

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

OCC n. 86/2025

Anagrafica

Liquidatore:

Dott.ssa Michela Cecilia Andriago
Con Studio in P. Roma, 35
25036 – Palazzolo sull'Oglio
E mail: andrigomichela@legalmail.it

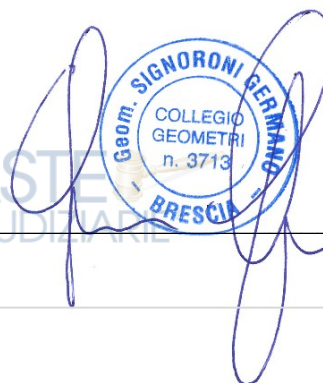
Persona Sovra indebitata:

Omissis Omissis
Residente in via Omissis n.Omissis
Omissis – Omissis
C.F. Omissis

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel e Fax 030-7386306
Pec germano.signoroni@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma





Date

Nomina dell'esperto : 14-06-2025

Conferimento d'incarico di stima : 14-06-2025



Identificazione dei lotti

LOTTO : unico

Descrizione sintetica : Trattasi di appartamento bilocale a piano terra con annesso box e cantina a piano interrato il tutto all'interno di un fabbricato condominiale.

Ubicazione : Comune di Flero – via XXV Aprile, n 126/a

Identificativi catastali : NCT foglio 3 particella 1270 sub. 37 (appartamento)
NCT foglio 3 particella 1270 sub. 2 (box e cantina)

Quota di proprietà : 1/1 per quanto riguarda l'appartamento (NCT foglio 3 particella 1270 sub.37):
1/1 per quanto riguarda box e cantina (NCT foglio 3 particella 1270 sub.2)

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1 per l'appartamento
piena proprietà per la quota di 1/1 per il box e la cantina

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € 120.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 98.400,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una situazione di contrazione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità, sia nel breve sia nel lungo periodo



Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

☐ Si ☒ No se No vedi pagina _17_

Conformità catastale

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Conformità titolarità

☒ Si ☐ No se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _20_

Spese condominiali arretrate

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

☐ No ☒ Si se Si vedi pagina _20_

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____

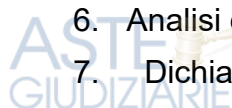
Condizioni limitative

☒ No ☐ Si se Si vedi pagina _____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	16
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	16
4.2	Rispondenza catastale.....	18
4.3	Verifica della titolarità	20
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	21
6.	Analisi estimativa	23
7.	Dichiarazione di rispondenza.....	24



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 14/06/2025 la dott.ssa Michela Cecilia Andrigo nominava il geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente alla valutazione dell'immobile oggetto di esecuzione.
- In data 09/09/2025 il valutatore, si recava presso gli immobili siti in Flero – via XXV Aprile n.126/a – ed alla presenza della sig.ra Omissis Omissis e della dott.ssa Michela Cecilia Andrigo, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto dell'immobile in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale.
- In data 09/09/2025 il valutatore chiedeva all'ufficio tecnico del comune di Flero il rilascio degli atti/documenti che riguardano l'immobile oggetto di perizia.
- In data 09/09/2025 il valutatore chiedeva all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia, la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in data precedente alla liquidazione.
- In data 09/09/2025 il valutatore chiedeva all'amministratore condominiale la situazione relativa alle spese condominiali alla data del 09/09/2025.
- In data 09/09/2025 il valutatore otteneva la dichiarazione dell'amministratore dalla quale si evince la regolarità alla data del 09/09/2025 in riferimento alle spese condominiali; si esclude quindi la presenza di spese condominiali arretrate
- In data 15/09/2025 il valutatore otteneva la dichiarazione dall'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Brescia dalla quale si esclude la presenza di contratti di affitto in essere per l'immobile oggetto di perizia
- In data 23/09/2025 il valutatore si recava presso l'ufficio tecnico del comune di Flero per visionare gli atti/documenti richiesti precedentemente, che riguardano gli immobili oggetto di perizia.
- In data 16/10/2025 il valutatore, tramite il deposito telematico del liquidatore dott.ssa Michela Cecilia Andrigo, chiedeva l'autorizzazione a procedere alla presentazione della rettifica catastale finalizzata ad ottenere il passaggio da categoria A/10 (ufficio) a categoria A/2 (abitazione) in conformità alla destinazione urbanistica rilevata dall'accesso agli atti in comune
- In data 20/10/2025 il giudice autorizzava quanto chiesto in data 16/10/2025
- In data 03/11/2025 il valutatore depositava istanza di rettifica catastale consistente nella presentazione del DOCFA per variazione di destinazione d'uso dell'unità immobiliare da ufficio ad abitazione e il relativo aggiornamento dell'elaborato planimetrico
- Nel periodo compreso tra il 09/09/2025 e il 31/10/2025, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Brescia;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

