

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. 467/2023

Giudice delegato: Dr. Marco Marullo

Anagrafica

Creditore procedente:

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

Esperto incaricato

Arch. Luciano Guerreschi

Via Marconi n. 3

CF: GRRLCN 63S27E526W

Tel : 030906482

Fax : 030906482

E mail: fg.studiofrosi@gmail.com

PEC: luciano.guerreschi@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine Architetti di Brescia nr. 1330

Timbro e firma



Nomina dell'esperto **27 marzo 2024**

Conferimento d'incarico di stima e giuramento **02 aprile 2024**

Data della consegna del rapporto di valutazione : non oltre il **03 agosto 2024**

Udienza per la determinazione della modalità di vendita **03 settembre 2024**

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : abitazione a due piani con giardino, in complesso immobiliare 4 unità

Ubicazione : Comune di Chiari via Pontoglio n. 60

Identificativi catastali : **NCT Foglio 8** **Mappale 289 sub. 1**

Quota di proprietà: **proprietà 1/1**

Diritto di proprietà : proprietà esclusiva

Divisibilità dell'immobile : Non divisibile

Più probabile valore in libero mercato € **131.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) € **125.000,00**

Valore locativo medio di mercato €/anno **4.200,00**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: trattasi di abitazione ben tenuta con piccolo giardino esclusivo e distribuita su due piani fuori terra e un piano interrato, dotata di accesso indipendente e facente parte di un complesso immobiliare di 6 unità residenziali

Tenendo conto della tipologia costruttiva dello stato di conservazione, dell'ubicazione decentrata con viabilità discreta e possibilità di parcheggi, si ritiene che l'immobile abbia ancora un margine di commerciabilità nella fascia media di mercato.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia Si No

Conformità catastale Si No

Conformità titolarità Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente



ASTE GIUDIZIARIE®
Immibile occupato

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si

Spese condominiali arretrate

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si

Limitazioni

Assunzioni limitative

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si

Condizioni limitative

ASTE GIUDIZIARIE®
 No Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

In data 02.04.2024 il CTU effettuava il giuramento, in modalità telematica presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari , per il conferimento dell' incarico di stima.

In data 22.04.2024 il CTU procedeva ad effettuare congiuntamente al custode incaricato, un primo sopraluogo ricognitivo per accedere agli immobili oggetto della stima, allo scopo di verificarne lo stato generale.

In data 11.06.2024 veniva ritirata la documentazione richiesta al Comune di **Chiari** al fine di completare le verifiche relative alla conformità edilizia.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia di Brescia

Comune di **Chiari**

via **Pontoglio frazione Santellone**

Civico n. **60**

Zona: decentrata, con destinazione residenziale.

