



RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Committente:



Oggetto della stima:

Unità abitativa in condominio sita in Palazzolo S/O (BS), via
Brescia.

Scopo della stima:

Determinazione del più probabile valore di mercato

Data della Valutazione:

novembre 2024 (data di riferimento dei valori)

Valutatore Incaricato:

Geometra Diego Donghi – Cologne (BS)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PAGINA BIANCA - NON UTILIZZABILE

Sommario

1. PREMESSA	3
2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO	3
3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI	4
4. DESCRIZIONE DEL CESPITE	6
5. TITOLARITÀ	8
6. LEGITTIMITÀ EDILIZIA - URBANISTICA	8
7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE	8
8. CRITERIO DI VALUTAZIONE – METODO DI STIMA	10
9. ANALISI ESTIMATIVA	11
10. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA	14
11. LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ	15

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PAGINA BIANCA - NON UTILIZZABILE

1. PREMESSA

La presente valutazione immobiliare è un rapporto estimativo oggettivo, basato su procedimenti scientifici, principi e criteri estimativi univoci, che possono condurre a risultati certi, condivisibili e replicabili secondo gli Standards Internazionali ed Europei fissati dal IVSC (International Valuation Standards Committee), nonché secondo i Principi Contabili Internazionali (IAS/IFRS) e di Basilea 2.

Il rapporto di valutazione mira a comunicare al lettore il valore di stima, a confermare le finalità di valutazione, a esporre il procedimento, a indicare le eventuali assunzioni alla base della valutazione e le condizioni limitanti.

Nel rapporto di valutazione sono riportati i procedimenti analitici e i dati utilizzati per la stima del valore finale, allo scopo di guidare il lettore attraverso le procedure e le prove utilizzate dal valutatore per elaborare la valutazione.

Il rapporto estimativo, finalizzato a perseguire gli obiettivi di trasparenza ed efficienza dei mercati immobiliari moderni, è un diritto del cittadino-consumatore e degli operatori economici, oltre che uno strumento funzionale atto a garantire i presupposti di giustizia economica e di perequazione fiscale.

Il rapporto di valutazione è svolto in applicazione agli standards di valutazione internazionali e nazionali.

2. DEFINIZIONE DELL'INCARICO**MANDATO:**

In data **02/11/2024** la [REDACTED] ha affidato l'incarico per determinazione del valore di mercato dell'immobile più vantaggioso identificato.

SCOPO DELLA STIMA:

La presente relazione ha per scopo la determinazione del valore di mercato delle unità immobiliari in questione.

Secondo gli EVS, ovvero gli standards di valutazione europei, la definizione di Valore di Mercato è la seguente: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto, alla data della valutazione, in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione»

LIMITI DEL MANDATO:

Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita dipendente da fattori soggettivi.

Le analisi e le conclusioni del presente Rapporto di Valutazione sono inoltre basate su documentazione in parte fornita direttamente dal Committente, nella presupposizione che tali documenti siano veritieri e conformi agli originali e, comunque, non ingannevoli.

Il Committente ha esonerato il Valutatore da ogni tipo di indagine ipotecaria, pertanto la valutazione è stata redatta in ipotesi di beni liberi da gravami e/o formalità pregiudizievoli.

In accordo con il Committente la perizia è stata redatta senza svolgere un'attività di controllo della documentazione relativa alla legittimità urbanistica, pertanto è eseguita nell'ipotesi che l'immobile sia liberamente commerciabile.

VALUTATORE IMMOBILIARE:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

L'incarico viene espletato congiuntamente dal **geometra DIEGO DONGHI**, avente codice fiscale DNGDG175R07C618P, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 4484, iscritto al registro dei CTU del Tribunale di Brescia al n. 293, **Valutatore Immobiliare Esperto** ai sensi della norma Uni 11558:2014, domiciliato presso lo **Studio Tecnico Geom. Donghi e Geom. Bellini**, con sede in Cologno (BS), Via Roma n. 11, tel. 030/7157126 - fax 030/7059917 - indirizzo PEC diego.donghi@geopec.it - Codice Fiscale e Partita IVA 02293530982.