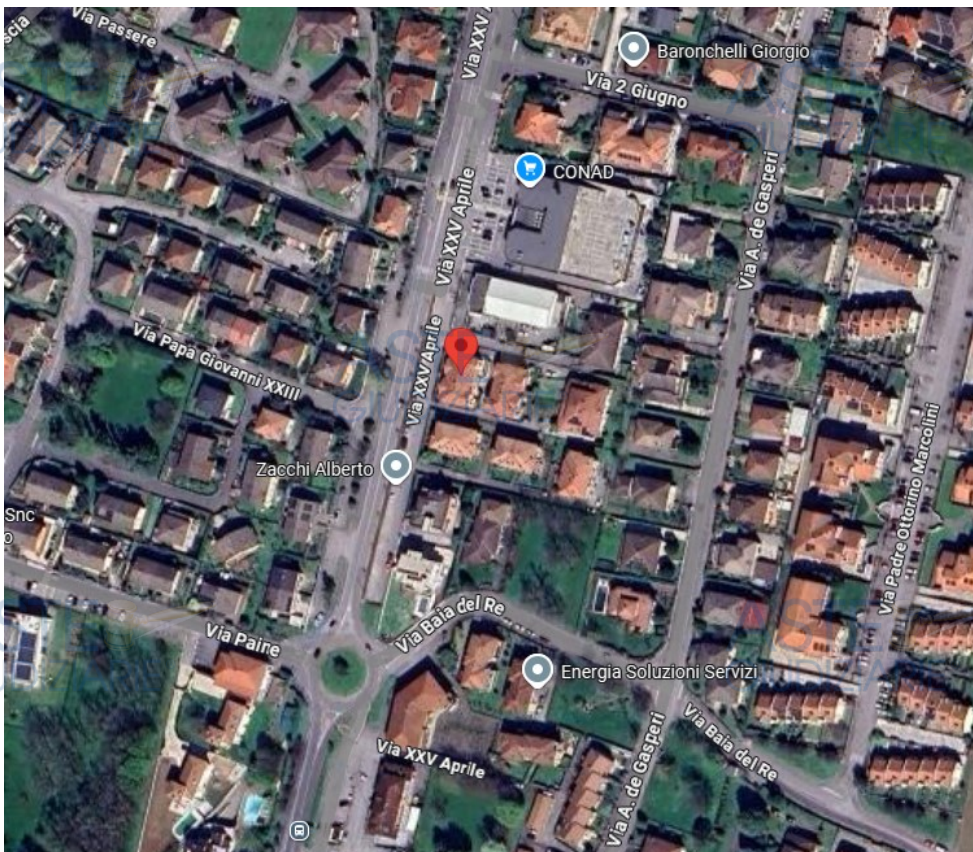
Localizzazione

- ☐ Provincia : Brescia
- ☐ Comune : Flero
- ☐ Frazione : -----
- ☐ Località : -----
- ☐ Quartiere : -----
- ☐ Via/Piazza : via XXV Aprile
- ☐ Civico n. : 126/a

Zona

Residenziale semi centrale

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- ☒ Residenziale
- ☒ Direzionale
- ☐ Commerciale
- ☐ Turistico – ricettivo
- ☐ Industriale
- ☐ Artigianale
- ☐ Terziario
- ☐ Sportiva
- ☐ Agricolo

☐ **Tipologia immobiliare**

- ☐ Terreno
- ☒ Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- ☐ nuovo
- ☐ ristrutturato
- ☐ seminuovo
- ☒ usato
- ☐ rudere