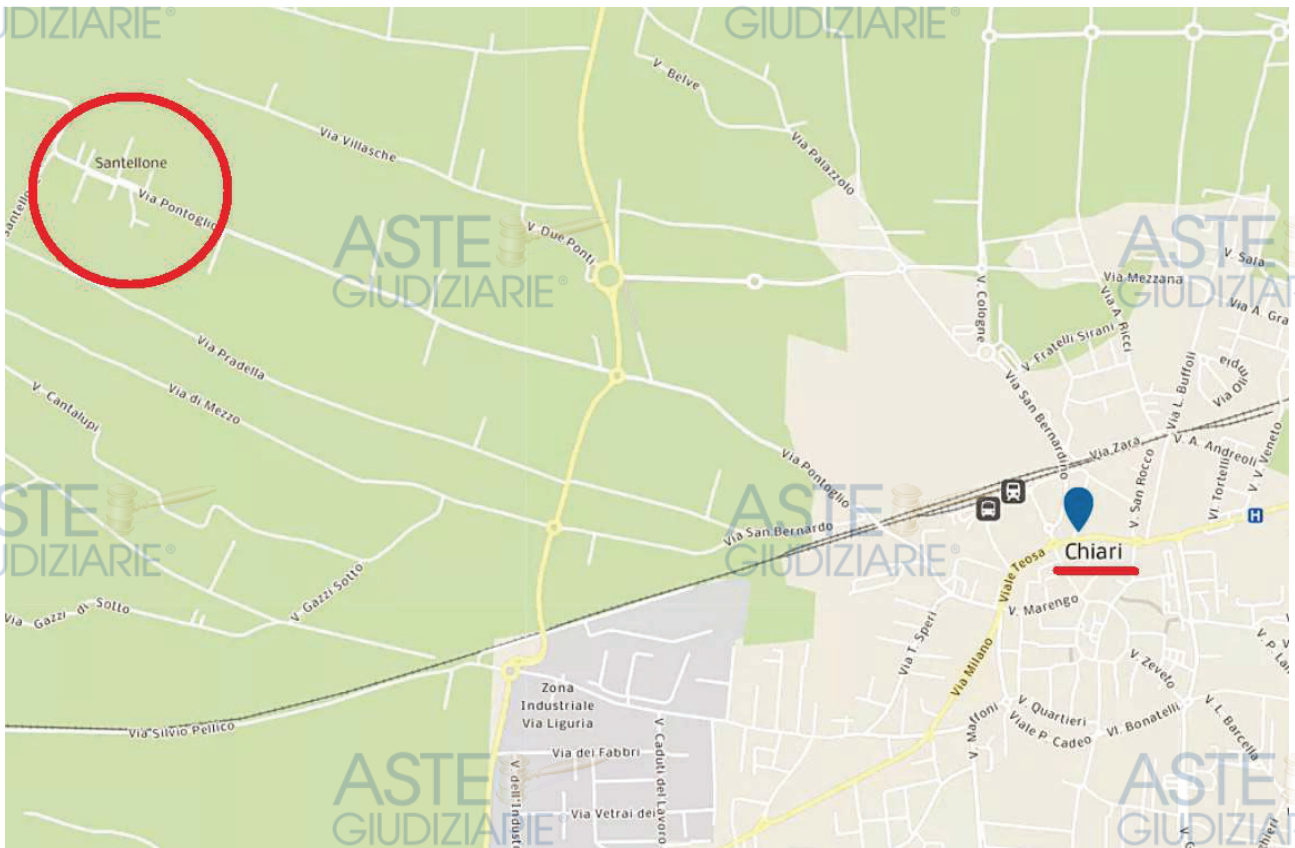


Foto satellitare



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Destinazione urbanistica dell'immobile : **residenziale**
- Tipologia immobiliare : **abitazione in complesso di 4 unità con piccolo giardino**
- Tipologia edilizia dei fabbricati: **immobile composto da 4 unità indipendenti (recente)**
- Tipologia edilizia unità immobiliari : **abitazione su due piani fuori terra e un piano interrato**
- Caratteristiche generali dell'immobile: **buono stato di conservazione**
- Dimensione : **normale**
- Caratteri domanda e offerta

ipotetico lato acquirente: privato.

ipotetico lato venditore: privato.

- Forma di mercato **oligopolio**
- Filtering **assente**
- Fase del mercato immobiliare **in leggera ripresa**
- Altro

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

Trattasi di abitazione con ingresso indipendente distribuita su due piani fuori terra e un piano interrato, con piccolo giardino pertinenziale, facente parte di un complesso immobiliare di sei unità residenziali.

Ubicato nel Comune di Chiari frazione Santellone in via Pontoglio n. 60, presenta caratteristiche riconducibili a quelle di abitazioni ordinarie per la tipologia e per il periodo di costruzione, costituita in linea di massima da locali di forma regolare ai quali si accede mediante accesso pedonale indipendente direttamente dalla via pubblica.

L'intero complesso costruito nel 1984 (data rilascio concessione edilizia), si presenta in condizioni buone anche nelle parti comuni, l'ubicazione, risulta decentrata rispetto all'abitato del comune di Chiari, ma in un contesto di viabilità comunque discreto.

L'alloggio, al quale si accede dal piccolo giardino privato è essenzialmente composto da soggiorno, cucina e bagno al piano terra; due camere con disimpegno, bagno, e balcone al primo piano; cantina e lavanderia al piano interrato con possibilità di accesso carraio.

Completano la dotazione dell'alloggio un piccolo giardino di pertinenza.

Ubicazione : Comune di **Chiari via Pontoglio n. 60**

Tipologia catasto: Fabbricati

Identificativi catastali:

NCT Foglio 8 Mappale 289 sub 1 Cat. A/2 Cl. 4 - 7 vani - sup. catastale totale mq 133
sup. totale escluse aree scoperte mq 124 - RC € 632,66

Confini

Indicare i confini catastali

- nord altra proprietà F. 8 mapp 289 sub 10
- strada pubblica
- passaggio comune F. 8 mapp. 289 sub 9
- ovest altra proprietà F. 8 mapp. 289 sub 2

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno
 Solo interno

Diretto in loco

Collaboratore

Desunto graficamente da:

Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)
 22.04.2024.

data sopralluogo

Criterio di misurazione

SEL - Superficie Esterna Lorda
 SIL- Superficie Interna Lorda
 SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà

Piano semint./terra/primo

Superficie principale abitazione m² 74,30

Superficie secondarie

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
balconi	m ² 6,00	35 %
cantina-lavanderia	m ² 38,58	35 %
giardino privato	m ² 76,90	10 %

Totale Superficie commerciale **m² 97,59**

Caratteristiche qualitative

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

anno di costruzione 1984 rilascio Concessione Edilizia
 livello di piano semint. /terra/primo
 numero servizi nr. 02

Firmato Da: GUERRESCHI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22dfa9213259586b4c05ed3fb9f8498d

impianti in dotazione

- riscaldamento assente
 autonomo
 metano
 radiatori

- solare termico assente

- elettrico presente

- idraulico presente

- fotovoltaico assente

- impianto geotermico assente

manutenzione fabbricato livello buono

manutenzione unità immobiliare livello buono

classe energetica non essendoci documentazione specifica circa la
certificazione energetica, si ipotizza in via
cautelativa la classe G.

esposizione prevalente dell'immobile sud - est

luminosità dell'immobile livello buono

panoramicità dell'immobile livello medio

funzionalità dell'immobile livello medio

finiture dell'immobile livello buono

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

- ultima Licenza di Costruzione – **immobile costruito con C.E. n. 155 del 03.12.1984
successivo P.d.C in sanatoria n. 19/2019 del 04.06.2019.**

Titoli autorizzativi esaminati Indicare la documentazione visionata :

Permesso Costruire in sanatoria n. 19/2019 prot. 20793 rilasciato il 02.07.2019

Agibilità non rilevata nel fascicolo presso l'U.T. comunale.



