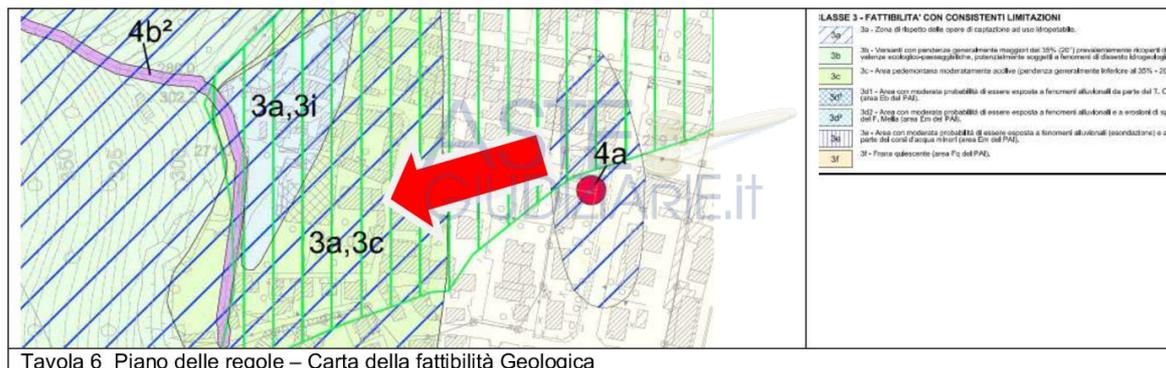


Tavola 6_Piano delle regole – Carta della fattibilità Geologica

CONDIZIONI DI DISPONIBILITA'	Stato Immobiliare	X	Libero
	Titolarità terreno	X	Proprietà
ESISTENZA VINCOLI			SI
	X		NO
DESTINAZIONE			residenziale
			direzionale- terziario
	X		commerciale
			turistico-ricettivo
			industriale-artigianale
			sportiva agricolo



TIPOLOGIA COSTRUTTIVA- STRUTTURALE DELL'IMMOBILE	<input checked="" type="checkbox"/>	Muratura	
		Cemento armato ordinario	
		Cemento armato prefabbricato	
		acciaio	
		Legno	
		misto	
TIPOLOGIA IMMOBILIARE		terreno	
	<input checked="" type="checkbox"/>	fabbricato	
		nuovo	
		ristrutturato	
		seminuovo	
	<input checked="" type="checkbox"/>	usato	
		rudere	
	<input checked="" type="checkbox"/>	indipendente	
		In condominio	
		residenziale	
		direzionale-terziaria	
		commerciale	
		Turistico-ricettivo	
	Industriale-artigianale		
	Attività sportiva		
		agricola	
TIPOLOGIA EDILIZIA FABBRICATI	<input checked="" type="checkbox"/>	Fabbricato storico	
		Fabbricato singolo	
		Fabbricato in linea	
		Fabbricato rurale	
		Fabbricato a schiera	
		Fabbricato a corte	
		Fabbricato a torre	
		Fabbricato tipico	
TIPOLOGIA EDILIZIA UNITA' IMMOBILIARI		Appartamento	
		Appartamento (attico)	
		Appartamento (loft)	
		Appartamento in sottotetto ricavato da recupero abitativo	
		villa	
		Villino	
		Villetta a schiera	
		Autorimessa (garage/box)	
		Posto auto coperto (fabbricato)	
		Posto auto coperto (tettoia)	
		Posto auto scoperto	
		Cantina (locale di sgombero)	
		Deposito	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Negozi	
	ristorante		
	bar		
	Ufficio		
DIMENSIONE	<input checked="" type="checkbox"/>	Piccola	
		Media	
		Grande	
CARATTERI DOMANDA E OFFERTA	Lato acquirente	<input checked="" type="checkbox"/>	privato
			società
			cooperativa
		ente	
	Lato venditore	<input checked="" type="checkbox"/>	privato
			società



		cooperativa
		ente
Motivo acquisto		prima abitazione
		seconda abitazione
	X	investimento
Intermediari	X	si
		no

FORMA DI MERCATO		Concorrenza monopolistica
	X	Concorrenza monopolistica ristretta
		oligopolio
		monopolio
		Monopolio bilaterale

