

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

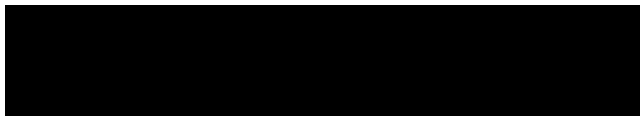
Esecuzione Immobiliare n. 118/2020

Giudice delegato: Dott. Alessandro Pernigotto

### Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS  
OMISSIS  
OMISSIS

Rappresentato da:



### Esecutati:

Sig.r **OMISSIS**  
In qualità di: proprietario 1/3 - C.f. OMISSIS  
Via OMISSIS

Sig.ra **OMISSIS**  
In qualità di: proprietario 1/3 - C.f. OMISSIS  
Via OMISSIS

Sig.r **OMISSIS**  
In qualità di: proprietario 1/3 - C.f. OMISSIS  
Via OMISSIS

### Esperto incaricato

Arch. Mariangela Astori  
Via G. Corna Pellegrini, n°3 – Brescia  
CF STRMNG71B59B157O  
Tel +393387038824  
Pec mariangela.astori@archiworldpec.it  
Iscritto all'Albo/Ordine di ARCHITETTI di Brescia nr. 1830

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



**Date**

Nomina dell'esperto: 13/07/2020  
Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 20/07/2020 (telematico)  
Data della consegna del rapporto di valutazione: 05/10/2020  
Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 06/11/2020

**Identificazione dei lotti:**

Descrizione sintetica:

Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di Nuvolento, in via Giovanni Paolo I n°11 - piano 2 + cantina piano interrato e garage piano interrato

Ubicazione: NUVOLENTO (BS)

Identificativi catastali: Comune di Nuvolento (codice F989)

Catasto Fabbricati: Sez. NCT - Fg 5 – Part. 167 – Sub 9 – Cat. A/2 – Vani 6,5 – P2-S1;  
Sez. NCT - Fg 5 – Part. 167 – Sub 14 – Cat. C/6 – mq 19 – S1;

Quota di proprietà:

Amponsah Foster 1/3  
Amponsah Alfred 1/3  
Amponsah Margaret 1/3

Diritto di proprietà: piena proprietà

Divisibilità dell'immobile: NO

Valore di mercato senza gravami: € **123.927,50** (euro centoventitremilanovecentoventisette/50)

Valore di mercato con gravami: € **121.000,00** (euro centoventunomila/00)

Valore vendita forzata: € **112.950,00** (euro centododicimilanovecentocinquanta/00)



### **Audit documentale e Due Diligence**

- Conformità edilizia  **Si**  **No** se No vedi pag
- Conformità catastale  **Si**  **No** se No vedi pag
- Conformità titolarità  **Si**  **No** se No vedi pag

### **Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente**

- Immobile occupato  **No**  **Si** se Si vedi pag 13
- Spese condominiali arretrate  **No**  **Si** se Si vedi pag 13
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami  **No**  **Si** se Si vedi pag
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici  **No**  **Si** se Si vedi pag

### **Limitazioni**

- Assunzioni limitative  **No**  **Si** se Si vedi pag
- Condizioni limitative  **No**  **Si** se Si vedi pag

### **Riepilogo delle iscrizioni e trascrizioni**

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 05/03/2020 ai nn. 9234 reg. gen. /5947 reg. part. a favore di " OMISSIS." contro i signori OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà, OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà e OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 167, subb 9 e 14 (catasto fabbricati);
- **ipoteca legale** iscritta a Brescia in data 02/03/2006 ai nn.11170/2308 a favore di "OMISSIS ." contro i signori OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà, OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà e OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 167, subb 9 e 14 (catasto fabbricati); – durata 360 mesi;



- Indice

|      |   |    |
|------|---|----|
| 1.   | Fasi - accertamenti e date delle indagini.....                          | 5  |
| 2.   | Inquadramento generale degli immobili.....                              | 6  |
| 3.   | Descrizione unità in oggetto di valutazione.....                        | 7  |
| 4.   | Audit documentale e Due Diligence.....                                  | 11 |
| 4.1  | Legittimità edilizia – urbanistica.....                                 | 11 |
| 4.2  | Rispondenza catastale.....  | 12 |
| 4.3. | Veridicità della titolarità .....                                       | 13 |
| 5.   | Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....                 | 13 |
| 6.   | Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.....          | 13 |
| 7.   | Analisi estimativa.....   | 14 |
| 8.   | Riepilogo dei valori di stima.....                                      | 16 |
| 9.   | Dichiarazione di rispondenza.....                                       | 18 |
| 10.  | Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione..... | 19 |