FASI DELL'ESPETAMENTO DELL'INCARICO:

- o Accettazione dell'incarico: **02/11/2024**
- o Sopralluogo: **02/11/2024**
- o Acquisizione della documentazione: **02/11/2024**
- o Stesura del rapporto definitivo: **18/11/2024**
- o Data di riferimento della valutazione: **02/11/2024**

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al **15/11/2024**

Gli immobili attualmente identificati nel Catasto Fabbricati come segue:

Unità 1

Dati identificativi: Comune di **PALAZZOLO S/O (G264) (BS)**
Foglio **NCT/20** Particella **101** Subalterno **36**

Classamento: Rendita: **Euro 387,34**
Categoria **A/2**, Classe **1**, Consistenza **5,0 vani**

Indirizzo: VIA BRESCIA Piano 3

Dati di superficie: Totale: --- **m²** Totale escluse aree scoperte: --- **m²**

Unità 2

Dati identificativi: Comune di **PALAZZOLO S/O (G264) (BS)**
Foglio **NCT/20** Particella **101** Subalterno **46**

Classamento: Rendita: **Euro 35,58**
Categoria **C/6**, Classe **2**, Consistenza **13 m²**

Indirizzo: VIA BRESCIA Piano T

Dati di superficie: Totale: --- **m²** Totale escluse aree scoperte: --- **m²**

Intestazione
catastale:

Diritto di: Proprietà per 1/1

Presa visione della documentazione reperita presso l'Agenzia Entrate - Direzione Provinciale di Bergamo - Ufficio del Territorio in data **15/11/2024**, di quanto rilevato in sede di sopralluogo in data **02/11/2024**, in ordine alla conformità catastale ai sensi del D.L. n.78/10, convertito con modificazioni dalla Legge n. 122/10 e s.m.i., relativamente al beni oggetto di valutazione si dichiara la **NON CONFORMITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

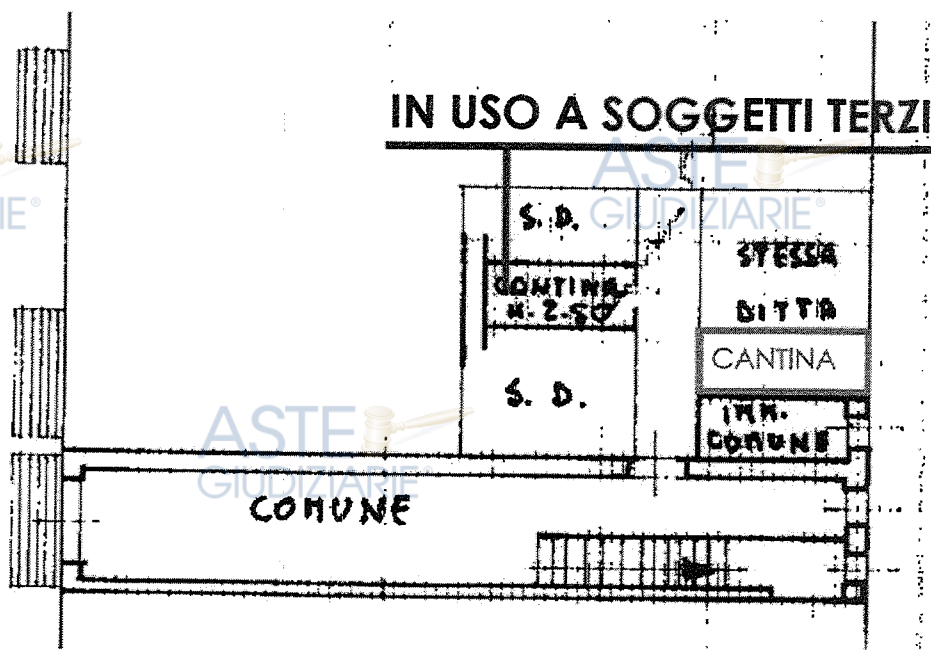
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

Sul punto si precisa che il vano cantina rappresentato nella planimetria depositata agli atti risulta in uso esclusivo ad altra unità immobiliare. Durante il sopralluogo si è preso visione di un altro locale cantina, con accesso dalla prima porta a sinistra, come meglio evidenziato nell'immagine che segue.