Fonte documentazione visionata:

Ufficio Tecnico del Comune di Chiari

Data verifica urbanistica (11.06.2024)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico : P.G.T. vigente

Convenzione Urbanistica: no

Cessioni diritti edificatori : no

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici: no

Vincoli ambientali: no

Vincoli paesaggistici: si

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti di Brescia nr. 1330 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di **Chiari** 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.

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

Note:

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al Catasto dei Fabbricati

Sezione NCT Fog. 8 Mapp. 289 sub. 1 Cat. A/2 Cl. 4 - 7 vani – sup. catastale totale mq 133
sup. totale escluse aree scoperte mq 124 - RC € 632,66

Elenco documentazione visionata:

Visura per immobile con intestati (vedi documenti allegati)

Planimetrie catastali unità immobiliari (vedi documenti allegati)

Elaborato planimetrico (vedi documenti allegati)

Estratto di mappa catastale (vedi documenti allegati)

Data verifica catastale 22.04.2024

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE



Il sottoscritto architetto Luciano Guerreschi, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia nr. 1330, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la **REGOLARITÀ catastale** rispetto alla stato attuale dell'immobile

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale :

Note :

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza :

1. Atto di divisione notaio Alfonso Cuoco in data 26.09.2019 Rep. n° 28165/16667 registrato a Brescia il 25.10.2019 al n. 20169 serie 1T – trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia il 25.10.2019 ai n° 46728/29261.

Quota di proprietà 1/1

Condizioni limitanti

Servitù NO

Vincoli NO

Oneri NO

Pesi NO

Gravami NO

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

occupato dal soggetto esecutato.

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

Tipo di contratto:

€/anno 0,00

Rata: 0,00

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
 valore locativo medio €/anno 4.200,00

5. 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 connessi con il suo carattere storico- artistico.

6. Formalità, vincoli, oneri 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.

1. **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** trascritto presso Agenzia del Territorio di Brescia in data

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 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:

Non si rilevano assunzioni limitative

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico:

Non si rilevano condizioni limitative

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

Monoparametrico

MCA con nr. 3 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

*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 1

Per quanto concerne l'immobile identificato al Catasto Fabbricati nel comune di **Chiari**

Sez. NCT F. 8 Mappale 289 sub 1 Cat. A/2 Cl. 4 - 7 vani - sup. catastale totale 133 mq - RC € 632,66

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € **131.000,00** diconsi euro centotrentunomila /00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in € **125.000,00** diconsi euro centoventicinquemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato II)

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.



8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: architetto Luciano Guerreschi Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n° 1330 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 né 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.

ASTE
GIUDIZIARIE®
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®*Timbro e firma*ASTE
GIUDIZIARIE®Data rapporto valutazione: **13.06.2024**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

9. 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. **Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni
4. Elaborati fotografici degli interni
5. Titoli autorizzativi
6. Estratto mappa catastale
7. Schede catastali
8. Visure catastali
9. Atto di provenienza.



PRIMA VALUTAZIONE

Il metodo del confronto di mercato si basa sulla rilevazione dei prezzi di mercato e delle caratteristiche degli immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. L'immobile da valutare è confrontato con le compravendite di immobili simili che sono attualmente sul libero mercato.

Il confronto tra immobili simili porta ad una definizione del valore più probabile di mercato. Per eseguire detto confronto si è effettuata una campionatura di dati immobiliari. Il campione è costituito, nel nostro caso, da tre immobili simili a quello oggetto di stima e appartenenti tutti ad un segmento di mercato paragonabile.

Quando il mercato è ancora presente e quindi sono disponibili i dati immobiliari per la valutazione, con il metodo del confronto si ottiene un meccanismo diretto e documentato per valutare un immobile.

Osservatorio del mercato immobiliare

Vengono di seguito riportate tre tabelle riassuntive che riepilogano le caratteristiche degli immobili simili presi a confronto per determinare il valore dell'immobile oggetto di perizia.

Le informazioni principali sono legate allo stato di conservazione, che incide molto sul prezzo, le superfici, la descrizione dell'immobile e la destinazione funzionale.

Inoltre viene indicata la data della pubblicazione dell'annuncio di vendita, il prezzo ed alcune immagini fotografiche.

Considerata, inoltre, la larga diffusione e ordinarietà della tipologia dell'immobile trattato, la ricerca dei valori di mercato di riferimento è stata integrata anche con quelli pubblicati dalla borsa immobiliare della provincia di Brescia comparandoli con quelli diffusi dall'Agenzia delle Entrate mediante l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI).

LOTTO N. 1

Valore di mercato

❖ Valore medio corrente in zona, secondo le quotazioni di:

a) Borsino immobiliare di Brescia (val. medi)	€/mq	1.340,00
b) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) val. medi	€/mq	1.250,00
c) 1° immobile oggetto di comparazione	€/mq	1.167,00
d) 2° immobile oggetto di comparazione	€/mq	1.311,00
e) 3° immobile oggetto di comparazione	€/mq	1.556,00

❖ Valore puntuale adottato pari a € /mq 1.350,00

VALORE CALCOLATO:

abitazione mq 97,59 x €/mq 1.350,00 = € 131.746,50

VALORE ARROTONDATO E ATTRIBUITO € 131.000,00

Chiari (BS)

