

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

Esecuzione Immobiliare n. 550 / 2020

Giudice delegato: **Dr. PERNIGOTTO ALESSANDRO**

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato:

Esecutato:

Esperto incaricato:

ARCH. BOLIS EMILIANO

con studio in Adro (Bs), via Lazzaretto n. 46

cell. 338-3251561

tel 030-7450689

pec: emiliano.bolis@archiworldpec.it

mail: bolis.op97@gmail.com

Date



Nomina dell'esperto	11 agosto 2021
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	21 settembre 2021
Data della consegna del rapporto di valutazione	31 maggio 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	09 giugno 2022

IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

Descrizione :

L' unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata in Gussago (Bs) Fraz. Ronco in via Mariola n.7, facente parte di un piccolo complesso residenziale a corte accessibile tramite ingresso comune. All'interno della corte recintata, è presente un porticato comune e i vari vani scala comuni per accedere alle abitazioni.

Si tratta di un appartamento bilocale posto al piano primo accessibile tramite vano scala comune. Entrando vi è un atrio dal quale si può accedere alla cucina-soggiorno, al bagno padronale e al locale lavanderia. Si accede alla zona notte tramite disimpegno ed è formata da camera matrimoniale, bagno e guardaroba. Presente inoltre in soggiorno la scala per accedere al soppalco al piano secondo.

L'unità possiede inoltre una porzione di sottotetto non accessibile, posta a contatto con la zona soppalco.

Al piano terra nella corte esterna sono presenti i posti auto scoperti: il lotto ne possiede due di cui uno sulla sinistra ed uno sulla destra della corte comune.

Si segnala che il complesso non risulta essere sprovvisto di amministratore condominiale.

Lotto Unico :

Identificativi catastali: Sez. NCT – Foglio 15 - Mappale 170 – **Sub. 19 - 26 - 29**

Divisibilità dell'immobile :

L'immobile risulta indivisibile vista la conformazione dei locali. Per questo motivo allo stato attuale, il bene viene valutato come un unico lotto. Risulta la possibile la vendita serapara di uno dei posti auto, risultante non strettamente pertinente all'unità abitativa .

"Giudizio" sintetico sull'immobile:

- Posizione dell' unità immobiliare in zona centrale nella frazione di Ronco, la quale risulta periferica rispetto al comune di Gussago: localizzazione nelle vicinanze dei servizi pubblici e della tangenziale SP19, lontano comunque dall'autotrada A4;
- Condizioni di manutenzione dell' immobile: immobile in buone condizioni ;
- Si colloca in una fascia di vendibilità media dovuta alla tipologia di appartamento, alle buone condizioni di manutenzione ed alle generose dimensioni per la tipologia "Bilocale con accessori".

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	3
2.	Inquadramento degli immobili	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	5
4.	Audit documentale e due Diligence	6
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica e dichiarazione di rispondenza	6
4.2	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale	9
4.3	Verifica della titolarità	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	11
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	11
7.	Analisi estimativa	12
8.	Dichiarazione di rispondenza	14
9.	Analisi valore in libero mercato	15
10.	Analisi valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata	17
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	18

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Accesso agli atti:

24.09.2021 richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il comune di Gussago;
25.11.2021 presa visione documentazione;

Accertamento eseguito in loco:

20.10.2021 tentativo di sopralluogo – accesso non riuscito;
12.04.2022 esecuzione sopralluogo;

Agenzia delle Entrate:

03.05.2022 richiesta verifica esistenza e copia contratti di locazione;
06.05.2022 riscontro inerente contratti di locazione.