Indicare se l'immobile è

- ☐ indipendente
- ☒ in condominio

☐ **Tipologia edilizia dei fabbricati**

- ☐ fabbricato storico
- ☐ fabbricato singolo
- ☐ fabbricato in linea
- ☐ fabbricato rurale
- ☐ fabbricato a schiera
- ☐ fabbricato bifamigliare
- ☐ fabbricato tipico
- ☒ fabbricato pluripiano

☐ **Tipologia edilizia unità immobiliari**

- ☒ appartamenti e uffici
- ☐ appartamento (attico)
- ☐ appartamento (loft)
- ☐ villa
- ☐ villino
- ☐ villetta a schiera
- ☒ box
- ☐ posto auto coperto (fabbricato)
- ☐ posto auto coperto (tettoia)
- ☐ posto auto scoperto
- ☒ cantina
- ☐ altro

Caratteristiche generali dell'immobile

L'appartamento è inserito all'interno di un complesso condominiale costituito da due palazzine a due piani fuori terra più interrato posto a Flero – via XXV Aprile, denominato “Condominio Primavera” in una zona ben servita da tutti i servizi pubblici ed in vicinanza del centro storico di Flero.

Il complesso conta in totale 13 unità immobiliari a destinazione principalmente residenziale ma anche direzionale.

La prima palazzina è formata da 7 unità mentre la seconda da 6 unità.

Al piano interrato trovano luogo tutte le autorimesse e cantine delle 13 unità immobiliari sopradescritte.

Il complesso gode di due accessi pedonali (uno per ogni palazzina) e due accessi carrai (uno in lato nord e uno in lato sud del lotto) con un unico corsello comune che consente l'accesso ai box al piano interrato.

Non sono presenti ascensori.

La costruzione del fabbricato è stata ultimata nel 2006;

Caratteristiche generali:

- | | |
|---|--|
| ☐ Struttura in elevazione | : Telaio in cemento armato |
| ☐ Solai | : In laterocemento |
| ☐ Copertura | : a falde |
| ☐ Murature perimetrali | : Blocchi di laterizio |
| ☐ Coibentazioni/Isolamenti | : Isolamento a cappotto esterno |
| ☐ Divisori tra unità | : Blocchi di laterizio |
| ☐ Infissi esterni | : Serramento in legno color bianco con antoni in legno |
| ☐ Infissi interni | : Porte interne in legno |
| ☐ Pavimenti e rivestimenti | : Piastrelle in ceramica |
| ☐ Impianto riscaldamento | : Di tipo autonomo con caldaia a gas |
| ☐ Impianto sanitario | : N. 1 bagno e N. 1 lavanderia |
| ☐ Impianto gas | : Presente |
| ☐ Impianto elettrico | : Presente |
| ☐ Impianto climatizzazione | : Sì |
| ☐ Altri impianti | : No |
| ☐ Allaccio fognatura | : Sì |
| ☐ Fonti rinnovabili | : No |
| ☐ Finiture esterne | : intonaco tipico anni 2006 |

☐ N. totale piani

: 3

☐ Altro

:

☐ **Dimensione**

☐ Piccola

☒ Media

☐ Grande

☐ **Caratteri domanda e offerta**

☐ Lato acquirente

☒ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☐ Ente

☐ Lato venditore

☐ Privato

☐ Società

☐ Cooperativa

☒ Vendita giudiziaria

☐ **Forma di mercato**

☐ Concorrenza monopolistica

☐ Concorrenza monopolistica ristretta

☒ Oligopolio

☐ Monopolio

☐ Monopolio bilaterale

☐ **Filtering**

☐ Assente

☒ Up

☐ Down

☐ **Fase del mercato immobiliare**

☐ Recupero

☐ Espansione

☒ Contrazione

☐ Recessione

☐ Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare in oggetto è costituita da un **appartamento bilocale posto al piano terra**, facente parte di un più ampio fabbricato ubicato in **Comune di Flero (BS), via XXV Aprile n. 126/a**, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 1270, subalterno 37.

