

ASTE GIUDIZIARIE

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. **87 / 2024**



Giudice delegato:

Dott. Stefano Franchioni



Anagrafica

Creditore procedente:



OMISSIS



Rappresentato dall'Avvocato:



Avv. VANZO MARIO e VITTORIO

con studio in via G. Savoldo 3, Brescia - Piazza Matteotti 12,
Desenzano d/G

C.F. VNZMRA43S13L812E – VNZVTR79L13D284F

Tel. 0309991445

Pec mario.vanzo@brescia.pecavvocati.it

vittorio.vanzo@brescia.pecavvocati.it



Esecutati:



OMISSIS



Esperto incaricato:



ARCH. BOLIS EMILIANO

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

cell. 338-3251561

tel 030-7450689

pec: emiliano.bolis@archiworldpec.it

mail: bolis.op97@gmail.com



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ARCH. BOLIS EMILIANO - via Lazzaretto n. 46 - 37014 Adro (Bs) - Cell. 338-3251561 - Tel. 030-7450689 - Pec: emiliano.bolis@archiworldpec.it - Mail: bolis.op97@gmail.com - P.D.G. 2/10/2009



Date

Nomina dell'esperto

Conferimento d'incarico di stima e giuramento

Udienza per la determinazione della modalità di vendita

8 Maggio 2024

13 Maggio 2024

15 Ottobre 2024

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Descrizione :

Il lotto risulta facente parte di un complesso di 5 unità residenziali in via Papa Roncalli nel comune di Borgo San Giacomo (Bs), precisamente al civico 24.

Il lotto è costituito da un appartamento bilocale al piano primo con sottotetto, accessibile tramite scala posta nel cortile esclusivo al piano terra. La zona giorno è composta da cucina-soggiorno con loggiato frontale, tramite disimpegno si accede alla camera matrimoniale (con balcone) ed al bagno. Nel soggiorno vi è un locale (originariamente ripostiglio) che ospita la scala a chiocciola che porta al piano sottotetto, trasformato in camera matrimoniale con un piccolo ripostiglio amezzo di tramezzature interne in muratura.

Al piano seminterrato è presente un ripostiglio e l'autorimessa accessibile sia da scala esterna (sotto loggiato) sia dall'area di manovra comune.

Lotto Unico :

Identificativi catastali: comune di Borgo San Giacomo

Sez. NCT	Fg. 8	Mapp. 311	Sub. 6	cat. C/6	Classe 2	Sup. 31 mq	Rendita € 43,23
Sez. NCT	Fg. 8	Mapp. 311	Sub. 11	cat. A/2	Classe 5	3,5 vani	Rendita € 207,87

Divisibilità dell'immobile :

L'immobile risulta indivisibile vista la conformazione dei locali.

"Giudizio" sintetico sull'immobile:

1. Posizione dell' unità immobiliare agli inizi del paese: localizzazione vicino alla SP 11;
2. Condizioni di manutenzione dell' immobile: immobile in discrete condizioni ;
3. Si colloca in una fascia di vendibilità bassa dovuta alla zona ed alle caratteristiche dell'immobile.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia

Conformità catastale

Conformità titolarità

Si No

Si No

Si No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati

Spese condominiali arretrate

No Si

No Si



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	3
2.	Inquadramento degli immobili	4
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	5
4.	Audit documentale e due Diligence	6
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica e dichiarazione di rispondenza	6
4.2	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale	8
4.3	Verifica della titolarità	10
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	10
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	10
7.	Analisi estimativa	11
8.	Dichiarazione di rispondenza	12
9.	Analisi valore in libero mercato	13
10.	Analisi valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata	14
11.	Elenco allegati	15

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

Accesso agli atti:

- 22.05.2024 richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il Comune;
- 30.05.2024 riscontro ricevuto;
- 17.05.2024 richiesta inoltrata per estratto matrimonio presso il Comune;
- 18.05.2024 riscontro ricevuto;
- 17.05.2024 richiesta atto di provenienza;
- 21.05.2024 ricezione atto;
- 24.06.2024 richiesta verifica spese condominiali ad Amministratore;
- 25.06.2024 riscontro ricevuto;
- 08.08.2024 incontro presso Ufficio Tecnico comunale per verifiche urbanistiche.

Accertamento eseguito in loco:

- 11.06.2024 tentativo sopralluogo;
- 20.06.2024 esecuzione sopralluogo;

Agenzia delle Entrate:

- 20.05.2024 richiesta verifica esistenza e copia contratti di locazione;
- 19.06.2024 riscontro inerente contratti di locazione.