FILTERING	X	assente
		up
		down

FASE DI MERCATO	X	Recupero (i prezzi sono stabili o in lieve calo ma il numero delle transazioni cominciano a crescere)
		Espansione (i prezzi e il numero delle transazioni sono in crescita; la domanda è maggiore dell'offerta)
		Contrazione (i prezzi sono stabili e il numero delle transazioni comincia a diminuire)
		Recessione (i prezzi e il numero delle transazioni diminuiscono)

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

LOTTO 2 _Fg.8 Part. 36 Sub. 2

Negozi al piano terra

In data 18/07/2022 si è proceduto al sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto di pignoramento. Alle operazioni peritali ha partecipato il Sig. *Omissis*.

L'immobile, del quale è facente parte l'unità immobiliare identificata al sub.2, Mapp. 36 Fg.8 è ubicato nel Comune di Villa Carcina (Bs), località Cogozzo, in zona definita NAF (Nuclei Antica Formazione) nel PGT. La destinazione dello stesso è commerciale ed è inserito nel nucleo storico della località, in zona prevalentemente residenziale.

Come da Scheda di Indagine nr 84 Isolato 2 _Cogozzo, del PGT del Comune di Villa Carcina, l'edificio appartenente alla tipologia a cortina, tipica dei nuclei di antica formazione della zona; non vengono segnalate particolari emergenze; viene prescritta **l'eliminazione della saracinesca e la ritinteggiatura unitaria del fabbricato con cromie consone ai nuclei di antica formazione.**

Trattasi di una stanza con destinazione commerciale collocata al piano terra di immobile antico, con accesso da strada e dall'interno della corte appartenente al Mapp.34; struttura in muratura portante e volta a botte, pavimentazione in piastrelle di cemento bi-colore (bianco e bordeaux) posate a scacchiera obliqua. L'unità è da ristrutturare e completamente priva di impianti; da considerare "al rustico". La via prospiciente è di discreto passaggio ed a poca distanza è presente uno slargo con possibilità di parcheggio e/o sosta breve.

Riepilogo superfici:

- Superficie lorda PIANO TERRA: **32,00 mq circa**

CONFINI Alloggio	Nord	Corte interna Mapp. 34
	Ovest	Adiacenza a.u.i. Mapp. 36
	Sud	Adiacenza a.u.i. Mapp. 36
	Est	Affaccio su via Fontane

CONSISTENZA	Rilievo	X	Interno e esterno
			Solo Esterno
	Desunto graficamente da	X	Planimetria catastale
			Elaborato grafico (atto autorizzativo)
			Elaborato grafico (generico)



	Criterio di misurazione	X	SEL – Superficie Esterna Lorda
			SIL – Superficie Interna Lorda
		X	SIN – Superficie Interna Netta
	Data del sopralluogo	18/07/2022	

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

ANNO DI COSTRUZIONE/ RISTRUTTURAZIONE TOTALE		Fabbricato costruito nel.....
	X	Fabbricato ante '67

TITOLI AUTORIZZATIVI ESAMINATI 	ELENCO		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
	Documentazione visionata		Autorizzazioni Edilizie
			Certificazioni di conformità
	Data verifica urbanistica	Ufficio tecnico del Comune di Villa Carcina (Bs) 10/06/2022	

SITUAZIONE URBANISTICA	Strumento urbanistico	P.g.t.	
	Convenzione urbanistica		Si
		X	No
	Cessione diritti edificatori		Si
		X	No

LIMITAZIONI URBANISTICHE	X	Vincoli urbanistici
	X	Vincoli ambientali - geologici
		<i>Vincoli paesaggistici</i>

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villa Carcina (Bs) in data 10/06/2022 ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la **REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione in quanto trattasi di immobile edificato ante '67 ed in riferimento al quale non sono state rilevate pratiche edilizio-urbanistiche successive a tale data.
- la **NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:
Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili
- No, perché
- Sì ed i costi per la regolarizzazione sono quantificati in :

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al:

LOTTO 2:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 36, Sub.2, via Fontane n.7,P.T, Cat. C/1 cl.3 consistenza 22 mq, RC 428,35 Euro

Elenco documentazione visionata:

- Visura storica per soggetto
- Planimetrie catastali
- Estratto mappa

Data verifica catastale: **19/05/2022**



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Luisa Dordoni, iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti del Comune di Brescia nr. 1851, 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 REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile
- la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:



Note



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

TITOLO DI PROVENIENZA	<i>Atto di compravendita Omissis</i>		
	Usufrutto		Si
		X	No
	Nuda proprietà		Si
X		No	

CONDIZIONI LIMITANTI	Servitù		Si
		X	No
	Vincoli		Si
		X	No
	Oneri		Si
		X	No
	Pesi		Si
		X	No
	Gravami		Si
		X	No

STATO DEL POSSESSO DEL BENE ALLA DATA DELLA VALUTAZIONE SUB.1	Occupato		Locato	
		X	Libero	
		Tipo di contratto		
		€/anno		
		Rata		
		Durata in anni		
		Scadenza contratto		
		Estremi registrazione		

I CONTRATTI DI CUI SOPRA	Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
	Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

- *nessuno*

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

Dalle indagini effettuate non sono emersi altri vincoli o oneri che verranno cancellati o non saranno opponibili all'acquirente.

- *nessuno*

7. Analisi estimativa

Utilizzo della 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.

Basi del valore



Viene assunto come base di valutazione il “più probabile valore di mercato” determinato attraverso il MCA, una procedura di comparazione sistematica applicata alla stima degli immobili, che prende come termine di paragone le seguenti caratteristiche:

- **Caratteristiche intrinseche:** riguardano gli elementi distintivi e particolari specifici dell'immobile considerato in se stesso (*Superfici principale e secondarie, Stato di manutenzione, Impianti tecnologici, ecc*). Dette caratteristiche sono state esaustivamente illustrate nella descrizione dell'immobile.
- **Caratteristiche estrinseche:** riguardano il contesto territoriale e ambientale ove l'immobile è collocato (*centrale/periferico, servizi, esercizi di vicinato, trasporti, ecc.*)
- L'immobile è collocato in zona semi centrale dell'abitato di Villa Carcina, Comune collocato nella bassa Val Trompia, a circa dieci chilometri dal capoluogo di provincia (Brescia). L'edificio oggetto di stima risulta posizionato in zona identificata come nucleo antico appartenente alla Frazione di Cogozzo (piccolo borgo posto nella zona nord del territorio comunale, sulla sinistra dell'arteria principale che collega la valtrompia al capoluogo cittadino). La dislocazione del borgo, ne garantisce la tranquillità, beneficiando della vicinanza dell'arteria principale di collegamento con il resto della viabilità territoriale sia in direzione di Brescia che verso l'alta Val Trompia. Da segnalare che l'arteria di viabilità urbana principale, sopra citata, risulta essere l'unico modo per percorrere la valle, pertanto caratterizzata da forte intensità di traffico su gomma, anche pesante, nel corso di tutta la giornata lavorativa, con evidenti conseguenze in termini sia di qualità dell'aria che di vivibilità della zona. Attualmente, è in corso la realizzazione di una snodo (che interessa anche il territorio comunale di Villa Carcina) che collegherà la Val Trompia alle principali arterie della zona centrale del nord Italia (autostrada A4, A35 BreBeMi, “corda molle”). Relativamente ai trasporti pubblici è servito da autobus di linea extra-urbana la cui fermata si trova a circa 500 mt (7 min a piedi). Circondato in prevalenza da immobili con destinazione residenziale; è presente anche qualche attività commerciale e/o artigianale. Dal punto di vista dei servizi, nella frazione di Cogozzo sono presenti e comodamente raggiungibili la scuola primaria, gli esercizi commerciali e gli uffici principali (quali posta, banca, municipio, ecc.) mentre per scuole secondarie è necessario spostarsi verso nordo della valle (Sarezzo, Gardone Val Trompia, Lumezzane) o verso il capoluogo (Brescia).

Assunzioni limitative

- Nessuna

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.	Sì
	No

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 criterio di valutazione MCA.

Detto metodo presupporrebbe la disponibilità di dati relativi ad atti di compravendita realmente stipulati, relativamente ad immobili simili nella zona. Non avendo a disposizione questi dati ci si riferisce ai dati resi disponibili dalla Borsa Immobiliare di Brescia, dall'Agenzia del territorio, dal Borsino delle Quotazioni Immobiliari, nonché da dati reperiti attraverso indagine diretta, presso le agenzie immobiliari, relativamente ad immobili dalle caratteristiche simili posti in vendita nella zona.