L'appartamento, con accesso da vano scala condominiale, è composto da un locale soggiorno/cucina open space, camera matrimoniale oltre a un servizio igienico e dotato di idonee aperture verso l'esterno che garantiscono illuminazione ed aerazione naturale. Le finiture risultano coerenti con la destinazione d'uso e in buono stato manutentivo.

A corredo dell'unità principale, al **piano interrato** sono presenti:

- un **box auto** di pertinenza;
- una **cantina/deposito**, utile come locale accessorio di servizio e direttamente collegato al box auto.

Le unità pertinenziali risultano censite separatamente al Catasto Fabbricati al medesimo Foglio e Particella, subalterno 2.

La proprietà risulta pertanto composta da:

- Appartamento bilocale al piano terra (Sub. 37)
- Box e cantina al piano interrato (Sub. 2).

Identificazione catastale

☐ Comune Censuario

Flero – Codice Catastale D634
Provincia di Brescia

☐ Tipologia Catasto

☐ Terreni
☒ Fabbricati

☐ Identificativo

Foglio 3 sezione NCT:

- Particella 1270 Sub 37 (appartamento)
- Particella 1270 Sub 2 (box e cantina)

Confini

Indicare i confini catastali:

Quanto all'appartamento a piano terra:

- X Nord: Fg 3 mapp. 1270 sub. 33 – B.c.n.c.
- X Est: Fg 3 mapp. 1270 sub.14
- X Sud: Fg 3 Mapp. 1270 subb. 27 e 30

X Ovest : Fg 3 mapp. 590

Quanto al box e cantina a piano interrato:

X Nord: terrapieno

X Sud: corsello comune sub.26

X Est: box di altra proprietà sub.1

X Ovest: box di altra proprietà sub.3 e terrapieno

Consistenza : rilievo delle superfici

X Diretto in loco

Eseguito da Geom. Signoroni

☐ Desunto graficamente da:☐ Planimetria catastale☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)☐ Elaborato grafico (generico)☐ Data del sopralluogo (gg/mm/aa)

09/09/2025

Criterio di misurazione

x SEL

- Superficie Esterna Lorda

☐ SIL

- Superficie Interna Lorda

☐ SIN

- Superficie Interna Netta

A) Calcolo superfici di proprietà

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Appartamento piano terra	43,14	1	43,14
Portico Piano terra	10,94	0,40	4,38
Giardino piano terra	76,87	0,10	7,69
Box piano interrato	25,90	0,50	12,95
Cantina piano interrato	12,71	0,50	6,36
totale			74,52

Caratteristiche qualitative**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione**☐ Anno di costruzione

2006

☐ Livello di piano

Piano terra



☐ Ascensore



☐ Presente

X Assente

☐ Vetustà dell'ascensore (anni) _____

☐ N. servizi



N° 1 servizio così composto:

W.c. Principale:

X W.c.

X Lavabo

X Bidet

☐ Doccia

☐ Doccia con idromassaggio

☐ Vasca

X Vasca con doccia

☐ Vasca con idromassaggio

☐ Scaldabagno elettrico

Vetustà del bagno (anni) 20



Impianti in dotazione

☐ Riscaldamento

x Presente : Vetustà (anni) presumibilmente 20

☐ Assente

Se presente indicare la tipologia

☐ Centralizzato

X Autonomo

Alimentazione:

X metano

☐ gas propano liquido

☐ olio combustibile

☐ elettrico

☐ pompa di calore

☐ biocombustibili

☐ teleriscaldamento

Elementi radianti

X radiatori

☐ pavimento/soffitto

☐ aria





☐ Condizionamento

☐ altro

☒ Presente : Vetustà (anni) 10

☐ Assente (presente solo attacchi)

Se presente indicare se

☒ Totale

☐ Parziale : Vetustà (anni)



☐ Solare termico (produzione acqua calda)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente



☐ Elettrico

☒ Presente : Vetustà (anni) 20

☐ Assente

☐ Idraulico

☒ Presente : Vetustà (anni) 20

☐ Assente



☐ Antifurto

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente



☐ Pannelli solari (fotovoltaico)