## **1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.**

Accettato l'incarico in data 20.07.2020 via telematica, l'Esperto procedeva, in data 08.09.2020, al ritiro e visione della documentazione inerente Es. Im. N° 118/2020 presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari.

Letti gli atti e studiati i documenti si è reso evidente che il quesito richiedeva la descrizione ed una stima di un bene immobiliare ubicato nel Comune di Nuvolento, via Giovanni Paolo I n°11.

In data 03.08.2020 l'Esperto dava inizio alle operazioni peritali svolgendo operazioni di visura catastale, planimetrica ed ipotecaria negli archivi telematici dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Brescia – Territorio – Servizi Catastali e Ipotecari. In data 14.09.2020 inoltrava differenti mail, una al Notaio Boletti Gabriella con la richiesta di copia dell'atto notarile di compravendita e una al Comune di Nuvolento, Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica. In data 15.09.2020 veniva inviata raccomandata RR per fissare la data del sopralluogo. In data 18.09.2020 l'Esperto si recava agli uffici del Comune di Nuvolento, uffici Ed. Privata.

In data 25.09.2020 veniva effettuato il sopralluogo degli immobili. In data 30.09.2020 lo scrivente inoltrava mail allo studio dell'Amministratore di Condominio.



## 2. Inquadramento generale degli immobili

### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

#### Localizzazione lotto

- Provincia: Brescia
- Comune: Nuvolento
- Via/Piazza: via Giovanni Paolo I n°11

#### Zona

- Centrale
- Urbana
- Semicentrale
- Periferica

#### Mappa geografica



- Destinazione urbanistica dell'immobile

#### Residenziale

- Ambito Territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale (art. 36 del Piano delle Regole del PGT vigente)

- Tipologia immobiliare
- fabbricato
- edificato dopo 1967



### 3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

#### SUB 9

#### Identificazione catastale

- Comune Censuario: NUVOLENTO (codice F989)
- Tipologia Catasto  Terreni  
 Fabbricati
- Identificativo  Sezione: NCT  
 Foglio: 5  
 Particella: 167  
 Subalterno: 9

#### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord/Ovest: affaccio su esterno  
 Sud/Ovest: affaccio su a.u.i.  
 Sud/Est: affaccio su ext/vano scala comune  
 Nord/Est: affaccio su esterno

#### Consistenza Rilievo

Interno ed esterno

Data del sopralluogo: 25/09/2020

Desunto graficamente da:  Planimetria catastale  
 Elaborato grafico (da rilievo)

**Tipologia edilizia unità immobiliare**  appartamento

**Dimensione:**  Media

**Criterio di misurazione**  SEL - Superficie Esterna Lorda



## Sub 14

### Identificazione catastale

- Comune Censuario: NUVOLENTO (codice F989)
- Tipologia Catasto
- Terreni
  - Fabbricati
- Identificativo
- Sezione: NCT
  - Foglio: 5
  - Particella: 167
  - Subalterno: 14

### Confini

Indicare i confini catastali

- Nord/Est: corte comune
- Sud/Est: affaccio su a.u.i.
- Nord/Ovest: affaccio su a.u.i.