Certificati demografici:

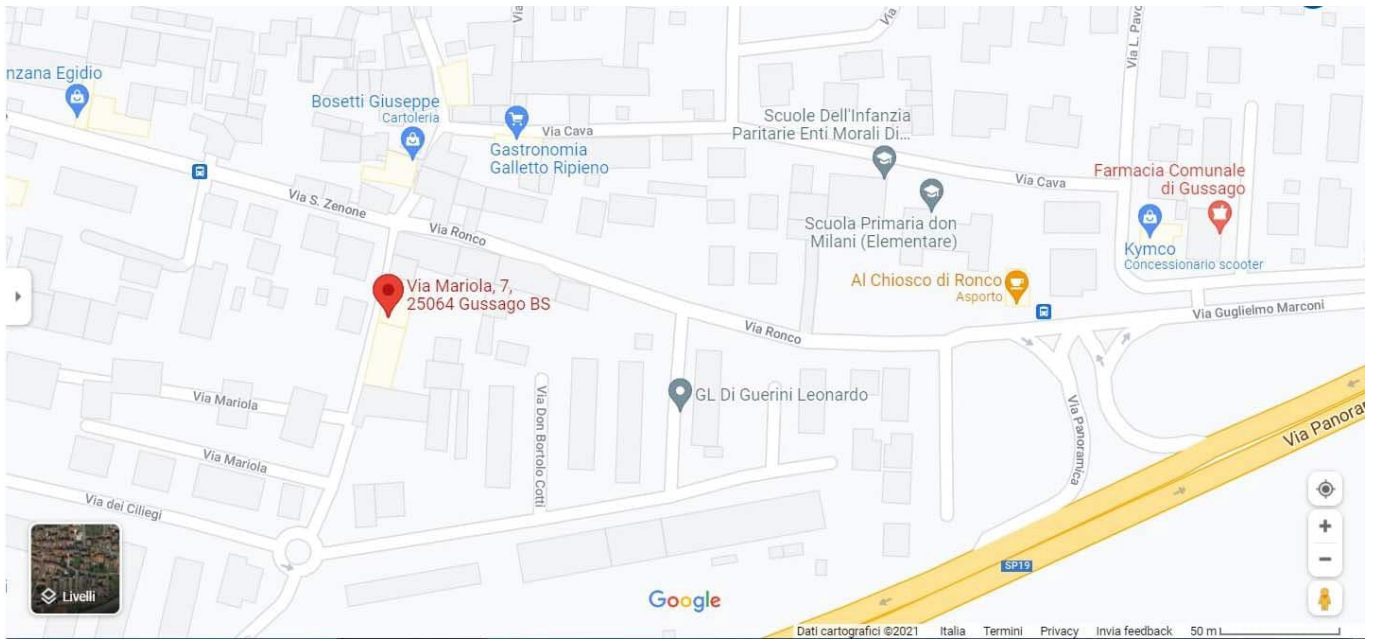
12.05.2022 richiesta certificato di morte;
12.05.2022 ricezione certificato di morte.