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente

☐ Impianto geotermico

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente



☐ Domotica

☐ Presente : Vetustà (anni) _____

☒ Assente



☐ Manutenzione fabbricato

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo





☐ **Manutenzione unità immobiliare**

☐ **Classe energetica**



☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ Classe desunta dall'ACE

☐ A+

☐ A

☐ B

☐ C

☐ D

☐ E

☐ F

☐ G

☒ Non desumibile

☐ Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

☐ **Inquinamento**

☒ Atmosferico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Acustico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Elettromagnetico

☒ Assente

☐ Presente

☒ Ambientale

☒ Assente

☐ Presente

☐ **Esposizione prevalente dell'immobile**

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo

☐ **Luminosità dell'immobile**

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo





☐ **Panoramicità dell'immobile**



☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ **Funzionalità dell'immobile**

☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ **Finiture dell'immobile**



☐ Minimo

☒ Medio

☐ Massimo



☐ **Altro**



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Titoli autorizzativi esaminati

☐ Elenco documenti visionati:

- D.I.A. protocollata il 22 dicembre 2004 al n.15070
- D.I.A. in variante protocollata il 15 marzo 2006 al n.2854
- Richiesta agibilità del 29/06/2006 prot.6935

☐ Fonte documentazione visionata:

Comune di Flero

☐ Data verifica urbanistica
23/09/2025

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico : PGT vigente (individuato come “CLASSE B: Tessuto urbano consolidato”)

☐ Convenzione Urbanistica : No

☐ Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici : No

☐ Vincoli ambientali : No

☐ Vincoli paesaggistici : No

Note particolari

Nessuna

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alle dichiarazioni esposte nell'atto di provenienza ed a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

☒ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati. La difformità riguarda la creazione di una nuova apertura interna che collega il soggiorno alla camera, eseguita in assenza di idonea pratica edilizia. Poiché la difformità riguarda opere interne di piccola entità, utilizzando il buonsenso, si considera un'oblazione pari a 1.032.00 euro da corrispondere al comune di Flero e circa 1.000,00 euro di spese tecniche da corrispondere ad un tecnico abilitato per l'espletamento di idonea pratica edilizia

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili

☐ No, perché

☒ Sì ed ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro

acquirente di € 2.000,00 compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale



Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento:

Foglio 3 Particella 1270 sub 37 - Cat. A/2, Classe 5, vani 3 rendita € 185,92

Box auto e cantina:

Foglio 3 Particella 1270 sub 2 - Cat. C/6, Classe 4, m2 33, rendita € 80,10



Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Schede catastali
- Elaborato planimetrico



Data verifica catastale:

04/11/2025

Note:

Le planimetrie catastali corrispondono allo stato di fatto.

Si precisa che in occasione del sopralluogo sul posto la situazione catastale dell'immobile lo classificava in categoria A/10 come studio privato.

Considerato che in occasione della variazione catastale da abitazione a studio privato, eseguita nel 2006, non è stata presentata alcuna pratica edilizia presso il comune di Flero per cambio d'uso,

Ritenuto quindi che la destinazione d'uso corretta è quella residenziale,

Il sottoscritto ha ricevuto incarico dal liquidatore di procedere con la variazione di destinazione d'uso da studio privato ad abitazione per riportare la situazione allineata con quanto depositato agli atti presso il comune di Flero.

Pertanto la situazione catastale attuale dell'immobile lo classifica in categoria A/2 (abitazione) a seguito di DOCFA presentato dal sottoscritto del 03/11/2025 pratica n. BS0408622.



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713, 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 allo stato attuale dell'immobile

☐ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Note

La due diligence catastale è stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilità del risultato finale del processo di verifica è strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito. Il Valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza della quota di 1/1 dell'appartamento e 1/1 del box e cantina:

La sig.ra Omissis Omissis è proprietaria in forza di un atto di acquisto e piu' precisamente:

- Atto notaio Metelli Adriano del 22/09/2006, rep. 93655 racc. 39235, registrato a Brescia il 28/09/2006 n. 7783/15