**Consistenza**  Rilievo

Interno ed esterno

Data del sopralluogo: 25/09/2020

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (da rilievo)

**Tipologia edilizia unità immobiliare**

garage

**Dimensione:**

Media

**Criterio di misurazione**

SEL - Superficie Esterna Lorda





|                                       |            |                   |
|---------------------------------------|------------|-------------------|
| <b>Calcolo superfici di proprietà</b> | Superficie | Indice mercantile |
|---------------------------------------|------------|-------------------|

**SUB 9**

|   |                       |      |
|---|-----------------------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficie principale<br>m <sup>2</sup> 112 | m <sup>2</sup> 112,00 | 100% |
|---|-----------------------|------|

## Superficie secondarie

|              |            |                   |
|--------------|------------|-------------------|
| Destinazione | Superficie | Indice mercantile |
|--------------|------------|-------------------|

|  |                     |     |
|--|---------------------|-----|
| <input checked="" type="checkbox"/> Balcone<br>m <sup>2</sup> 4,50             | m <sup>2</sup> 1,57 | 35% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Terrazza esclusiva<br>m <sup>2</sup> 21,80 | m <sup>2</sup> 4,80 | 22% |
| <input checked="" type="checkbox"/> Cantina<br>m <sup>2</sup> 5,95             | m <sup>2</sup> 2,08 | 35% |

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 120,45

**SUB 14**

|   |                      |      |
|---|----------------------|------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Superficie principale<br>m <sup>2</sup> 19,00 | m <sup>2</sup> 19,00 | 100% |
|---|----------------------|------|

**Superficie commerciale** m<sup>2</sup> 19,00

Al fine di pervenire ad un valore di stima più attendibile possibile si ritiene opportuno, vista la natura dei beni, procede all'applicazione dei coefficiente di differenziazione delle superfici.

**Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione (foto in allegato)**

L'immobile è situato nel Comune di Nuvolento in via Giovanni Paolo I n°11 al secondo piano in un edificio denominato condominio "EXPO' 80". L'edificio, costruito fine anni 70' è costituito da 3 piani fuori terra, un piano destinato a cantine/garage, 3 piani destinati ad appartamenti/commerciale. Il complesso edilizio è stato costruito in ragione di pratica edilizia n12/78 – 2271. Il certificato di abitabilità risale al 08/04/1981. L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scale comune senza ascensore. L'unità immobiliare oggetto di perizia consta in un appartamento di c. 112,00 mq SL, costituito da una zona giorno composta da ingresso/soggiorno, cucina, un disimpegno, due bagni, tre camere e un ripostiglio. La porta d'accesso si apre sulla zona ingresso dalla quale si accede al soggiorno e alla cucina; sul corridoio della zona notte si affacciano le tre camere da letto e uno dei due servizi igienici, l'altro è accessibile esclusivamente da una camera. Gli ambienti presentano soffitto intonacato (h 2,70 mt), pavimentazioni in ceramica/monocottura, porte interne in laminato, infissi in legno, vetro doppio e tapparelle in pvc. Le pareti perimetrali esterne sono murature di tamponamento in laterizio non isolati. I locali al momento del sopralluogo sono risultati in una stato sufficiente/discreto dal punto di vista strutturale ed igienico. Al balcone di circa SNP c. 4,50 mq si accede dalla camera da letto. Prospiciente l'ingresso all'appartamento si trova una area ad uso esclusivo di c. 21,80 mq. L'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento è condominiale. L'unità immobiliare è in discrete condizioni di conservazione.

Al piano interrato è presente una cantina di SL circa 6,00 mq ed il garage al quale si accede mediante cortile comune.



### Caratteristiche edificio

- fondazioni miste: continue e pilastri;
- travi – pilastri in c.a
- solai misti in laterizio armato gettato in opera;
- muri di tamponamento esterni in foratoni non isolati
- gronde in c.a
- copertura a doppia falda
- rampe, scale e balconi in c.a.
- terrazza accesso ai piani e cortile condominiale

Le finiture sono così riassumibili:

- pavimenti in monocottura in tutti gli ambienti;
- pavimenti e rivestimenti del bagno in ceramica smaltata - aerazione naturale;
- intonaco al civile tinteggiato a tempera,
- porte interne di normale fattura in laminato;
- serramenti esterni in legno con vetro doppio e tapparelle in pvc;
- impianto di riscaldamento centralizzato e acs autonomo; sistema di distribuzione a radiatori;
- impianto elettrico sottotraccia con punti e prese in tutti i locali;
- sanitari del bagno di semplice fattura in ceramica;