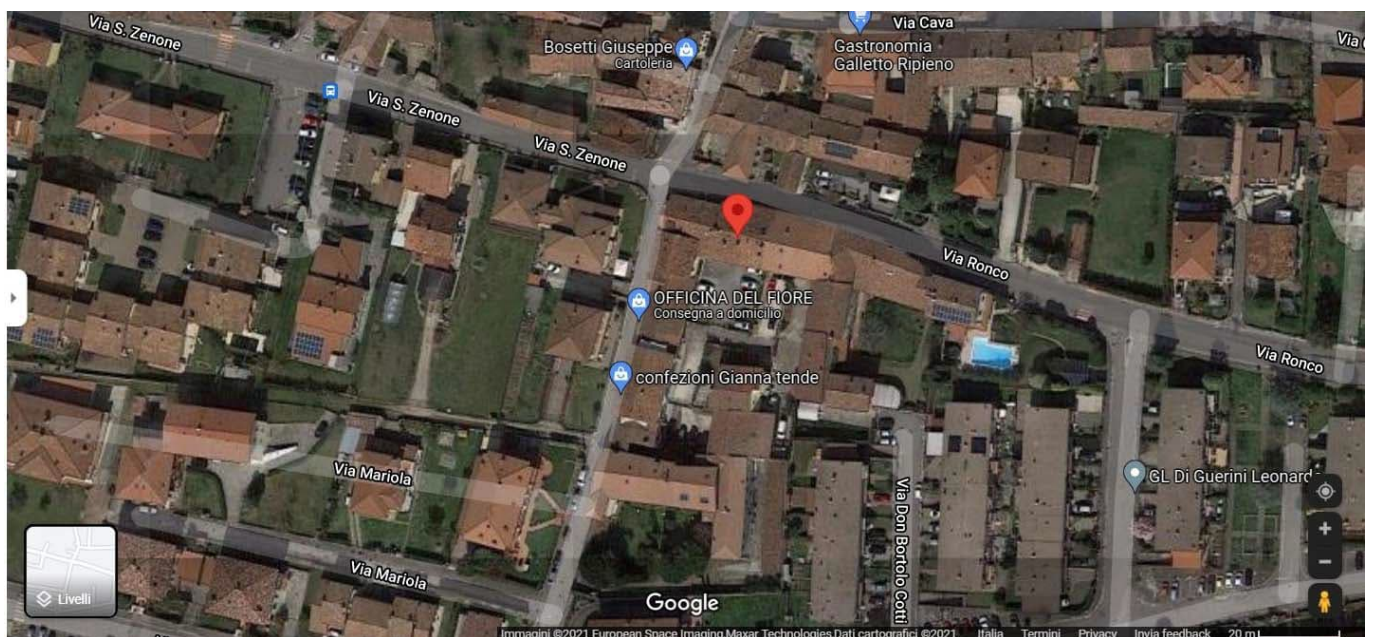
2. Inquadramento dell'immobile

- **Localizzazione:**
- Provincia : Brescia
- Comune : Gussago Fraz. Ronco
- via : via Mariola n.7

Posizione



Vista aerea



■ **Tipologia immobiliare:**

trattasi di un appartamento bilocale in complesso a corte: l'immobile è dotato anche di una locale guardaroba e di una lavanderia.

■ **Tipologia edilizia dei fabbricati nella zona:**

nella zona esistono prevalentemente immobili con destinazione residenziale

■ **Caratteristiche domanda e offerta:**

sul mercato si trovano pochi immobili simili, si valuta una buona appetibilità in un mercato stabile, con buoni volumi di affari e di contrattazioni.

■ **Forma di mercato:**

concorrenza perfetta in mercato libero.

■ **Filtering:**

fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari contratti e prezzi medi.

■ **Fase del mercato immobiliare:**

fase di contrazione con volumi di scambio bassi, ma con leggero rialzo a crescere nell'ultimo anno.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Caratteristiche impianti dell'immobile

Presenti : impianto di riscaldamento a radiatori ; impianto di climatizzazione.

Confini catastali

- Nord Via Ronco
- Sud Portico comune
- Ovest Sub. 18
- Est Sub. 20

Caratteristiche qualitative

Nell'ottica di un immediato utilizzo, il lotto è fruibile, senza criticità apparenti.

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
- Diretto in loco Con collaboratore
- Desunto graficamente da pratiche edilizie e planimetrie catastali

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda



Dimensioni (superfici commerciali)

LOTTO UNICO				Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.	
Sub. 19	P. Primo	Atrio ingresso	compresa scala per disimpegno zona notte	mq	8,95	100%	8,95
		Cucina - soggiorno		mq	21,85	100%	21,85
		Bagno padronale		mq	6,30	100%	6,30
		Lavanderia		mq	10,05	100%	10,05
		Disimpegno		mq	1,70	100%	1,70
		Bagno		mq	3,10	100%	3,10
		Camera matrimoniale		mq	14,80	100%	14,80
		Guardaroba		mq	10,40	100%	10,40
	P. Secondo	Soppalco	(14,36+8,12)	mq	22,48	100%	22,48
	P. Secondo	Soffitta non agibile		mq	11,68	0%	0,00
		Pareti interne	$(4,40 + 1,40+1,50+1,20+1,20+3,20+5,70) \times 0,12$	mq	2,23	100%	2,23
		Muri perimetrali	$(101,10-78,40)+(65,60-54,40)$	mq	33,97	100%	33,97
Sub. 26	P. Terra	Posto auto scoperto	5x2,40	mq	12,00	17%	1,98
Sub. 29	P. Terra	Posto auto scoperto	5x2,40	mq	12,00	17%	2,04
SUPERFICIE COMMERCIALE						mq	139,85