2. Inquadramento dell'immobile

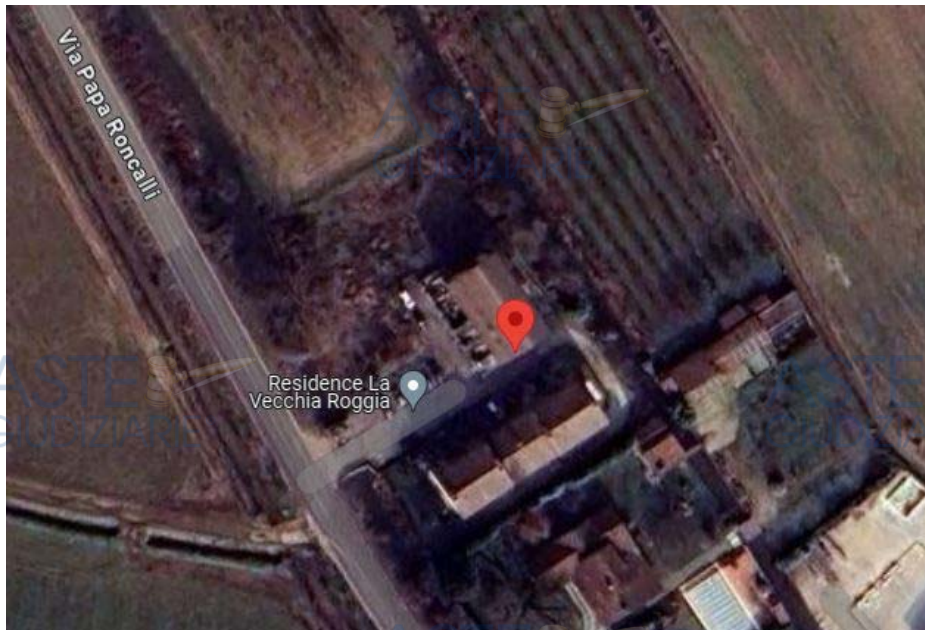
- **Localizzazione:**
 - Provincia : Brescia
 - Comune : Borgo San Giacomo
 - via : via Papa Roncalli 24

- **Zona** L'immobile è situato in una zona residenziale a ovest del centro.

Posizione



Vista aerea



- Tipologia immobiliare: trattasi di appartamento bilocale con sottotetto ed annessa autorimessa con ripostiglio
- Tipologia edilizia dei fabbricati nella zona: nella zona esistono prevalentemente immobili residenziali
- Caratteristiche domanda e offerta: sul mercato si trovano immobili simili, con richiesta stabile con tendenza al ribasso. Immobile pertanto poco appetibile
- Forma di mercato: libera concorrenza
- Filtering: tendente al ribasso
- Fase del mercato immobiliare: fase di recessione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Caratteristiche dell'immobile

L'immobile è munito di impianto di riscaldamento con radiatori alimentato da stufa a pellet, raffrescamento tramite split e boiler per acqua calda. Pavimentazione in gres porcellanato, serramenti in legno con doppio vetro con ante e portoncio di ingresso blindato.

Al P.I. scala esterna coperta da loggiato, al P.T. scala di ingresso in cemento armato, rivestita con pietra, al P.P. scala interna in legno a chiocciola che consente accesso al piano sottotetto.

Caratteristiche strutturali buone ed in linea con le costruzioni presenti nella zona

Confini catastali	■ Nord	Sub.9
	■ Sud	Sub.29
	■ Ovest	Sub.29
	■ Est	Sub.26

Caratteristiche qualitative Nell'ottica di un immediato utilizzo, il lotto è fruibile.

Consistenza	■ Rilievo	<input type="checkbox"/> Interno ed esterno
	■ Diretto in loco	<input checked="" type="checkbox"/> Con collaboratore
	■ Desunto graficamente da pratiche edilizie e planimetrie catastali	
	Criterio di misurazione ■ SEL - Superficie Esterna Lorda	

Dimensioni (superfici commerciali)

LOTTO UNICO		Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
P. Primo	Soggiorno-pranzo-cottura	mq 23,36	100%	23,36
	Vano scala per Sottotetto	mq 3,06	100%	3,06
	Disimpegno	mq 2,03	100%	2,03
	Camera matrimoniale	mq 13,95	100%	13,95
	Bagno	mq 4,80	100%	4,80
	Pareti portanti	mq 6,91	100%	6,91
	Tramezze interne	mq 1,66	100%	1,66
	Balcone retro (Nord)	mq 2,68	30%	0,80
	Balcone d'ingresso (Est)	mq 2,92	30%	0,88
	Balcone fronte cancellino (Sud)	mq 6,36	30%	1,91
P. Rialzato	Corte esclusiva	mq 47,46	5%	2,37
P. Sottotetto	Sottotetto non abitabile (compresi muri)	mq 55,77	35%	19,52
P. Seminterrato	Box	mq 28,77	50%	14,39
	Ripostiglio e vano scala	mq 8,73	50%	4,37
SUPERFICIE COMMERCIALE				mq 100,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione 2002