Livello di piano : 2°

### Impianti in dotazione

- |  |   |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Ascensore                             | <input checked="" type="checkbox"/> assente   |
| <input type="checkbox"/> Riscaldamento                         | <input checked="" type="checkbox"/> presente<br><input checked="" type="checkbox"/> centralizzato |
| <input type="checkbox"/> Condizionamento                       | <input checked="" type="checkbox"/> assente<br><input type="checkbox"/> parziale                  |
| <input type="checkbox"/> Elettrico                             | <input checked="" type="checkbox"/> presente  |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione fabbricato</b>        | <input checked="" type="checkbox"/> discreto  |
| <input type="checkbox"/> <b>Manutenzione unità immobiliare</b> | <input checked="" type="checkbox"/> discreto/buono  |
| <input type="checkbox"/> <b>Finiture unità immobiliare</b>     | <input checked="" type="checkbox"/> discreto  |



## 4. Audit Documentale e Due Diligence

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967 – nuova costruzione fine anni 70'  
 Fabbricato anteriore 01/09/1967 – nuova costruzione anni 60'

#### Titoli autorizzativi esaminati

Elenco

- Concessione Edilizia n°12/78 - prot. N°2271;
- Impianto meccanografico Catasto 27/12/1980;
- Certificato di Abitabilità 08/04/1981;

Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico – Edilizia Privata – Comune di Nuvolento (BS)

Data verifica urbanistica: Attestato rilasciato in data 24/09/2020 dal Comune di Nuvolera in ragione del CDU richiesto in data 18/09/2020

#### Situazione urbanistica

Strumento urbanistico: Ambito Territoriali a destinazione prevalentemente commerciale/direzionale (art. 36 del Piano delle Regole del PGT vigente)

## DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizia dello stato attuale dell'unità immobiliare in ragione della parziale documentazione rinvenuta nell'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Nuvolento (BS).



## 4.2 Rispondenza catastale

| Sez Urb | Fg | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Rendita  | Indirizzo           |
|---------|----|-------|------|------------|--------|-----|----------|----------|---------------------|
| NCT     | 5  | 167   | 9    |            | A/2    | 3   | 6,5 vani | € 352,48 | Via Campagnoli 2-S1 |

| Sez Urb | Fg | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Rendita | Indirizzo         |
|---------|----|-------|------|------------|--------|-----|----------|---------|-------------------|
| NCT     | 5  | 167   | 14   |            | C/6    | 3   | 19 mq    | € 24,53 | Via Campagnoli S1 |

(Atto Pubblico) del 27/02/2006 – Repertorio n. 189887 in atti dal 03/02/2011 Rogante: Boletti Gabriella – Sede: Brescia – Registrazione: Compravendita n°6387.1/2006

Intestazione degli immobili:

OMISSIS nato in OMISSIS - CF: OMISSIS – Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni

OMISSIS nata in OMISSIS - CF: OMISSIS – Proprietà per 1/3 in regime di comunione dei beni

OMISSIS nato in OMISSIS - CF: OMISSIS – Proprietà per 1/3

### Elenco documentazione visionata:

\* Visure per immobile;

\* Visure storiche per immobile;

Data verifica catastale: 03/08/2020

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ASTORI MARIANGELA, iscritto all'Albo/Ordine ARCHITETTI di BRESCIA nr. 1830, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata mediante l'archivio telematico dell'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio – Servizi Catastali ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ planimetrica catastale rispetto allo stato attuale delle unità immobiliari.

Si evidenzia comunque il mancato aggiornamento della nomenclatura riportante l'indirizzo relative alle unità immobiliari oggetto di perizia.



## 4.3 Verifica della titolarità

### Titolo di provenienza

- Atto di compravendita, Notaio Boletti Gabriella del 02/03/2006 ai nn. 11170 reg. gen. /2308 reg. part.
- Quota di proprietà:            1/3 - OMISSIS in regime di separazione dei beni  
   1/3 - OMISSIS in regime di separazione dei beni  
   1/3 - OMISSIS

### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

sez NCT fg 5 – part 167 – sub 9 – cat A/2  
sez NCT fg 5 – part 167 – sub 14 – cat C/6

- Occupato: al momento del sopralluogo l'appartamento e il garage sono risultati occupati dagli esecutati.

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

Presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di competenza risulta non essere registrato contratti di locazione a nome e per conto degli esecutati riguardanti le unità oggetto di perizia.