☐ Quota di proprietà : 1/1 appartamento
1/1 box e cantina

☐ Usufrutto : No

☐ Nuda proprietà : No

Condizioni limitanti

X Servitù : nell'atto di acquisto dell'area del 25 febbraio 2005 n.89441/37439 di repertorio notaio A. Metelli si precisava che le aree erano gravate ex art 1062 cc da servitù di transito pedonale e carraio nonché di transito per le condutture dei servizi tecnologici, sia aerei che interrati, a favore delle porzioni immobiliari identificate con il mappale 1326 subb 5-6-7-8-9-10

☐ Vincoli : No

☐ Oneri : No

☐ Pesì : no

☐ Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

APPARTAMENTO E AUTORIMESSA:

☐ Libero :

X Occupato : L'immobile è occupato dall'attuale proprietaria soggetta dell'OCC 86/2025 (da indagine presso l'Agenzia delle Entrate risulta che l'attuale proprietario non ha in corso contratti di affitto) e sarà liberato dalla attuale proprietaria entro il 30-11-2025

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

Alla data della stima non si rileva l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale (spese condominiali assolte sino ad oggi come da dichiarazione amministratore condominio allegata), gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sull'attitudine edificatoria delle stesse o i vincoli concessi con il suo carattere storico o artistico.

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Gli immobili oggetto di relazione risultano intestati, come già precedentemente evidenziato, alla Sig. ra Omissis Omissis per la quota di 1/1 dell'appartamento e 1/1 del box e cantina e sugli stessi gravano le seguenti formalità':

b) Iscrizione NR. 51422/11827 del 29/09/2006

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo

a favore: Meliorbanca spa

a carico: Omissis Omissis

Somma Capitale: € 112.000,00 =

Somma Iscritta : € 280.000,00 =

Beni immobili in comune di Flero gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- Sezione NCT Fg. 3 Particella 1270 sub. 13, cat. A/2 cons. 3 vani

- Sezione NCT Fg. 3 Particella 1270 sub. 2, cat. C/6 cons. 33 m2

c) Iscrizione NR. 7879/1458 del 28/02/2022

Ipoteca conc. Amministrativa/riscossione

a favore: Agenzia delle Entrate - Riscossione

a carico: Omissis Omissis

Somma Capitale: € = 37.388,83

Somma Iscritta : € = 74.777,66

Beni immobili in comune di Flero gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- Sezione NCT Fg. 3 Particella 1270 sub. 36, cat. A/10 cons. 3 vani

- Sezione NCT Fg. 3 Particella 1270 sub. 2, cat. C/6 cons. 33 m2

d) Trascrizione NR. 32563/22431 del 10/07/2025

Atto giudiziario – sentenza di apertura di liquidazione controllata

a favore: Massa dei creditori della liquidazione controllata di Omissis Omissis

a carico: Omissis Omissis

Somma Capitale: € =

Somma Iscritta : € =

Beni immobili in comune di Flero gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili:

Catasto fabbricati:

- Sezione NCT Fg. 3 Particella 1270 sub. 36, cat. A/10 cons. 3 vani

- Sezione NCT Fg. 3 Particella 1270 sub. 2, cat. C/6 cons. 33 m2

Note:

Nessuna

6. Analisi estimativa

Dopo un indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, valutato le condizioni dell'ufficio e dello stabile in cui e' inserito, valutato il contesto in cui si trova l'immobile sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 1.650,00 €/mq.

Calcolo del piu' probabile valore di mercato della quota di 1/1 dell'appartamento e della quota di 1/1 del box e cantina in capo al debitore:

UFFICIO, BOX E CANTINA	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	74,52 mq
PREZZO AL M²	1.650,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	122.958,00 €
A DEDURRE ONERI DI SANATORIA	- 2.000,00 €
VALORE DI MERCATO	120.958,00 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 APPROSSIMATO	120.000,00 €

Calcolo del piu' probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 dell'appartamento e della quota di 1/1 del box e cantina in capo al debitore:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato di realizzo",
cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 18%.

Pertanto il valore di vendita forzata è di :

(€ 120.000,00 - 18%) = € 98.400,00 ;

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1
DELL'APPARTAMENTO E DELLA QUOTA DI 1/1 DEL BOX E
CANTINA IN CAPO AL DEBITORE = € 98.400,00**

7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , con la presente

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 né 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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 04-11-2025