4. Audit documentale e Due Diligence**4.1 Legittimità edilizia – urbanistica**

Anno di costruzione ante Settembre 1967

Titoli autorizzativi esaminati

Dall'analisi degli atti risulta che l'immobile sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

1. C.E. in sanatoria N.380/C - P.E. 2559/86 – 15127 / 91 Prot. Del 31 gennaio 1992;
2. CONCESSIONE N.384 / 92 U.T. N.16320-3057 P.G. del 20 maggio 1993;
3. CONCESSIONE N. 97 - 268 U.T. – 13651 – 19552 P.G. DEL 20 OTTOBRE 1997;
4. CONCESSIONE N.21382 – 28133 – 29680 P.G. N. 98-363 U.T. DELL'1 FEBBRAIO 1999,
5. DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' PER VARIANTI INTERNE DI CUI ALLA LEGGE 662/96 PROTOCOLLATA IN DATA 7 APRILE 2000 DAL COMUNE DI GUSSAGO;
6. DOMANDA RILASCIO CERTIFICATO DI ABITABILITA' DEL 15-07-2001

■ Indicare la documentazione visionata: Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

■ Fonte documentazione visionata : Comune di Gussago - Ufficio tecnico



Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico analizzato: PGT comune di Gussago vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC 59 del 20.09.2021 e pubblicato sul BURL n.17 del 27.04.2022

- Classificazione urbanistica: Piano delle Regole
NAF (Nuclei Antica Formazione) – isolato 13 – edificio n.12
Edificio di solo interesse ambientale senza particolari emergenze
Tipologia : edifici di completamento
Funzionalità : residenza
Grado operatività : 2D2

- Convenzione edilizia: nessuna

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli dei N.A.F. : vedasi estratto PGT/NTA



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bolis Emiliano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ **la NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dell'immobile rispetto ai titoli abilitativi edilizi :

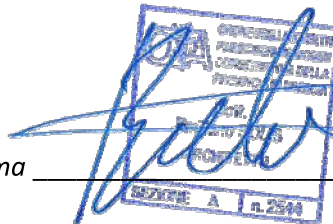
- presenza di difformità nella conformazione della scala interna che porta al soppalco in quanto la porzione finale risulta essere allargata, in linea con la muratura della cucina a piano terra;
- presenza di lucernario dim. circa 90x70 cm nella zona soppalco sopra il gradone, in aggiunta al lucernario previsto nella zona a doppia altezza nel soggiorno;
- presenza di lesena (possibile canna fumaria o passaggio impianti) in lato est del soppalco dim. 50x30 cm.
- mancata realizzazione della porta di accesso tra camera matrimoniale e guardaroba : la porta e la parete in legno/vetro (materiale desunto dalla grafica del disegno) è stata sostituita con un muro in laterizio. Pertanto la stanza catastalmente ed urbanisticamente indicata come guardaroba non può essere adibita a diversa destinazione (ovvero camera) in quanto priva dei requisiti minimi di aeroilluminazione.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità sono sanabili:

■ **Si** **L'analisi dei costi per le pratiche previste sono quantificati in:**

Pratica per Scia in sanatoria per difformità interne	€ 2.000,00
Verifica di idoneità statica per scala	€ 1.500,00
<u>Costi per il Comune - Sanzione pecuniaria min. € 516,00 max</u>	<u>€ 1.072,00</u>
Totale (ESCLUSA C.N.P.A.G. ed I.v.a.)	€ 4.572,00

Firma _____



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Gussago (Bs) :