Oneri di natura condominiale insistono sui beni in ragione di:

- 37,40 millesimi per spese generali;
- per un totale gestione di € 774,56 (bilancio preventivo esercizio ordinario 2020/2021).

Gli esecutati risultano debitori al 30/09/2020 di € 2.533,73.

Presso l'Amministratore di condominio è stato rintracciato il Regolamento di Condominio generale.

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

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

I beni sono liberi da vincoli pregiudizievoli ad eccezione delle seguenti formalità rilevate dall'ispezione ipotecaria presso i registri immobiliari:

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Brescia in data 05/03/2020 ai nn. 9234 reg. gen. /5947 reg. part. a favore di "OMISSIS ." contro i signori OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà, OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà e OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 167, subb 9 e 14 (catasto fabbricati);
- **ipoteca legale** iscritta a Brescia in data 02/03/2006 ai nn.11170/2308 a favore di "OMISSIS ." contro i signori OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà, OMISSIS per la quota



parte di 1/3 di piena proprietà e OMISSIS per la quota parte di 1/3 di piena proprietà dei mappali sez NCT - fg. 5, part. 167, subb 9 e 14 (catasto fabbricati); – durata 360 mesi;

## 7. Analisi estimativa : sviluppo analitico

### Metodo comparativo: determinazione del più probabile valore di mercato

#### 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. X 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

*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione. In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.*

L'espletamento delle operazioni peritali è stato svolto con l'obiettivo finale di raccogliere tutti i dati relativi all'individuazione dei beni, la loro ubicazione, la loro consistenza catastale e la loro regolarità normativa ed edilizia. A tale proposito si è considerato gli interventi edilizi eseguiti, lo stato di conservazione, gli elementi riscontrabili e visibili esternamente ed il contesto urbano in cui sono inseriti. Nella definizione del valore degli immobili si è fatto riferimento a dati di valore unitario di beni immobiliari analoghi, ubicati in zone limitrofe e di recente compravendita. Sono state valutate diverse indicazioni, tra cui quelle dell'Osservatorio Quotazioni immobiliari del 2° semestre 2019 per Nuvolento e del Borsino Immobiliare settembre 2020 che riportano, per residenziale recente/abitabile nel comune di Nuvolento, zona Semiperiferica, abitazioni di tipo civile/economico, un valore min. di 435 €/mq ed un valore max. di 3.430 €/mq mentre per i box i valori riportati vanno da un min. di 430 €/mq ad un max. di 660 €/mq. A rilevazioni eseguite, comparati e mediati i dati raccolti, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima, della loro ubicazione, del loro stato di manutenzione, lo scrivente Tecnico Esperto ritiene congrua l'attribuzione di un valore di mercato unitario pari a €/mq 950 per l'unità residenziale e di 550 €/mq per il garage.

1° – Osservazione del mercato immobiliare: rilevazione del segmento di mercato e dei dati immobiliari

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al valore medesimo calcolato al mese di Settembre 2020 in merito all'Es. Im. 118/2020 riferita ai medesimi immobili.

Dalla ricerca attinente alla realtà dei luoghi nella zona degli immobili staggiti, i valori per gli immobili in affitto passano da un Min. € 4,60/mq ad un Max. € 15,90/mq per unità residenziali e da un Min € 3,2/mq ad un Max. € 4,0/mq per i box, a seconda dello stato degli immobili.

Avendo preso in considerazione un'immobile A/2 simile a quello staggito per localizzazione, superficie e numero di locali, si attribuisce un valore di € 3,2/mq corrispondenti a € **385,00** mensili (arrotondato) quale canone d'affitto, per il box il valore attribuito è di € 2,0 /mq.

Avendo preso in considerazione un'immobile simile a quello staggito per localizzazione, superficie e



numero di locali, in considerazione dello stato attuale di conservazione, delle finiture, la sottoscritta attribuisce i valori di € 1000,00/mq e di € 500,00/mq di vendita.

