

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. 21/2024

Riunita alla procedura n. ____/____

Giudice delegato:

Giudice Dottoressa LIANA ZACCARIA

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:



Rappresentato dall'Avvocato

Con Studio in Via
Comune di
Tel + 39
E mail

Intervenuti alla data di stima

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Con sede in
Via
P.Iva
C.f.

Esperto incaricato

Geometra FABIO BECCALOSSI

Piazza Della Pace n. 30
CF BCCFBA68M20L339U
Tel 030.6863346
Fax
Mail studio.beccalossi@libero.it
Pec fabio.beccalossi@geopec.it

Iscritto all'Albo Geometri di Brescia nr. 3933
Iscritto all'Albo dei CTU di Brescia nr. 269



Date

Nomina dell'esperto **12/04/2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **23/04/2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione **21/06/2024**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita, **08/10/2024**



Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 01

Descrizione sintetica: Trattasi di appartamento in condominio al quale si accede attraverso giardino comune con altre unità, posto al piano primo ed è così composto:

Al piano seminterrato al quale si accede da scivolo comune e vano 3 scala comune si trova una autorimessa,

Al piano terra trova posto un giardino comune, che porta ad un vano scala comune dotato di ascensore che porta al piano interrato e al piano primo.

Al piano primo si trova una cucina tinello, un bagno, un atrio notte e una camera. Dalla camera e dalla cucina tinello si accede ad una ampia loggia.

Ubicazione: via Provinciale n.90 Erbusco (BS)

Identificativi catastali: Foglio 08 mappale 247 subalterno 11
Cat. A/2 Cl. 3 Vani 3 R.C. €. **209,17**

Quota di proprietà:

100/100 Sig. Riccardo Uberti

Divisibilità dell'immobile: no

Ubicazione: via Provinciale n.90 Erbusco (BS)

Identificativi catastali: Foglio 08 mappale 247 subalterno 24 Cat. C/6 Cl. 5 Consistenza mq.17 catastali
mq. 21 R.C. €. **37,75**

Quota di proprietà:

100/100

Divisibilità dell'immobile: No

Più probabile valore in libero mercato €. **88.500,00** (ottantottomilacinquecentoeuro/00) per l'intero,

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile **L'immobile è ubicato nella periferia del Comune di Erbusco, viste le dimensioni l'ubicazione e lo stato di conservazione e manutenzione e la quota di possesso ha buone possibilità di essere commerciato, anche dai segnali dalla situazione immobiliare di ripresa.**

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☐ Si ☐ No se No vedi pagina _____

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 15
Spese condominiali arretrate	☐ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☒ No ☐ Si	se Si vedi pagina _____
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 17

Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	8
4.	Audit documentale e Due Diligence	10
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	10
4.2	Rispondenza catastale	12
4.3	Verifica della titolarità	14
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	15
6.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	16
7.	Analisi estimativa	17
8.	Riepilogo dei valori di stima	19
9.	Dichiarazione di rispondenza	20
10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	21
11.	Bibliografia	2



Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Indicare le principali fasi ed accertamenti peritali espletati dall'esperto valutatore, indispensabili per la stesura del rapporto di valutazione.

Accesso UTE di Brescia per acquisizione schede catastali e visure in data 02/05/2024

Accesso all'Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco in data 06/05/2024 per effettuare accesso agli atti e richiesta documentazione inerente all'immobile quali:

Copie richieste Concessioni Edilizie e/o DIA;

Copia richiesta agibilità dell'immobile o certificato di agibilità rilasciato dal Comune;

Ritiro documentazione presso Ufficio Tecnico del Comune di Erbusco in data 13/06/2024

Sopraluogo presso l'immobile in oggetto in data 28/05/2024 per verificare la conformità catastale e stato dei luoghi, stato conservazione dell'immobile, e effettuavo i rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico ricevuto;

Estratto di matrimonio stato civile dell'esecutato libero;

Studio della documentazione 17/06/2024;

Stesura della relazione peritale 19/06/2024

Consegna elaborato peritale 21/06/2024

Spedizione alle parti elaborato peritale 21/06/2024



Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia Brescia

☒ Comune Erbusco (BS)

☐ Frazione

☐ Località

☐ Quartiere

☒ Via Provinciale

☒ Civico n. 90

Zona periferica

Mappa geografica



X Destinazione urbanistica dell'immobile: Residenziale

X Tipologia immobiliare: Case in Condominio

X Tipologia edilizia dei fabbricati: Appartamento

X Tipologia edilizia unità immobiliari: bilocale

X Caratteristiche generali dell'immobile: Condominio edificato 2007.