Titoli autorizzativi esaminati

Dall'analisi degli atti risultano i seguenti titoli abilitativi :

- D.I.A. n.109 prot. 6288 del 17/07/2002 (realizzazione opera propedeutica edificazione - ponte su roggia)
- D.I.A. n.131 prot.7676 del 10/09/2002 (nuova edificazione)
- D.I.A. in variante n.144 prot.9100 del 14/10/2002
- Richiesta agibilità n. prot. 1348 del 17/02/2006

■ Indicare la documentazione visionata

Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

■ Fonte documentazione visionata :

Comune di Borgo San Giacomo - Ufficio tecnico

■ Abusi edilizi:

presenti difformità - vedasi pagina seguente

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico analizzato: PGT del comune di Borgo San Giacomo al momento dell'indagine, approvato con DCC 36 del 20.05.2016 e pubblicato sul BURL n.45 del 09.11.2016

■ Classificazione urbanistica: Ambiti del tessuto urbano consolidato – Zona B2 Quartieri residenziali sviluppati per addizione
Classe di sensibilità paesaggistica 3 (media)
Classe di fattibilità geologica 3b

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici – paesaggistici nessuno

DICHIAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Bolis Emiliano in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ **la NON REGOLARITÀ** edilizia - urbanistica dell'immobile. Le difformità presenti sono :

- al piano seminterrato: presenza di porta in legno scesi dalla scala a chiocciola esterna posta in lato sud, creando così un ripostiglio in diretto contatto con l'autorimessa. I locali adibiti ad autorimessa e ripostiglio/disimpegno hanno altezza pari a 2.25 m rispetto ai 2.40 m autorizzati in pratica edilizia. Tale difformità risulta sanabile in funzione delle vigenti normative edilizie ed urbanistiche essendo altezza minima per tali destinazioni interrato pari a 2.20 m.
- all'esterno difformità nella realizzazione della scalinata di ingresso al piano rialzato. Presente pavimentazione non permeabile in quantità diversa da quella indicata nei documenti visionati: si rende pertanto necessario il ripristino della sup. permeabile nella percentuale minima del 30%, optando per il lieve della pavimentazione autobloccante presente e il reinterro della terra vegetale;
- al piano primo nell'abitazione: la tramezza della cucina è stata ridotta ad h 120 cm e nel ripostiglio è stata installata una scala a chiocciola per consentire l'accesso al sottotetto;
- il piano sottotetto (non riportato nella documentazione edilizia visionata in quanto non accessibile) è stato trasformato in locali utilizzati dai proprietari, ovvero in camera da letto e ripostiglio, il tutto con accesso da scala a chiocciola interna. I locali presentano altezza in colmo pari a 2.86 m sotto travetto (autorizzato pari a 2.20 desunto graficamente dalla documentazione in quanto dato mancante) mentre lateralmente a nord si rileva altezza di 1.56 m sotto travetto (autorizzato 50 cm) e a sud 1.11 m (autorizzato 50 cm desunto). L'attuale destinazione dei locali ad uso residenziale non è sanabile, vista l'assenza (oltre che delle altezze minime dei locali) anche dei rapporti aeroilluminanti minimi. Tuttavia, dopo confronto con tecnico comunale e dall'analisi degli strumenti urbanistici vigenti e delle normative in essere, i locali possono essere sanati come superfici non residenziali (ovvero come sottotetto non utilizzabile ai fini residenziali). In considerazione di quanto prima esposto si è quindi proceduto a calcolare l'importo della sanzione relativa, attraverso il calcolo comparato (tra autorizzato e rilevato) del contributo sul costo di costruzione in base all'aumento di superficie relativo al sottotetto, individuando la differenza di valori unitari ed applicando sanzione pari al 100% dell'importo. Tale calcolo è stato eseguito tramite tabella ministeriale ai sensi della L.10 del 28.01.77-Prospecto art.11 D.M. 10.5.77 n°801 (vedasi allegato).
- Impiantistica: sono stati modificati gli impianti originali con installazione di nuovo sistema di riscaldamento (stufa/caldaia a pellet collegata al sistema di radiatori esistenti come riferito dalla proprietà) con installazione di boiler per produzione acqua calda in soggiorno e l'installazione di impianto di climatizzazione. In aggiunta si rileva la realizzazione di impianto elettrico ed illuminazione nel piano sottotetto, nonché l'ampliamento dell'impianto di riscaldamento esistente con la posa di n° 2 caloriferi. Si rende necessaria una verifica completa degli impianti elettrico e di riscaldamento/raffrescamento con rilascio delle dovute certificazioni da inserire nella nuova richiesta di agibilità, oltre ad una nuova attestazione prestazione energetica A.P.E. Inoltre. Per quanto riguarda i locali sottotetto, non avendo i requisiti di utilizzo ai fini residenziali, non è permesso installare l'impianto di riscaldamento (ai sensi della legge regionale n.24 del 11/12/2006 e smi), pertanto si ritiene necessario rimuovere gli impianti rilevati.