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 120,45 x 100% **mq 120,45**  
(fg 5 – part. 250 – sub.9) quote proprietà 1/3 + 1/3 + 1/3

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 19,00 x 100% **mq 19,00**  
(fg 5 – part. 250 – sub.14) quote proprietà 1/3 + 1/3 + 1/3

**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente :**

|  |          |                   |   |
|--|----------|-------------------|---|
| Valore di mercato stimato senza gravami                              | €        | 114.427,50        | + |
|  | €        | 9.500,00          | + |
| A detrarre : rate spese condominiali insolute gestione al 30/09/2020 | €        | 2.533,73          | - |
| <b>VALORE DI MERCATO DEFINITIVO</b>                                  | <b>€</b> | <b>121.393,77</b> |   |

**VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore arrotondato) € 121.000,00**

**Determinazione del valore in condizioni di vendita forzata**

**Analisi dell'orizzonte temporale espresso in mesi:**

|  |           |   |
|--|-----------|---|
| Intervallo tra data della stima e data dell'aggiudicazione                   | 9         | + |
| Intervallo tra data dell'aggiudicazione a Decreto di trasferimento           | 3         | + |
| Intervallo tra data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità del bene | 7         | = |
| <b>TOTALE</b>  | <b>19</b> |   |



**Calcolo dei differenziali e del valore in condizioni di vendita forzata:**

|  |              |                     |
|--|--------------|---------------------|
| Valori   | Mercato      | Vendita forzata     |
|  | € 121.000,00 | € 121.000,00        |
| A detrarre: mancati redditi tra data di aggiudicazione e disponibilità del bene (arrotondato € 385*x19) e (38*x19) |              | € 8.037,00          |
| <b>VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA</b>   |              | <b>€ 112.963,00</b> |
| * canone mensile di mercato  |              |                     |

Salvo errori ed omissioni

**VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore arrotondato) € 112.950,00****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.

 Si No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)*Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.**In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.***8. Riepilogo dei valori di stima****CATASTO FABBRICATI**

Per quanto concerne l'immobile identificato:

| Sez Urb | Fg | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Rendita  | Indirizzo           |
|---------|----|-------|------|------------|--------|-----|----------|----------|---------------------|
| NCT     | 5  | 167   | 9    |            | A/2    | 3   | 6,5 vani | € 352,48 | Via Campagnoli 2-S1 |

| Sez Urb | Fg | Part. | Sub. | Zona Cens. | Categ. | Cl. | Consist. | Rendita | Indirizzo         |
|---------|----|-------|------|------------|--------|-----|----------|---------|-------------------|
| NCT     | 5  | 167   | 14   |            | C/6    | 3   | 19 mq    | € 24,53 | Via Campagnoli S1 |

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 120,45 x 100%

**mq 120,45**

Superficie commerciale convenzionale dei beni: 19,00 x 100%

**mq 19,00**

(fg 5 – part. 250 – sub.9 e sub 14) quote proprietà 1/3 + 1/3 + 1/3

**Valore di mercato con i deprezzamenti della stima per oneri opponibili all'Acquirente :**

|  |          |                   |   |
|--|----------|-------------------|---|
| Valore di mercato stimato senza gravami                              | €        | 114.427,50        | + |
|  | €        | 9.500,00          | + |
| A detrarre : rate spese condominiali insolute gestione al 30/09/2020 | €        | 2.533,73          | - |
| <b>VALORE DI MERCATO DEFINITIVO</b>                                  | <b>€</b> | <b>121.393,77</b> |   |





**VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA (valore arrotondato) € 121.000,00**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in:  
**€ 121.000,00** dicono (Euro centoventunomila/00)

Il più probabile **valore di vendita forzata** viene di fatto quantificato in: **€ 112.963,00**  
**Valore arrotondato: € 112.950,00** dicono (Euro centododicimilanovecentocinquanta/00)



## 9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: Arch. Astori Mariangela

Iscritto all'Ordine/Albo: Architetti di Brescia

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione, in conformità al Codice delle Listino Immobiliari della Camera di Commercio di Brescia e la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate 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.

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



Data rapporto valutazione: 05/09/2020



## **10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione**

1. Rilievo fotografico
2. Atti di provenienza
3. Titoli autorizzativi
4. Attestazione Azzonamento – Certificato Destinazione Urbanistica
5. Schede catastali
6. Visure catastali attuali e storiche
7. Ispezioni telematiche / agenzia entrate