Al fini della commercializzazione sarà necessario stralciare identificare catastalmente i locali e procedere con un atto di permuta o ricognizione della proprietà.

Il costo delle spese tecniche e notarili per il perfezionamento dell'intestazione è forfettariamente stimato in € 4.000,00 a carico delle parti coinvolte.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

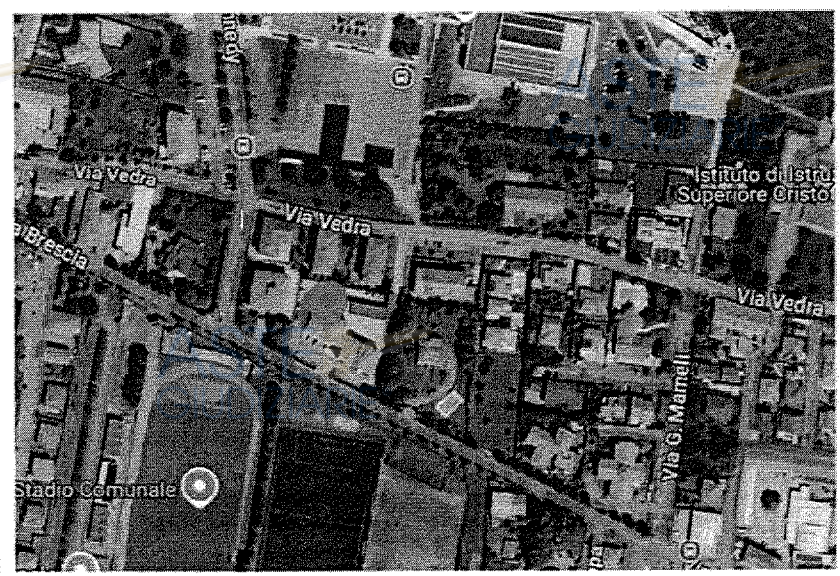
ASTE
GIUDIZIARIE®

4. DESCRIZIONE DEL CESPITE

LOCALIZZAZIONE



(Fonte: <https://www.google.it/maps/preview>)



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

PAGINA BIANCA - NON UTILIZZABILE

DESCRIZIONE SINTETICA

L'oggetto del presente rapporto di valutazione è costituito da un appartamento posto al piano terzo di condominio plurifamiliare a destinazione mista, edificato alla fine degli anni '60 primi.

L'unità abitativa, accessibile dal vano scala condominiale senza ascensore, risulta così internamente suddiviso in cucina, soggiorno, due camere da letto, disimpegno e un servizio igienico, oltre al balcone.

L'unità dispone di piccolo locale cantina al piano terra con accesso dalla parti comuni e un autorimessa, sempre al piano terra, ma in corpo separato realizzato a nord del lotto.

L'unità immobiliare si presenta con impianti e finiture dell'epoca di costruzione e ben conservata.

Da segnalare che l'intero fabbricato condominiale è stato recentemente oggetto di intervento di riqualificazione energetica (*Superbonus 110*) che ha interessato l'isolamento termico delle superfici opache e trasparenti e la sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale.

MODALITÀ DI ACCESSO

Direttamente da via Brescia mediante la corte comune e il vano scala condominiale.

CONFINI (in unico corpo da nord ed in senso orario)

In ordine al mappale 101: Mappali 103, 110, 102, Roggia e Mappale 107

Rilievo delle consistenze:

- | | |
|-------------------------------------|--------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Interno |
| <input type="checkbox"/> | Esterno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Diretto in loco |
| <input type="checkbox"/> | Desunto graficamente da: |

Note: rilievo diretto in loco in data **02/11/2024** alla presenza di un soggetto incaricato dalla proprietaria.

Criterio di misurazione¹

- | | | |
|-----|-------------------------------------|--------------------------|
| SEL | <input checked="" type="checkbox"/> | Superficie Esterna Lorda |
| SIL | <input type="checkbox"/> | Superficie Interna Lorda |
| SIN | <input type="checkbox"/> | Superficie Interna Netta |

Determinazione della superficie commerciale dei beni.