25032 Santellone Bs Italia

ZONA AGRICOLA



Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni
Abitazioni & Ville

Quotazioni
Uffici & Negozi

Quotazioni
Box & Posti auto

Quotazioni
Locali & Capannoni

Quotazioni di **Vendita**

Quotazioni di **Affitto**



Abitazioni in stabili di 1° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **superiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **1.371**

Valore medio
Euro **1.527**

Valore massimo
Euro **1.683**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di fascia media

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **nella media** di zona

Valore minimo
Euro **1.204**

Valore medio
Euro **1.341**

Valore massimo
Euro **1.478**

Valuta subito questo
immobile



Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità **inferiore** alla media di zona

Valore minimo
Euro **811**

Valore medio
Euro **1.016**

Valore massimo
Euro **1.222**

Valuta subito questo
immobile



Ville & Villini

Quotazioni di Ville e Porzioni di villa

Valore minimo
Euro **1.134**

Valore medio
Euro **1.368**

Valore massimo
Euro **1.603**

Valuta subito questo
immobile



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: BRESCIA

Comune: CHIARI

Fascia/zona: Extraurbana/AGRICOLA

Codice di zona: R1

Microzona catastale n.: 2

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	OTTIMO	1350	1600	L	5,3	6,2	N
Abitazioni civili	Normale	1150	1350	L	4,5	5,5	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	790	1200	L	3,3	4,7	N
Autorimesse	NORMALE	680	940	L	3,3	4,4	N
Box	NORMALE	750	1050	L	3,4	4,7	N
Posti auto coperti	NORMALE	530	740	L	2,2	3,3	N
Posti auto scoperti	NORMALE	375	530	L	1,5	2,2	N
Ville e Villini	NORMALE	1200	1600	L	4,8	6,4	N

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)





Villa a schiera 5 locali, buono stato, Santellone, Chiari
 Chiari

€ 299.000 5+ locali 256 m² superficie 3 bagni No ascensore

Il mutuo ideale per te

CALCOLA MUTUO

Mutuo su misura per te

CONSULENZA MUTUO

Annuncio aggiornato il 04/06/2024

Descrizione

VILLA DI TESTA CON GIARDINO, TAVERNA, CANTINA E BOX AUTO!

Esclusiva villa di testa con giardino, taverna, cantina e box auto. POSSIBILITA' AFFITTO RISCATTO. IMPERDIBILE!

DESCRIZIONE: Villa a schiera di testa a Chiari, con ampio giardino di proprietà esclusiva su 3 lati di circa 300 mq, distribuita su tre livelli

LEGGI TUTTO

Caratteristiche

RIFERIMENTO

5634

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

256 m² - Vedi dettaglio

LOCALI

5+ (4 camere da letto, 3 altri), 3 bagni, cucina abitabile

PIANO

4 piani: da Seminterrato a Piano terra, da 1° a 2°

TOTALE PIANI EDIFICIO

4 piani

POSTI AUTO

1 in box privato/box in garage

ALTRE CARATTERISTICHE

Mansarda Taverna Porta blindata Esposizione interna Balcone Terrazza
 Impianto tv singolo Cantina Giardino privato Infissi esterni in vetro / legno

Costi

PREZZO

€ 299.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale



Villa a schiera via Pontoglio, Centro, Chiari
Chiari • Via Pontoglio

€ 299.000 5 locali 228 m² superficie 2 bagni No ascensore

Il mutuo ideale per te
A partire da € 837/mese

CALCOLA MUTUO

Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

PRE-APPROVA MUTUO

🕒 Annuncio aggiornato il 02/11/2022

Descrizione

vendesi in località santellone villa a schiera di testa di ampie dimensioni disposta su più livelli così composta: piano interrato: cantina, ripostiglio e locale caldaia oltre ampia autorimessa ed ulteriore piccolo vano cantina; piano terra: ampio soggiorno, cucina e bagno oltre a portici e ampi corte esclusiva;

📄 LEGGI TUTTO

Caratteristiche

RIFERIMENTO

VILLADITESTASANTELLONE

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

228 m² - Vedi dettaglio

LOCALI

5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina abitabile

PIANO

3 piani: da Seminterrato a Piano terra, 1*

TOTALE PIANI EDIFICIO

4 piani

POSTI AUTO

2 in box privato/box in garage, 3 in parcheggio/garage comune

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Mansarda | Fibra ottica | Porta blindata | Balcone | Terrazza | Impianto tv singolo
Cantina | Giardino privato | Infissi esterni in vetro / legno | Esposizione doppia

Costi

PREZZO

€ 299.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale



Villa a schiera 3 locali, buono stato, Centro, Chiari
Chiari

€ 235.000 3 locali 151 m² superficie 3 bagni No riconsumi



Il mutuo ideale per te
A partire da € 658 / mese

CALCOLA MUTUO



Pre-approva il mutuo online
Congela il tuo importo di mutuo per 6 mesi

PRE-APPROVA MUTUO

🕒 Annuncio aggiornato il 07/05/2024

Descrizione

VILLETTA DI TESTA

In splendida zona tranquilla e residenziale grande villetta di testa posta su due livelli con : cucina abitabile, soggiorno, bagno rifatto , 2 camere matrimoniali, bagno , 2 balconi , piano interrato con taverna trasformabile in camera, bagno-lavanderia, garage con basculante elettrica . Aria condizionata , zanzariere . Giardino privato .
NO SPESE CONDOMINALI !