X Dimensione. Immobile composto da 3 vani principali e vani accessori

X Caratteri domanda e offerta: limitata

X Forma di mercato: Libero

☐ **Filtering**

X Fase del mercato immobiliare: con segnali di ripresa

☐ **Altro**



Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

L'immobile edificato negli anni 2006, non è stato reperita documentazione rilasciata dal Comune di Erbusco (vedi dichiarazione allegata):

Trattasi di appartamento in condominio al quale si accede attraverso giardino comune con altre unità, posto al piano primo ed è così composto:

Al piano seminterrato al quale si accede da scivolo comune e vano scala comune si trova una autorimessa,

Al piano terra trova posto un giardino comune, che porta ad un vano scala comune dotato di ascensore che porta al piano interrato e al piano primo.

Al piano primo si trova una cucina tinello, un bagno, un atrio notte e una camera. Dalla camera e dalla cucina tinello si accede ad una ampia loggia.

Confini

Indicare i confini catastali

☒ Nord Lotto di altra proprietà mapp. 53-54

☒ Sud altra proprietà mapp. 241 e via Provinciale

☒ Est altra proprietà mapp. 554-555

☒ Ovest altra proprietà mappale 263

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Interno ed esterno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo 28/05/2024

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL - Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta



Calcolo superfici di proprietà

Superficie principale m² 54,96

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Loggia	m ² 21,55	50 % 10,77
Balconi	m ²	50 %
Accessori	m ²	50 %
Piano Primo inagibile	mq.	25%
Sottotetto e fienile	mq.	20%
Cortile	m ²	10 %
Autorimessa	m ² 17,86	50 % 8,93

Superficie commerciale m² 74,66

**Caratteristiche qualitative**

(indicare/analizzare le caratteristiche immobiliari che determinano variazione di prezzi)

L'immobile oggetto di perizia è in condizioni di manutenzione ordinaria per la maggior parte dello stesso, risulta pienamente agibile, la serramentistica risulta essere in legno e con vetro doppio, della data di edificazione, la pavimentazione risulta originaria del periodo di costruzione dell'immobile e in medie condizioni, il bagno risulta completo di accessori e in buone condizioni di manutenzione, vi è impianto di riscaldamento autonomo, mediante caldaia a gas metano.

L'autorimessa ha pavimentazione in industriale con spolvero al quarzo e la basculante è in lamiera con apertura manuale.



Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Concessione Edilizia del 11/10/2006 permesso di costruire n. 205/2005 prot. 14492
Concessione Edilizia del 11/03/1989 registro costruzioni n. 6 prot. n. 847
Agibilità del 30/06/1971

☐ Indicare la documentazione visionata

☒ Fonte documentazione visionata **Ufficio tecnico del Comune di Erbusco**

☒ Data verifica urbanistica (13/06/2024)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico **PGT**

☐ Convenzione Urbanistica

☐ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici

☐ Vincoli ambientali

☐ Vincoli paesaggistici

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSI, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr.3933, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Pavone del Mella ed in base 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, per le seguenti motivazioni:

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

☐

Note: NON SONO STATE REPERITE DAL PERSONALE DEL COMUNE DI ERBUSCO DOCUMENTAZIONI AUTORIZZATIVE, COME DA DICHIARAZIONE DELL'UFFICIO TECNICO DEL COMUNE, CHE SI ALLEGA ALLA PRESENTE, NON E' STATO POSSIBILE VERIFICARE STATO AUTORIZZATIVO CON STATO ATTUALE.

SI E' RISCONTRATA LA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NELL'ATTO STIPULATO IN DATA 18/07/2012 E LA CITAZIONE DELLA SCHEDA REDATTA IN DATA 03/11/2010 (CORRISPONDENTE ALLO STATO DEI LUOGHI)



Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Comune Censuario di Erbusco

Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Rendita €. 209,17

Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub.24 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 17 Rendita €. 37,75

Elenco documentazione visionata

- Visure catastali;
- Visure storiche catastali;
- Schede catastali;
- Estratto di mappa

Data verifica catastale (02/05/2024)



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Geometra FABIO BECCALOSSO, iscritto all'Albo dei Geometri di Brescia nr. 3933, 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:



Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità: TRAMITE ATTO DI COMPRAVENDITA TRA VIVI

Titolo di provenienza:

= che i suddetti immobili risultano di proprietà di 1000/1000 di piena proprietà
pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- atto di compravendita a rogito del Notaio ALDO GARIONI di Travagliato il 18 ottobre 2007 n.
- Ipoteca Volontaria iscritta in data 24/07/2012 ai n.ri 26306/4433 a

☒ Quota di proprietà UBERTI RICCARDO per la quota di 1000/1000 di piena proprietà,

☐ Usufrutto

☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù

☐ Vincoli

☐ Oneri

☐ Pesi

☒ Gravami

- Pignoramento Immobiliare trascritto in data 01/02/2024 ai n.ri 4493/3248
- Osservazioni: Si segnala Atto d'obbligo edilizio autenticato dal Notaio



Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☐ Libero

☒ Occupato esecutato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto Uso abitazione

☐ €/anno

☐ Rata mensile

☐ Durata in anni

☐ Scadenza contratto

☐ Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Indicare l'eventuale esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico

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

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.