Per superficie commerciale si intende una superficie fittizia formata dall'intera superficie principale e da frazioni delle superfici secondarie dell'immobile (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quarta edizione - capitolo 19 - art. 2.1). Tali superficie sono state rilevate direttamente dalla documentazione catastale previa verifica in loco di misurazioni a campione (*rilevato diretto*).

Tutte le superfici commerciali sono state determinate secondo i criteri di misurazione riguardanti il libero mercato immobiliare ordinario e standardizzato.

¹ **SEL:** per Superficie Esterna Lorda si intende l'area di un edificio delimitato da elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;
SIL: per Superficie Interna Lorda si intende l'area di un'unità immobiliare, misurata lungo il perimetro interno del muro perimetrale esterno su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 1,50 dal piano pavimento;
SIN: per Superficie Interna Netta si intende l'area di un'unità immobiliare, determinata dalla sommatoria dei singoli vani che costituiscono l'unità medesima, misurata lungo il perimetro interno dei muri e dei tramezzi per ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di mt. 0,50 dal piano pavimento. (Codice delle Valutazioni Immobiliari - Tecnoborsa - quinta edizione - capitolo 18 - par. 4).

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

5. TITOLARITÀ

La piena proprietà in capo al committente è pervenuta in forza di atto di compravendita a firma del Notaio [REDACTED] rep. n. 2959, racc. 985, del 25/06/1999, trascritto a Brescia il 07/07/1999 ai nn. 24153/16164;

SERVITU': Dalla documentazione tecnica trasmessa non si rileva l'esistenza di servitù.

VINCOLI DI ALTRA NATURA: Dalla documentazione tecnica trasmessa non si rileva nulla in tal senso

STATO DI POSSESSO: L'unità immobiliare risulta locata a terzi con contratto di locazione stipulato il 16/04/2016 e registrato a Chiari (BS) il **18/04/2016** al n. **1678** serie **3T**.

Il canone annuale pattuito è pari a € 4.800,00 da pagarsi in rate mensili;

6. LEGITTIMITÀ EDILIZIA - URBANISTICA

Il complesso oggetto di stima è stato realizzato in forza dei seguenti provvedimenti edilizi:

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- ☐ Fabbricato anteriore all'entrata in vigore della L. 1150/1942
- ☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967
- ☒ **Fabbricato successivo 01/09/1967**
 - 1. Licenza di costruzione n. **129** del **03/06/1968**
 - 2. CILA per opere di efficientamento energetico n. **280/2021** prot. **24006** del **21/07/2021**

Situazione urbanistica

- ☒ Strumento urbanistico
- ☐ Convenzione Urbanistica
- ☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli urbanistici: nessuno
- ☐ Vincoli ambientali: nessuno
- ☐ Vincoli paesaggistici: nessuno

7. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Il comune di Palazzolo è un comune della provincia di Brescia. Dista circa 20 Km da Brescia.

Come gran parte d'Italia, anche la Provincia Bresciana sta faticosamente cercando di avviare una ripresa nel settore immobiliare, che ha subito effetti rilevanti dagli eventi pandemici iniziati nel 2020. A differenza di quanto avviene nel Capoluogo, la Provincia non riesce ancora ad eliminare tutte le scorie lasciate da una fase recessiva che, anche prima del 2020, aveva pesantemente influenzato il mercato. In Provincia i prezzi crescono nei centri principali, dove si registra un risveglio della domanda, mantenendosi stabili nei Comuni più piccoli.

In lieve ripresa le quotazioni del segmento del nuovo e dell'offerta di qualità. Tiene la domanda a scopo abitativo, alimentata dalle richieste di prima casa e di sostituzione. In generale l'atteggiamento delle famiglie non è più attendista ma desideroso del cambio casa.

Ancora ferma la domanda a scopo di investimento per effetto della pandemia e dei bonus.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Tutto ciò si inserisce in un mercato che offre una situazione stazionaria, con domanda ed offerta complessivamente modeste.

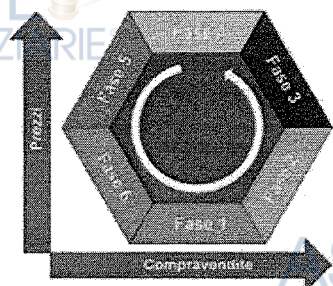
Dal punto di vista immobiliare solo nell'ultimo periodo si riscontra nuovo interesse, con sporadici segnali che generano maggior interesse nel mercato. Si tratta di un mercato immobiliare moderatamente attivo, con crescita modesta del numero degli scambi e dei valori contrattati.