Caratteristiche

REFERIMENTO

EK-111485891

CONTRATTO

Vendita

TIPOLOGIA

Villa a schiera | Intera proprietà | Classe immobile media

SUPERFICIE

151 m² - Vedi dettaglio

LOCALI

3 (2 camere da letto, 1 altro), 3 bagni, cucina abitabile

PIANO

3 piani: Interrato (-1), Piano terra, 1°, con accesso disabili

TOTALE PIANI EDIFICIO

1 piano

DISPONIBILITÀ

Libero

ALTRE CARATTERISTICHE

Taverna | Porta blindata | Balcone | Terrazza | Impianto tv singolo | Cantina
Giardino privato | Infissi esterni in doppio vetro / legno | Esposizione doppia

Costi

PREZZO

€ 235.000

SPESE CONDOMINIO

Nessuna spesa condominiale

ALLEGATO 02:
DETERMINAZIONE DEL VALORE MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

SECONDA VALUTAZIONE

Tenuto conto:

1. Della situazione del mercato immobiliare.
2. Della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e quindi delle possibili condizioni di formazione del prezzo.
3. Del deprezzamento relativo al deterioramento derivato dal logorio delle parti dell'immobile con il trascorrere del tempo.
4. Del normale lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione e la data di aggiudicazione in fase d'asta.
5. Del periodo che intercorre fra l'aggiudicazione e il Decreto di Trasferimento.
6. Del periodo che intercorre fra il decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile.
7. Del livello di rischio assunto dall'acquirente per l'assenza di garanzie postume e l'assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare.
8. Dalla differenza tra il valore di mercato alla data della stima e il più probabile prezzo a base d'asta.
9. Dell'attuale complessa situazione per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive e fallimentari in fase d'asta;

tutto ciò premesso

si ritiene congruo stabilire per le motivazioni sopra riportate, che il più probabile valore di realizzo in condizioni di vendita forzata, sia pari al valore di mercato ridotto del 10% - 15%, pertanto:

LOTTO 1

VALORE DI REALIZZO = € 131.000,00 - (131.000,00 x 0,05) = € 124.450,00

VALORE DI REALIZZO ARROTONDATO € 125.000,00

RIASSUNTO VALORI DI STIMA

1 - Più probabile valore di mercato	€ 131.000,00
2 - più probabile valore di realizzo	€ 125.000,00