- NCT Fg. 15 - mapp. 170 - sub. 4 - cat. A/2 - Classe 5 - vani 6 - Rendita € 325,37
- NCT Fg. 15 - mapp. 170 - sub. 12 - cat. C/6 - Classe 1 - 12 mq - Rendita € 16,73
- NCT Fg. 15 - mapp. 170 - sub. 12 - cat. C/6 - Classe 1 - 12 mq - Rendita € 16,73

Utilita' comuni :

- NCT Fg. 15 mapp. 170 sub. 32-33-34-35 BCNC

Elenco documentazione visionata : estratto mappa, schede catastali e visure storiche dell'immobile

Immobile catastalmente intestato a :

Quota di proprietà : quota proprietà pari a $\frac{1}{2}$ ciascuno

Diritto di proprietà : piena proprietà



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bolis Emiliano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544, 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 NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell' immobile a causa di :

- presenza di difformità nella conformazione della scala interna che porta al soppalco in quanto la porzione finale risulta essere allargata, in linea con la muratura della cucina a piano terra;
- mancata rappresentazione dei lucernari presenti all'interno dell'unità (soggiorno, soppalco , bagno e camera);
- mancata rappresentazione di lesena (possibile canna fumaria o passaggio impianti) in lato est del soppalco dim. 50x30 cm.
- mancata rappresentazione della parete realizzata tra camera e guardaroba in sostituzione della parete con porta in legno/vetro (materiale desunto dalla grafica del disegno)

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità sono sanabili:

■ **Si** **L'analisi dei costi per le pratiche previste sono quantificati in:**

Aggiornamento planimetria catastale, nuovo Docfa	€ 500,00
Totale (ESCLUSA C.N.P.A.G. ed I.v.a.)	€ 500,00

Firma 



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Beni pervenuti all' esecutato tramite atto di compravendita

Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito del Notaio Gianluigi Cisotto in data 11/04/2005 repertorio n. 106405/12409,

- Quota di proprietà quota di proprietà pari a 1/2 per

- Diritto di proprietà piena proprietà

- Usufrutto nessuno

- Altri diritti nessuno

- Servitù servitù di passaggio pedonale e carraio da via Mariola, costituita con atto di compravendita a rogito notaio Ambrosini Dario in data 09/11/1991 rep. n. 55559, trascritto a Brescia il 28/11/1991 ai nn.32498/22243

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero
- Occupato dagli attuali proprietari . Non si sono rilevati contratti di affitto regolarmente registrati

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

Restano a carico dell'acquirente le servitù presenti , la regolarizzazione delle diffomità edilizie e catastali rilevate.

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

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie risultano le seguenti formalità :



7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di 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 di vendita forzata"** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

"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 entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."

Il valore di **vendita forzata** 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."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile stagito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati:

Si

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 degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 4 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

- Finanziario
 - Capitalizzazione diretta
 - Capitalizzazione finanziaria
 - Analisi del flusso di cassa scontato

- Dei costi



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bolis Emiliano, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n. 2544 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

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato ne 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.