Alla luce di quanto fino ad ora esposto, ed a seguito della raccolta dei fattori di analisi, ho potuto determinare la più probabile valutazione reale di mercato dell'unità immobiliare in oggetto della presente consulenza.

Le quantità di misura esposte sono state dedotte dal rilievo in loco e dalla verifica delle planimetrie catastali.



CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ'

	<i>Destinazioni d'uso</i>	<i>Sup. lorda</i>	<i>Sup. commerciale</i>
PIANO TERRA	Negozio	32,00 mq	32,00 mq x 1,00 = 32,00 mq
	Area cortiliva esclusiva		
TOTALE SUP. COMMERCIALE = 32,00 mq			

Il valore di mercato assunto come parametro di stima è:

- Quotazione media per immobili commerciali assimilabili all'oggetto di stima: **500,00 €/mq**

CALCOLO VALORE MEDIO DI MERCATO FABBRICATI:

- LOTTO 2_IMMOBILE con dest. COMMERCIALE:

Negozio:

Sup. comm.di stima X Quot. Media = 32,00 mq x **500,00 €/mq** = 16.000,00 €

TOTALE VALORE di MERCATO IMMOBILE ARROTONDATO 16.000,00 €

CALCOLO VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA:

Dal valore di mercato è opportuno detrarre tutti i maggiori oneri che incontra l'acquirente di un immobile all'asta rispetto ad un acquisto nel libero mercato:

N°Asta	Prezzo base	Anticipo	Rilancio medio	Int. su deposito	Imposta registro	Spese	Totale costi	Utile/perdita
1	16.000,00	1.600,00	160,00	160,00	1440,00	1.500,00	19.260,00	- 20,37%
					Ridotta a 200,00 nei casi previsti dalla L. 49/2016, e fino al 31/12/2016			

I calcoli sono stati eseguiti con i seguenti parametri di riferimento:

- Anticipo medio 10%
- Rilancio medio 1% (arrotondato) sul prezzo a base d'asta (si considera 1 rilancio)
- Tasso calcolo interessi 3% su base annua
- Imposta registro 9% (Ridotta a 200,00 per nei casi previsti dalla L. 49/2016)
- Tempo medio di deposito cauzionale 120 gg
- Ribasso medio dopo la prima asta 25%

In regime di libero mercato i costi differenti rispetto all'acquisto all'asta sono relativi a:

- Imposta di registro calcolata su base catastale
- Agenzia Immobiliare (4%)

Libero mercato	Prezzo base	Imposta Registro calcolata sul valore catastale [(428,35+5%) x120] = 53.972,1	Spese per agenzia imm.	Totale costi	Utile/perdita
1	16.000,00	4.857,49	640	21.497,49	- 34,35 %

Alla luce dei calcoli sovraesposti si ritiene che il Valore di vendita forzata dell'immobile staggito corrisponda alla differenza tra la percentuale del 20,37% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile all'asta e la percentuale del 34,35% circa delle spese maggiormente sostenute per l'acquisto dell'immobile in regime di libero mercato.

Si ritiene pertanto che il **Valore di Vendita Forzata** dell'immobile staggito si discosti del **13,98 % circa (in difetto)** dal Valore di mercato dello stesso.

VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1

= VALORE di MERCATO x 94,77 % = 16.000,00 x 86,02% = 13.763,20 € approssimabile a **13.800,00 €**



8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 2

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa ai:

CATASTO FABBRICATI

- Sez. NCT foglio 8 Part. 36, Sub.2, via Fontane n.7,P.T., Cat. C/1, cl.3, consistenza 22 mq, RC 428,35 Euro

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:

- **€ 16.000,00** (diconsi Euro sedicimila/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta** viene di fatto quantificato in:



TOTALE approssimabile a **13.800,00 €** (diconsi euro tredicimilaottocento/00)

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, quali parti comuni.



9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Architetto Luisa Dordoni

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli Architetti di Brescia al nr. 1851
Albo Consulenti tecnici del Tribunale di Brescia al nr. 432/01

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DICHIARA

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

Arch. Luisa Dordoni



Timbro e firma _____

Data rapporto valutazione: 12/08/2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