sud





nord



ALLEGATO 04: ELABORATI FOTOGRAFICI INTERNI



soggiorno



soggiorno



cucina



bagno



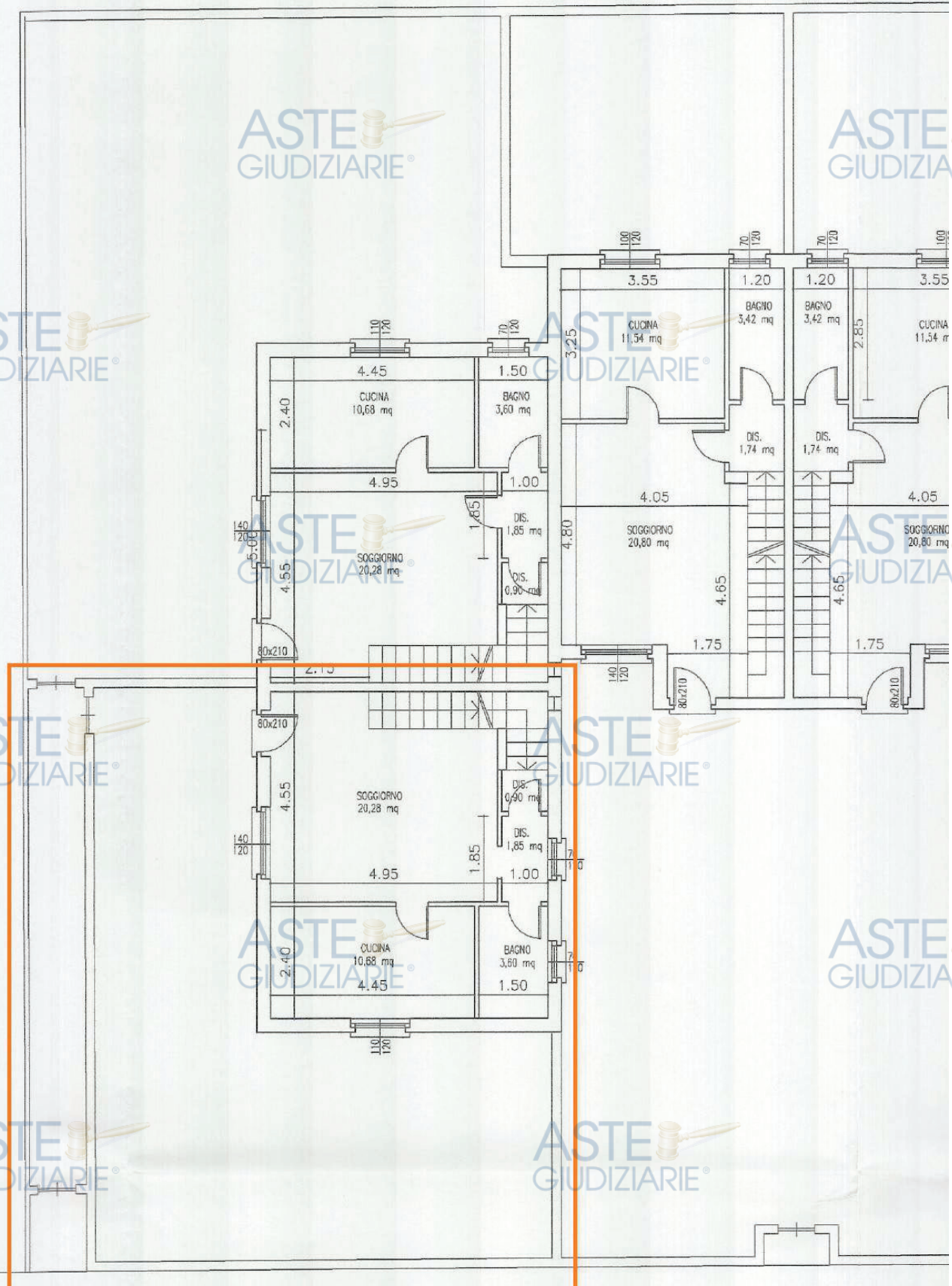


camera 1



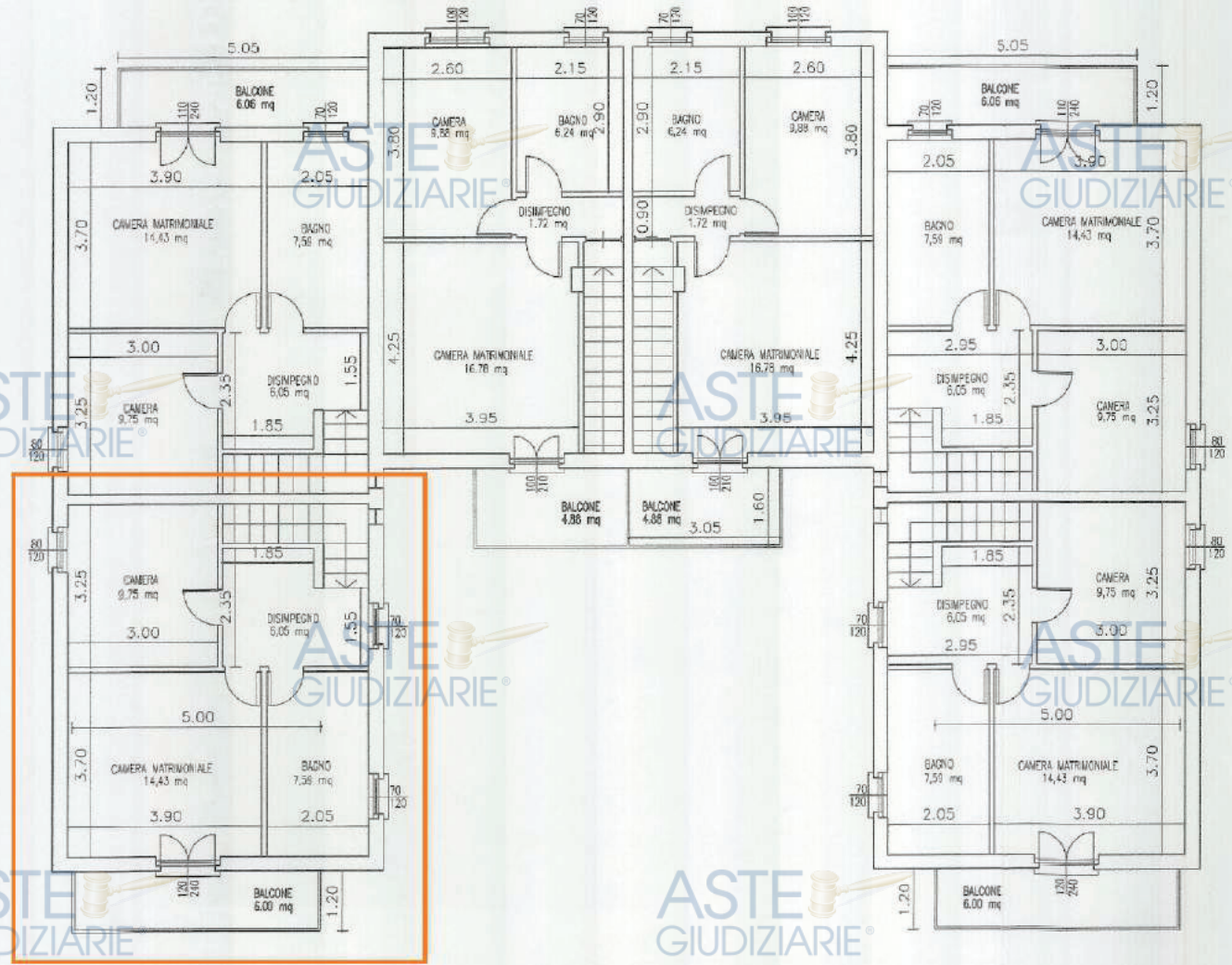
camera