Per la tipologia residenziale, dalle indagini eseguite, si è rilevato maggior interesse per immobili di nuova costruzione e di ultima generazione, mentre l'interesse cala notevolmente per immobili usati, ma anche per immobili nuovi ultimati già da qualche anno e rimasti invenduti. In quest'ultimo caso si è riscontrato come le vendite siano avvenute solo a fronte di sconti consistenti, tali da indurre gli acquirenti a decidere in base ad un cospicuo risparmio.

INDIVIDUAZIONE DELLA FASE DI MERCATO

L'andamento del mercato è rappresentato anche con il cosiddetto CICLO DEL NIDO D'APE.

Si tratta di un grafico che raffigura un andamento esagonale, tramite il quale vengono evidenziate le varie fasi del mercato immobiliare. In base a quanto esposto nei paragrafi precedenti, l'attuale fase di mercato è inquadrabile nella fase 2, cioè lieve incremento delle compravendite e crescita dei prezzi.



INDIVIDUAZIONE DEL SEGMENTO DI MERCATO

Il mercato immobiliare è articolato in sottomercati (segmenti) sui quali si hanno conoscenze basate su dati e informazioni in uso nella prassi commerciale. Ai fini della stima è necessario svolgere un'analisi del mercato immobiliare per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile. In pratica, il segmento di mercato rappresenta l'unità elementare del mercato immobiliare, si tratta dell'unità non ulteriormente scindibile nell'analisi economica-estimativa del mercato immobiliare. Il concetto e la definizione di segmento di mercato sono fondamentali in tutte le attività di analisi statistiche e di valutazione.

Ai fini dell'analisi economica-estimativa, un segmento di mercato, in termini concreti, è definito rispetto ai seguenti principali parametri:

- Localizzazione;
- Economico;
- Caratteristiche del sito;
- Destinazione;
- Tipologia immobiliare;
- Tipologia edilizia;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PAGINA BIANCA - NON UTILIZZABILE

- Dimensione;
- Caratteri della domanda e dell'offerta;
- Forma di mercato;
- Filtering;
- Fase del mercato immobiliare.

Segmento

Tipo di contratto	Compravendita
Destinazione	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento
Dimensioni	Medie
Forma di mercato	Concorrenza monopolistica: In questa forma di mercato ci sono numerosi venditori e compratori, libertà di entrata e di uscita e conoscenza perfetta delle quantità scambiate e dei relativi prezzi, ma il prodotto non è omogeneo.
Livello di prezzo	€/m ² 1.000,00
Fase del mercato immobiliare	Recupero
Acquirenti	Privati
Venditori	Privati
Motivo dell'operazione	Utilizzo diretto

8. CRITERIO DI VALUTAZIONE – METODO DI STIMA**Basi del valore**

Il più probabile valore di mercato secondo gli standard internazionali ed il Codice di Tecnoborsa (V edizione, capitolo 3, 2.2) viene definito come segue:

"Per valore di mercato si intende 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 costrizioni."

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. 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 delle unità oggetto di stima è stato applicato il criterio di stima denominato "METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO".

Si tratta di un procedimento di stima il valore di mercato degli immobili, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

9. ANALISI ESTIMATIVA

Di seguito si riporta la sintesi dell'analisi estimativa che ha permesso di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima.