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 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 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 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."



Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

Mancanza della documentazione autorizzativa presso il Comune di Erbusco, vedi allegato a riguardo.

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)

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

N.B! Non avendo riscontrato comparabili derivanti da atti di compravendita, si è proceduto al reperimento di comparabili sul mercato. Si è in oltre proceduto con verifiche attraverso colleghi operanti nella zona.

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.



Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 01 / 01

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa al Comune Erbusco

Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub. 11 categoria A/2 classe 3 consistenza 3 vani Rendita € 209,17

Foglio 08 Sezione NCT particella 247

X Sub. 24 categoria C/6 classe 5 consistenza mq. 17 Rendita € 37,75

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **88.500,00** diconsi Euro (ottantottomilacinquecentoeuro/00) (**vedasi analisi estimativa allegato I**)

Note

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.



Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: **Geometra Fabio Beccalossi**
Iscritto all'Ordine/Albo: **dei geometri di Brescia al n. 3933**

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

- 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: 19/06/2024



Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. **Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato** (allegato I)
2. Elaborati fotografici degli esterni
3. Elaborato fotografico degli interni (se libero)
4. Titoli autorizzativi
5. Certificato di agibilità / abitabilità (se presente)
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure storiche catastali
9. Attestato di Certificazione/Prestazione Energetica (solo se presente)
10. Riassunto spese condominiali arretrate se presenti
11. Dichiarazione del Comune di Erbusco che la documentazione grafica è andata distrutta o persa



Bibliografia

IVSC : International Valuation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti



ANALISI ESTIMATIVA – ALLEGATO I

La stima dell'immobile classificato come appartamento sito in Comune di Erbusco zona periferica in via Provinciale n. 90

avviene mediante l'applicazione del criterio Valore di mercato dell'intera proprietà la cui formula risolutiva è:

Valore=[VatopeMonoparametrico]

La determinazione delle singole variabili della formula si ottiene mediante l'applicazione dei singoli procedimenti estimativi.

COMPARABILI

Gli immobili che formano il campione d'indagine per la comparazione estimativa dell'immobile oggetto di stima sono;

-Unità A

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciate (SUP)	1 m2	
Superficie condominate (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	
Prezzo medio a m2	1.200,00€.	

- Unità B

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	1 m2	
Superficie condominiale (S)	noni definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie estema esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	
Prezzo medio a m2	€ 1.180,00	

-Unità C

Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	1m2	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	



Prezzo medio a m2	€ 1.300,00
-------------------	------------

- Unità D

Cassa 2		
Tipo di dato	Prezzo medio a m2	
Descrizione		
Destinazione	Residenziale	
Superficie commerciale (SUP)	Im3	
Superficie condominiale (S)	non definita	
Quota condominiale (Q)	non definita	
Superficie esterna esclusiva (Se)	non definita	
Area di sedime (Sd)	non definita	
Fonte dato		
Provenienza	Borsa Dati Immobiliari ricerca di mercato	
Data	31/12/23	
Prezzo medio a m2	€ 1.050,00	

MONOPARAMETRICA

Determinazione della variabile Valore Monoparametrico mediante il procedimento Monoparametrico.

Caratteristiche Immobiliari

Le caratteristiche considerate sono le seguenti:

*Data (DAT): La data del contratto è una caratteristica economica rilevata insieme al prezzo di mercato al quale si riferisce. Il suo compito consiste nell'aggiornare alla data di stima i prezzi degli immobili di confronto.

Unità di misura: giorno/mese/anno;

*Superficie commerciale (SUP): La superficie commerciale è una misura fittizia nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione di rapporti mercantili noti nella pratica degli affari immobiliari.

Unità di misura; m2;

Altre caratteristiche (coeteris paribus)

Altre caratteristiche immobiliari sono importanti per gli immobili classificati come Casa, come quelle indicate nel profilo immobiliare. Nel caso in esame queste caratteristiche non vengono considerate perché il campione estimativo presenta parità di condizioni.