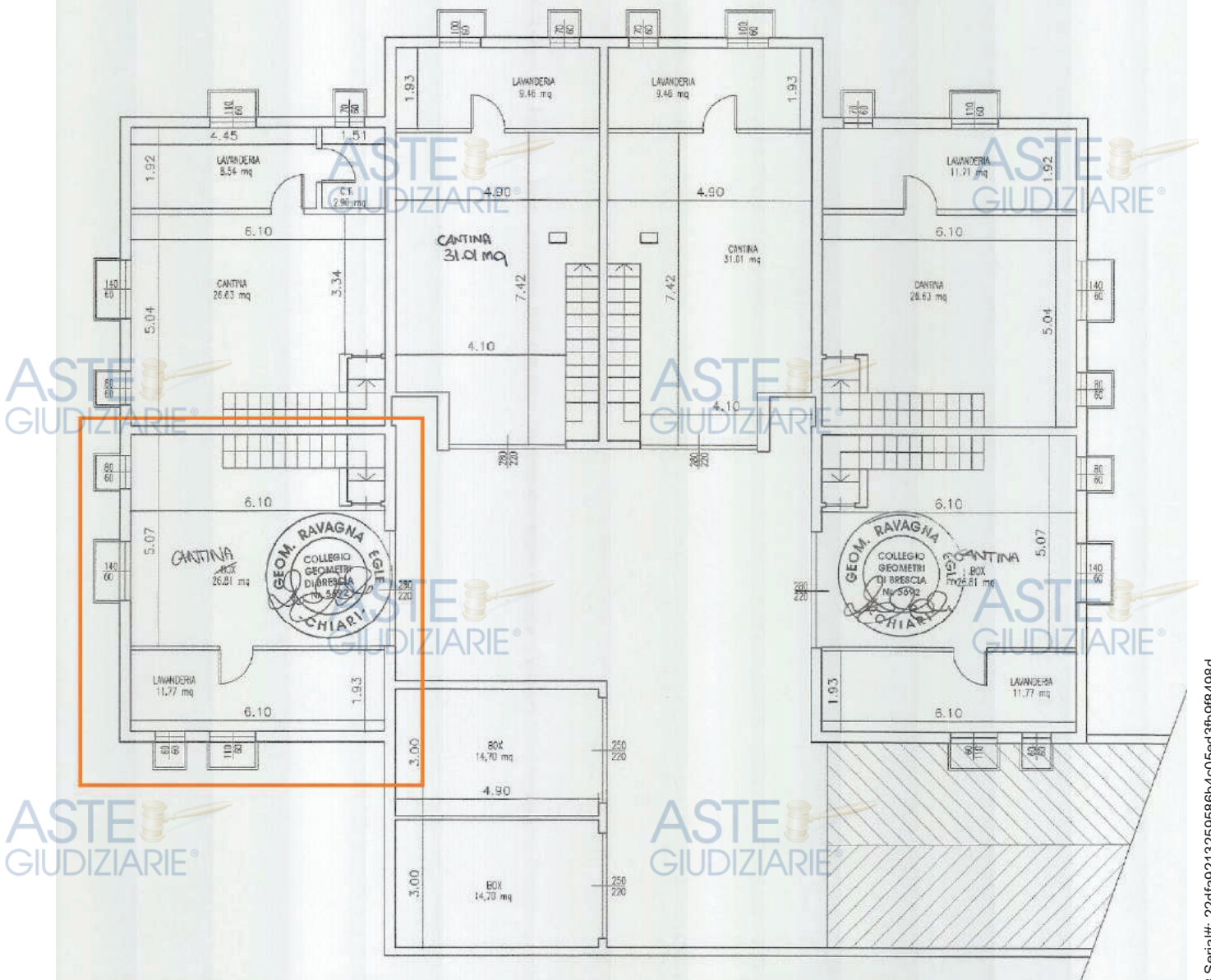


VIA PONTOGGIO





PIANO INTERRATO



LEGATO 06: ESTRATTO MAPPA CATASTALE



Firmato Da: GUERRESCHI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22d1fa9213259586b4c05ed3fb9f8498d



