

# TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 798/2015

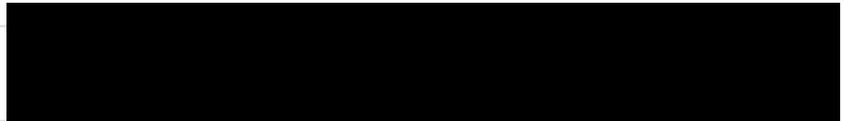
Promosso con atto di pignoramento trascrizione n. 943 del 26/01/2015

Giudice delegato: dott. Raffaele Del Porto

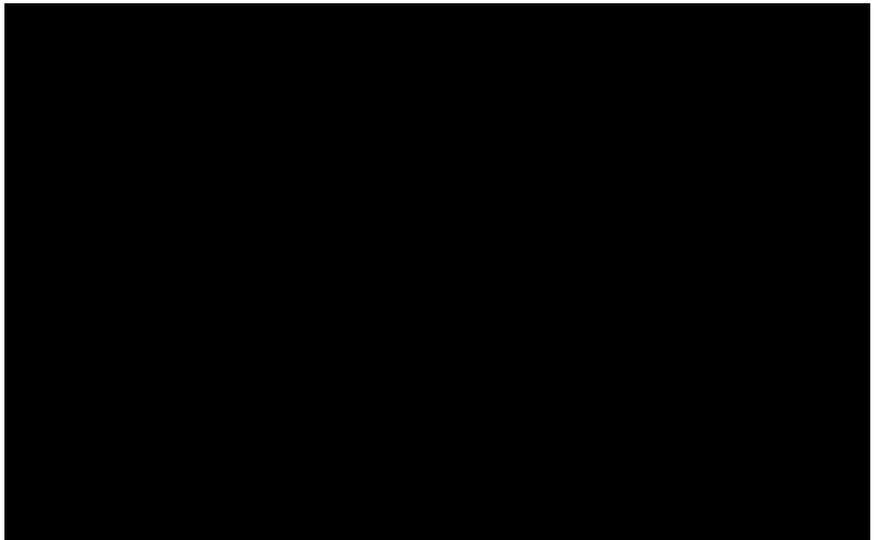
## ***RAPPORTO DI VALUTAZIONE***

### **Anagrafica**

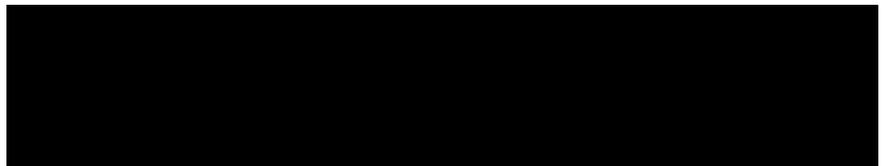
Creditore procedente:



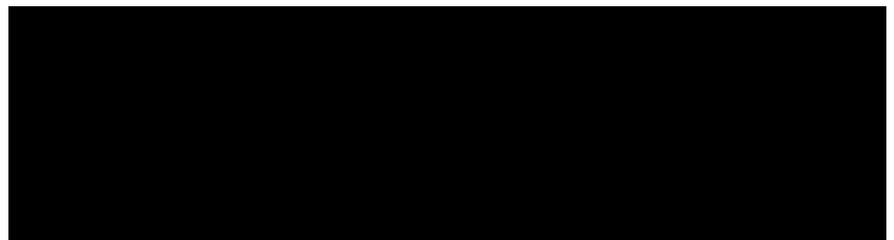
Rappresentato dall' Avvocato:



Esecutato:



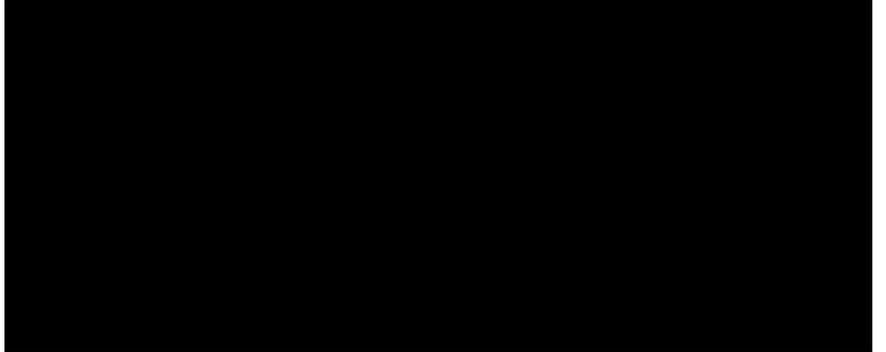
Rappresentato dall' Avvocato:



Intervenuto ai sopralluoghi:



Esperto incaricato



*Roberto Feroldi*

Timbro e firma \_\_\_\_\_



**LOTTO n. 2**

**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**

**appartamento in via IV Novembre**

**foglio n. 10 mappale n. 90 sub. n. 3**



## INTEGRAZIONE PERIZIA

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Foglio 10, via IV Novembre

**Foglio 10 Sezione NCT Particella 90 (abitazione)**

Sub. 3 categoria \_\_A2\_\_ classe \_\_3\_\_ consistenza \_\_7\_\_vani\_\_ Rendita € 303,68

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 217.138,63 in lettere duecentocenticiassettecentotrentottovirgolasessantatre** (vedasi tabella di valutazione estimativa di seguito allegata).

A seguito della richiesta in data 13/03/2018, da parte dell'ANPE di Brescia, si precisa:

la quota di proprietà dell'esecutato, sig. Belotti Stefano, è di 1/2 quindi l'importo pignorato è pari a **€ 108.569,315 (centoottomilacinquecentosessantanovevirgolatrecentoquindici).**



### TABELLA DI VALUTAZIONE via IV Novembre fg 10 mapp. 90 sub. 3

DESCRIZIONE LOCALI	Superficie (slp) mq	Indice mercantile %	Superficie commerciale mq	Valori Immobiliari (*)		Comparabili		Valore di perizia €
				€/mq	OMI (2)	€		
						Listino Immobiliare (2)	Listino Immobiliare	
<b>Piano primo</b>								
Soggiorno (cucina nella planimetria catastale)	69,05	100%	69,05	800,00	1.040,00	55.240,00	71.812,00	63.526,00
Soggiorno	26,86	100%	26,86	800,00	1.040,00	21.488,00	27.934,40	24.711,20
			TOT			76.728,00	99.746,40	88.237,20
<b>Piano secondo</b>								
Camera da letto	41,01	100%	41,01	800,00	1.040,00	32.808,00	42.650,40	37.729,20
Bagno	12,91	100%	12,91	800,00	1.040,00	10.328,00	13.426,40	11.877,20
Terrazzo	7,77	35%	2,72	800,00	1.040,00	2.175,60	2.828,28	2.501,94
Scala di accesso al piano secondo	7,95	25%	1,99	800,00	1.040,00	1.590,00	2.067,00	1.828,50
			TOT			46.901,60	60.972,08	53.936,84
<b>Accessori</b>								
Sottotetto abitabile	96,53	70%	67,57	800,00	1.040,00	54.056,80	70.273,84	62.165,32
Scala quadrata al sottotetto	13,47	25%	3,37	800,00	1.040,00	2.694,00	3.502,20	3.098,10
			TOT			56.750,80	73.776,04	65.263,42
<b>Loggia Comune</b>								
mq 55,72:2	27,86	35%	9,75	800,00	1.040,00	7.800,80	10.141,04	8.970,92
mq 6,35:2	3,18	25%	0,79	800,00	1.040,00	635,00	825,50	730,25
			TOT			8.435,80	10.966,54	9.701,17
						188.816,20	245.461,06	217.138,63
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE</b>								<b>217.138,63</b>

### NOTE

**(1) Riferimento al Listino dei valori degli immobili sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia - Aprile-ottobre 2016 anno XXI numero 2**

(\*) Immobile agibile 1: vetustà di 28 anni

Calcolo valori immobiliari Listino:

Min (**)	Max (***)	Media
545,00	800,00	672,50

(\*\*) vetustà di 40 anni

(\*\*\*) vetustà di 30 anni

L'età del fabbricato è stata calcolata dalla data del rilascio della Cessione Edilizia 27/05/1988, cioè 28 anni. Le note del Listino riportano che gli immobili agibili 1 sono tali se hanno dai 30 ai 40 anni di vetustà.

Considerato il grado di finiture dell'appartamento viene applicato il valore massimo €/mq 800,00

**(2) Riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate**

min (**)	Max (***)	Media
930,00	1.150,00	1.040,00

Nella banca dati OMI il Comune di Urigo d'Oglio ha il seguente valore: Fascia/zona: Centrale/CENTRALE, Codice di zona: B1-Microzona catastale n.: 1, Tipologia prevalente: Abitazioni civili-Destinazione: Residenziale  
 Il valore in (€/mq) inserito nella perizia è quello relativo alle zone centrali (B1); gli importi per tali zone sono di (€/mq) minimo 930,00,00 e massimo 1.150,00  
 Si è ritenuto di utilizzare il valore di (€/mq) 1.040,00 media aritmetica tra i due valori minimo e massimo.