Firma 

Data rapporto valutazione: 31 / 05 / 2022



9. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore in libero mercato

Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre poche soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono presi in considerazione quattro bilocali in condizioni di manutenzione buone. L'offerta e la domanda risultano medio-basse per immobili simili nel panorama immobiliare.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 99.000,00	€75.000,00	€ 98.000,00	€ 165.000,00
Superficie	64 Mq	80 Mq	62 Mq	107 Mq
Tipologia	Bilocale	Bilocale	Bilocale	Bilocale
Collocazione	Gussago	Gussago	Cellatica	Rodengo Saiano
Stato di conservazione	buono	buono	buono	buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	Bilocale - Piano Terra In pieno centro, situato al piano terra di una palazzina realizzata nel 1996, proponiamo in vendita bilocale di buona metratura già libero ed abitabile. La soluzione gode di una doppia esposizione, a sud per quanto riguarda la zona giorno ed a nord per camera e bagno finestrato. Completa la soluzione il box al piano interrato.	bilocale in palazzina al 3 piano senza ascensore ampio appartamento composto da: ingresso, armadio a muro, cucinotto separato, salone, con balcone camera matrimoniale e bagno. Cantina e garage. Parzialmente arredato. Finiture interne in ceramica nel bagno, la pavimentazione di tutto l'immobile è in marmette, i serramenti sono in vetrina semplice.	Ampio e luminoso bilocale completamente ristrutturato al piano primo, in contesto comodo a tutti i servizi. La zona giorno è composta da ingresso che conduce ad un open space di dimensioni generose con cucina a vista ed un comodo ripostiglio, nella zona notte abbiamo una grande camera matrimoniale e bagno con doccia, completa la soluzione la cantina ed il comodo giardino condominiale.	nella frazione di Padergnone di Rodengo Saiano appartamento a piano terra. La soluzione vanta ben 92 mq e si trova all'interno di una piccola corte completamente ristrutturata nel 2000, alla soluzione si accede dalla corte comune, tramite un comodissimo portico privato. La zona giorno, molto ampia, con soffitto a volte, la cucina a vista regala anch'essa spazio e luminosità. Nella zona notte troviamo due bagni, uno con vasca, uno con doccia, la camera da letto ed un'ulteriore stanza disbrigo che può essere utilizzata come cabina armadio, studio, locale hobby o stileria. Nella corte è presente il posto auto di proprietà. Completa la soluzione una cantina nel piano interrato. Pochissime spese comuni, circa 200€ annuali. Portico 15 mq. Corte esclusiva adibita a



				posto auto 18 mq.
--	--	--	--	-------------------

Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Prezzo marginale			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	5%	5%	-5%	-5%
Appeal architettonico	0%	0%	5%	5%
Stato di conservazione	0%	0%	0%	0%
Dimensioni	-5%	0%	-5%	5%
Trattativa commerciale	-5%	-5%	-5%	-5%
Totale detrazioni	0%	0%	-10%	0%

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	1546,88 €/mq	937,50 €/mq	1580,64 €/mq	1542,06€/mq
detrazioni	-5%	0%	-10%	0%
Prezzo finale	1469,54 €/mq	937,50 €/mq	1.422,58 €/mq	1542,06€/mq

SINTESI CONCLUSIVA

A seguito delle analisi di mercato effettuate utilizzando il metodo del confronto con altre quattro unità immobiliari, considerando le caratteristiche dell'unità immobiliare, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione, le dotazioni o le mancanze e l'andamento del mercato immobiliare, dalla media ponderale effettuata sui prezzi corretti ottenuti dagli immobili analizzati, si ricavano i seguenti valori :

LOTTO UNICO:

Il valore di mercato medio approssimato in difetto ammonta a **€/mq 1.350,00**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 139,85 x €/Mq 1.350,00 = € 188.797,50

a cui si detraggono le spese di regolarizzazione urbanistico-catastale di € 5.072,00

Il valore dell'immobile è pari a € 183.725,50

Per la quota di proprietà di ½ : € 91.862,75



Valore finale per la quota di proprietà di ½ approssimato :**€ 90.000,00**

(euro novantamila,00)

10. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Considerati i valori in libero mercato, si stabilisce per il lotto una scontistica del 10% sul valore di mercato in condizioni di vendita forzata, da cui:

LOTTO UNICO :	Valore di mercato della quota di ½ dell'immobile =	€ 90.000,00
	Riduzione del 10% =	€ 9.000,00
Valore per la quota di proprietà di ½ dell'immobile in vendita forzata :		€ 81.000,00
		(euro ottantunomila,00)



11. Elenco della documentazione da allegare

1. Elaborati fotografici.....	19
2. Atto di provenienza.....	42
3. Estratto mappa.....	48
4. Schede catastali	49
5. Estratto PGT ed NTA.....	53
6. Relazione notarile in atti.....	95
7. Ispezione telematica.....	98
8. Riscontro locazioni	104
9. Visure storiche catastali.....	105
10. Certificato di stato civile.....	114
11. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio.....	115
12. Illustrazione difformità.....	117