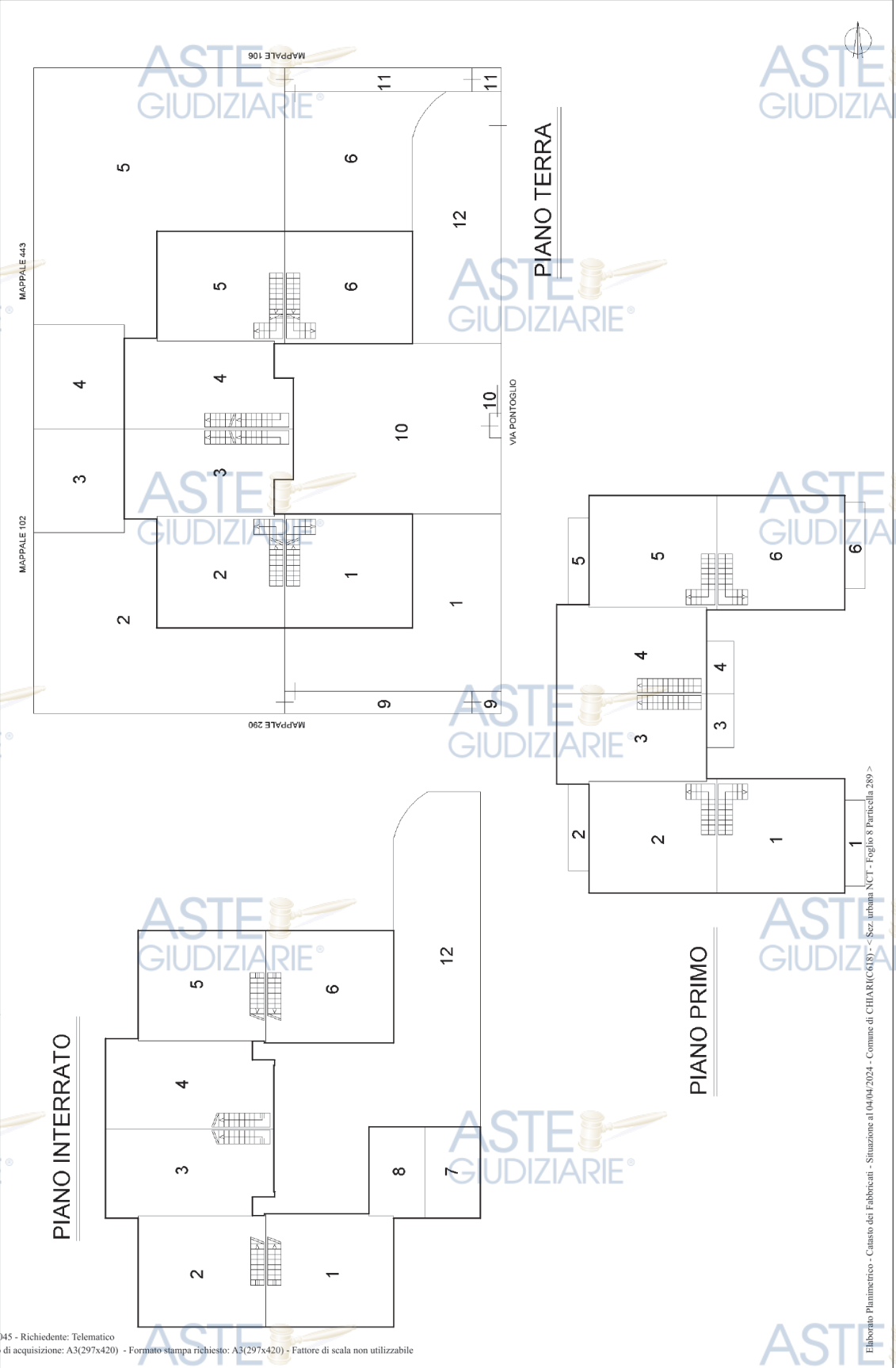
ALLEGATO 07: PLANIMETRIE CATASTALI

Data: 04/04/2024 - n. T40045 - Richiedente: Telematico

ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Canesi Luca	Iscritto all'albo: Geometri	Prov. Brescia	N. 03865
Comune di Chiari	Sezione: NCT	Foglio: 8	Particella n. BS0114915	del 11/07/2019
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n. del del MAPPALAE 443			
Scala 1 : 200				

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di Brescia

Data: 04/04/2024 - n. T40045 - Richiedente: Telematico
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A3(297x420) - Fattore di scala non utilizzabile
Ultima planimetria in atti



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 04/04/2024 - Comune di CHIARI(C618) - Sez. urbana NCT - Foglio 8 Particella 289 >



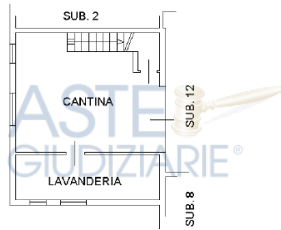
Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia

Dichiarazione protocollo n. BS0114915 del 11/07/2019	
Planimetria di u.i.u. in Comune di CHIARI	
Via Pontoglio	civ. SN
Identificativi Catastali:	Compilata da: Cadesi Luca
Sezione: NCT	Isolato all'albo: Geometri
Foglio: 8	Prov. Brescia
Particella: 289	N. 03865
Subalterno: 1	

Scheda n. 1 Scala 1:200

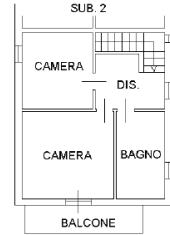
PIANO INTERRATO

H=2.50 mt



PIANO PRIMO

H=2.70 mt



PIANO TERRA

H=2.70 mt



allegato "a" all'atto rep 28165/16667 NOTAIO UOLO

Data: 11/09/2019 - n. T288684 - Richiedente: CCULNS66S29A783E

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0114915 del 11/07/2019

Planimetria di u.i.u. in Comune di Chiari

Via Pontoglio

civ. SN

Identificativi Catastali:

Sezione: NCT
Foglio: 8
Particella: 289
Subalterno: 1

Compilata da:
Canesi Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Brescia

N. 03865

Scheda n. 1

Scala 1:200

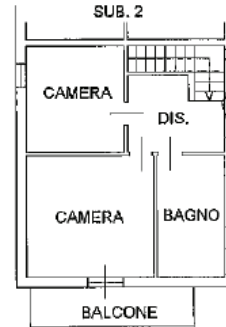
PIANO INTERRATO

H=2.50 mt



PIANO PRIMO

H=2.70 mt



PIANO TERRA

H=2.70 mt



Ultima planimetria in atti

Data: 11/09/2019 - n. T288684 - Richiedente: CCULNS66S29A783E

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 11/09/2019 - Comune di CHIARI (C618) - < Sez. Urb.: NCT - Foglio: 8 - Particella: 289 - Subalterno: 1 >
VIA PONTOLIO n. 60 piano: S1-T1;

Firmato Da: GUERRESCHI LUCIANO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 22dfa9213259586b4c05ed3fb9f8498d