Tabella dati

Caratteristica	Unità A	Unità B	Unità C	Subject
Prezzo totale (PRZ) €	1.200,00	1.180,00	1.300,00	
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/12/23	31/12/23	31/12/23	19/06/2024
Superficie commerciale (SUP) M2	1	1	1	74,66
Caratteristica	Unità D			Subject
Prezzo totale (PRZ) €	1050,00			
Data (DAT) giorno/mese/anno	31/12/23			19/06/2024
Superficie commerciale (SUP) m2	1			1182,50

Prezzi corretti per Data

Prezzo marginale della caratteristica Data (DAT)

Il prezzo marginale della data è stimato con il saggio di variazione mensile dei prezzi del particolare segmento di mercato immobiliare.

La formula che determina il prezzo marginale è: $[PRZ]^* - [i(DAT)]/12$

Il prezzo marginale delle unità rilevate risulta allora:

Unità A = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1200,00 €

Unità B = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1180,00 €

Unità C = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1300,00 €

Unità D = 0,00 € da cui il relativo prezzo corretto pari a 1050,00 €



Prezzi medi

Immobile	Prezzi (€)	Sup. commerciale (m2)	Prezzo medio (€/m1)
Unità A	1200	1,00	1200
Unità B	1180	1,00	1180
Unità C	1300	1,00	1300
Unità D	1050	1,00	1050
Prezzo medio calcolato dalla SommaPrezzi/Somma Superfici	4730	4,00	1182,50

Il valore della variabile valoreMonoparametrico, determinato tramite il procedimento Monoparametrico, è posto pari al prodotto del prezzo medio (1182,50€) per la superficie commerciale (74,66m2) dell'immobile oggetto di valutazione, Tale valore è uguale a 88.285,45 €. arrotondato a 88.500,00

N.B/ Essendo il mercato in fase di stasi e senza comparabili sufficienti per la tipologia di immobile oggetto di stima, si è proceduto ad una ricerca tramite immobili in vendita, presso agenzie e studi tecnici operanti nel settore, estrapolando i prezzi richiesti per gli stessi al mq. Per integrare i comparabili insufficienti.























N=5050400

Direzione Provinciale di Brescia Ufficio Provinciale Territorio - Direttore GIUSEPPE MALINCONICO

E-1574800



Comune: (BS) ERBUSCO
Foglio: B

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

2-Mag-2024 15:59:59
Protocollo pratica T277043/2024

Firmato Da: BECCALOSSO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f802561a6b5082e573945797e44ce7

Vis. tel (0.00 euro)

1 Particella: 247



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0409736 del 03/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbusco	
Via Provinciale	civ. 90
Identificativi Catastali:	Compilata da: Bossini Lorenzo
Sezione: NCT	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 8	Prov. Brescia
Particella: 247	N. 3774
Subalterno: 11	

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO PRIMO



ipam 01

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 02/05/2024 - Comune di ERBUSCO(D421) - < Sez. urbana NCT - Foglio 8 - Particella 247 - Subalterno 11 >
VIA PROVINCIALE n. 90 Piano 1

Firmato Da: BECCALOSSO FABIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 3f802561a6b50f82e573945797e44ce7





Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0409736 del 03/11/2009	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbusco	
Via Provinciale	
civ. 90	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sesione: NCT	Bossini Lorenzo
Foglio: 8	Iscritto all'albo:
Particella: 247	Geometri
Subalterno: 24	Prov. Brescia
	N. 3774

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO INTERRATO





**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbusco
Via Provinciale _____

civ. 90

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 8
Particella: 247
Subalterno: 11

Compilata da:

Bossini Lorenzo
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 3774

Scheda n. 1

Scala 1:200

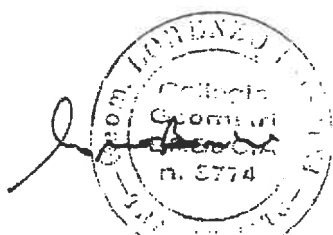
ALLEGATO "A" AL N° 30354
RACC. NOTAIO A. GARIONI

PIANO PRIMO



Michel Fantini
Uff. A.

Roberto



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio Provinciale di
 Brescia

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____
 Planimetria di u.i.u. in Comune di Erbusco
 Via Provinciale

civ. 90

Identificativi Catastali:
 Sezione: NCT
 Foglio: 8
 Particella: 247
 Subalterno: 24

Compilata da:
 Bossini Lorenzo
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Brescia

N. 3774

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIANO INTERRATO



Michel Mont:
Udo R...
Roberto...