ASSUNZIONI			
Mercato Immobiliare di riferimento		COMPRAVENDITE	
Criterio di misurazione		Superficie Esterna Lorda (SEL)	
Saggio annuale di variazione dei prezzi (s)			2.70%
I = livello di piano			-1.0%
Prezzo medio di mercato	€/m2		€ 952.50
Prezzo medio di mercato dell'area esterna	€/m2	10%	€ 95.25
Tipologia dell'unità ai fini della manutenzione dell'edificio			condominio >10 u.i
Costo di costruzione a nuovo (€/m ²)			€ 1.400.00

Calcolo dell'indice di variazione annuale dei prezzi di mercato

Listini immobiliare Probrixia - Pubblicazione 2023 - Immobili usati	valore min	760,00 €/mq
	valore max	1.095,00 €/mq
Listini immobiliare Probrixia - Pubblicazione 2024 - Immobili usati	valore min	780,00 €/mq
	valore max	1.125,00 €/mq
Indice di variazione annuale dei prezzi		2.70%

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

METODO DEL CONFRONTO DI MERCATO	Prezzi
---------------------------------	--------

TABELLA DEI DATI IMMOBILIARI				
------------------------------	--	--	--	--

Prezzo e caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C	Immobile oggetto di stima
-------------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------------	---------------------------

Comune	PALAZZOLO S/O	PALAZZOLO S/O	PALAZZOLO S/O	PALAZZOLO S/O
Indirizzo	Via Sarioletto	Via Leoncavallo	Via Mameli	Via Brescia
Zona	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale	Semicentrale
Destinazione	Residenziale	Residenziale	Residenziale	Residenziale
Tipologia edilizia	Appartamento	Appartamento	Appartamento	Appartamento
Stato dell'immobile	Usato	Usato	Usato	Usato

Natura del dato immobiliare	Offerta	Offerta	Offerta
Trascrizione nn. data			
Prezzo d'offerta (euro)	€ 169.000,00	€ 105.000,00	€ 100.000,00
Trattativa	11,24%	9,52%	10,00%
Prezzo contrattato (euro)	€ 150.000,00	€ 95.000,00	€ 90.000,00

Data (mesi)	18/11/2024	18/11/2024	18/11/2024	data della stima:
	0	0	0	18/11/2024
Livello di piano (n)	2	3	2	3

Caratteristiche DIMENSIONALI

Superficie secondarie	Superficie principale (m ²)	150,00	95,00	55,00	82,00
	Balcone 30%	25,00	10,00	8,00	3,00
	Cantina 40%	0,00	4,00	8,00	4,00
	Box 50%	25,00	20,00	20,00	19,00
	Superficie commerciale (SC)	170,00	109,60	70,60	94,00
	Superficie esterna (m ²)	0,00	0,00	0,00	0,00

DOTAZIONI IMPIANTISTICHE e caratteristiche QUALITATIVE

Servizio Igienico	Non rilevante	Non rilevante	Non rilevante	Non rilevante
CLASSE ENERGETICA	NON RILEVANTE	NON RILEVANTE	NON RILEVANTE	NON RILEVANTE
Manutenzione dei comparabili rispetto all'oggetto di stima	Peggior	Peggior	Peggior	Buono
Edificio	Equivalente	Equivalente	Migliore di molto	Normale
Unità				

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini



ANALISI ESTIMATIVA

Caratteristica	Immobile di confronto A	Immobile di confronto B	Immobile di confronto C
----------------	----------------------------	----------------------------	----------------------------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Superfici secondarie	Data (mesi) - (s)	2,70%	€ 336,93	€ 213,39	€ 202,16
	Superficie principale (mq)		€ 866,79	€ 866,79	€ 866,79
	Balcone	30%	€ 260,04	€ 260,04	€ 260,04
	0	0%	€ -	€ -	€ -
	Cantina	40%	€ 346,72	€ 346,72	€ 346,72
	Box	50%	€ 433,39	€ 433,39	€ 433,39
	Superficie esterna (mq)		€ 86,68	€ 86,68	€ 86,68
Stato di manutenzione edificio (€)			€ 6.580,00	€ 6.580,00	€ 6.580,00
Stato di manutenzione unità (€)			€ 13.160,00	€ 13.160,00	€ 13.160,00

TABELLA DEGLI AGGIUSTAMENTI

Superfici secondarie	Prezzo di mercato (euro)	€ 150.000,00	€ 95.000,00	€ 90.000,00
	Livello di piano	€ 1.500,00	€ -	€ 900,00
	Superficie principale (mq)	€ 58.941,61	€ 11.268,25	€ 23.403,28
	Balcone	€ 5.720,80	€ 1.820,26	€ 1.300,18
	0	€ -	€ -	€ -
	Cantina	€ 1.386,86	€ -	€ 1.386,86
	Box	€ 2.600,36	€ 433,39	€ 433,39
Stato di manutenzione edificio (€)		€ 6.580,00	€ 6.580,00	€ 6.580,00
Stato di manutenzione unità (€)		€ -	€ -	€ 26.320,00
Prezzo corretto		€ 89.204,09	€ 88.058,10	€ 89.642,85
Peso comparabile (%)		34%	33%	33%

VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE (arrotondato)

€

89.000,00

INDICATORI DI CONTROLLO

PREZZO MEDIO UNITARIO	€ 947,00
Scostamento dal PREZZO MEDIO	-0,58%
DIVERGENZA PERCENTUALE (%)	1,80%

RIEPILOGO DEI VALORI:

Valore di mercato al 01/11/2024:

89.000,00 (Euro ottantanovemila/00)

Si precisa che il valore di mercato sopra determinato è da considerarsi corrispondente al valore dei beni in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

STUDIO TECNICO

Geom. Donghi e Geom. Bellini

Su espressa richiesta si esprime per il cespite il **valore di vendita forzata**, che 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."

DECURTAZIONI AL VALORE

a) per diritti reali e personali di terzi	€	-
b) per opere di sistemazione, ripristino e/o regolarizzazione catastale e/o urbanistica	€	2.000,00
c) In presenza di un immobile locato il mercato immobiliare del settore residenziale, reagisce generalmente con un ribasso del valore rispetto ad un immobile libero.	€	8.900,00
d) deprezzamento per immobile assoggettato a procedura concorsuale. Tale deprezzamento varia a seconda della destinazione, della localizzazione, della commerciabilità generale del bene.	€	13.350,00
VALORE BASE D'ASTA (arrotondato)		€ 65.000,00

10. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il Valutatore incaricato 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;
- Di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione ed in particolare della certificazione sulle competenze per la valutazione di immobili ai sensi della norma UNI 11558:2014.

Dichiara altresì che:

- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze degli stessi;
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni sopra riportate;
- Non ha alcun interesse verso i beni in questione;
- Ha agito in accordo agli standards etici e professionali;
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove sono ubicati e collocati gli immobili;
- Ha ispezionato di persona il bene esaminato;
- Nessun altro soggetto, salvo quelli eventualmente specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PAGINA BIANCA - NON UTILIZZABILE

STUDIO TECNICO

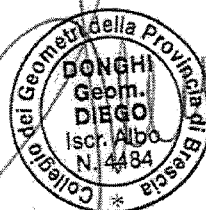
Geom. Donghi e Geom. Bellini

11. LIMITAZIONE DI RESPONSABILITÀ

Il presente Rapporto di Valutazione è stato redatto esclusivamente per necessità riferibili al Committente, si declinano pertanto responsabilità in relazione all'insieme o parte dei suoi contenuti nei confronti di terzi. E' vietata la pubblicazione parziale e/o completa del presente documento ed ogni riferimento allo stesso o alle somme valutative in esso contenute, ai nomi dei Valutatori ed alle associazioni a cui sono iscritti, senza il consenso scritto del Valutatore incaricato.

Cologne (BS), 20 novembre 2024

Il Valutatore immobiliare



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



UFFICIO DEL GIUDICE DI PACE DI CHIARI (BS)

R.G.N. 3518/2025

21 LUG. 2025

Verbale di giuramento di perizia

L'anno **2025** addì **21** del mese di **luglio** (21/07/2025), avanti al Cancelliere del sopraindicato Ufficio del Giudice di Pace è comparso:

Il geom. Diego Donghi, nato a Chiari (BS) il 07.10.1975, residente in Cologne (BS), via Verdi n.3, identificato a mezzo carta d'identità in corso di validità n. CA93919EI, rilasciata dal Comune di Cologne (BS) il 14.06.2019, il quale chiede di prestare il giuramento dell'allegata perizia stragiudiziale.

Il Cancelliere, previe le ammonizioni di legge, invita il comparente al giuramento di rito che egli presta ripetendo:

"Giuro di avere bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere la verità".

Il Funzionario Giudiziario
Dott.ssa Patrizia Tamara



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®