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

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

Nuova S.c.i.a. in sanatoria	€ 2.000,00
Diritti di segreteria comunali	€ 150,00
Sanzione per sanatoria	€ 3.604,29
Nuova richiesta di agibilità e redazione A.p.e.	€ 1.000,00

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

Rimozione elementi ed impianto riscaldamento sottotetto	€ 500,00
Nuove dichiarazioni di conformità DIRI degli impianti con relativa verifica escluse eventuali opere impiantistiche di regolarizzazione)	€ 1.500,00
Ripristino sup. drenante al piano rialzato : opere edili (lieve e smaltimento pavimentazione autobloccante, reinterro con terra vegetale) Sup. 14,10 mq x €/mq 300,00 =	€ 4.230,00
Totale costi (ESCLUSA Inarcassa. ed I.v.a.)	€ 12.984,29

Firma _____

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Borgo San Giacomo:

- Sez. NCT Fg. 8 Mapp. 311 Sub. 6 cat. C/6 Classe 2 Sup. 31 mq Rendita € 43,23
- Sez. NCT Fg. 8 Mapp. 311 Sub. 11 cat. A/2 Classe 5 3,5 vani Rendita € 207,87

Immobili catastalmente intestati a : OMISSIS

Diritto e Quota di proprietà : piena proprietà - quota 1/1

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



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Bolis Emiliano in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l’Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente



DICHIARA

■ **la NON REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell’immobile a causa delle seguenti difformità:



- piano seminterrato: presenza di creazione nuovi locali uso ripostiglio e disimpegno scala a posto dell’unico ripostiglio presente. Altezza locali difforme rispetto a quanto riportato in scheda (2.25 m reali contro i 2.40 m indicati);
- piano terra : difformità nella realizzazione della scalinata di ingresso e relativa rappresentazione;
- piano primo - abitazione: la tramezza della cucina è stata ridotta ad h 120 cm e nel ripostiglio è stata installata una scala a chiocciola per cedere al sottotetto;
- piano sottotetto: mancata rappresentazione delle divisioni presenti, della scala di accesso dal piano primo e errata rappresentazione delle altezze dei locali.



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



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

Aggiornamento n. 2 schede catastali	€ 700,00
Redazione pratica DOCFA	€ 250,00
Contributo catastale per n° 2 schede	€ 100,00
Totale (ESCLUSA Inarcassa ed I.v.a.)	€ 1.050,00



Firma

[Handwritten signature]
 Bolis Emiliano
 Architetto
 SEZIONE A n. 2544



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Beni pervenuti agli esecutati tramite atto di compravendita.

Titolo di provenienza

Compravendita autenticata dal Notaio De Cicco in data 11/07/2005 rep. 13823/6015 trascritto il 12/07/2005 al n.2603 serie 1T.

■ Diritto e Quota di proprietà

OMISSIS piena proprietà - quota di proprietà pari a 1/1

Servitù nessuna

Locazione nessuna

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

Resta a carico dell'acquirente la sanatoria delle difformità rilevate.

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

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

IPOTECA iscritta a Brescia in data 19/07/2005 ai nn. 38863/9710, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA codice fiscale 00218400166 per la complessiva somma di € 262.000,00 (capitale di € 131.000,00) con durata 30 anni.

ANNOTAZIONE del 07/09/2005 - Registro Particolare 7549 Registro Generale 49297 Notaio SANTARPIA ROBERTO Repertorio 66987 del 28/06/2005 - ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI

ANNOTAZIONE n. 3618 del 19/05/2008 (SURROGA ART. 8 C. 2 D.L. N7/2007) in favore di BANCA VALSABBINA SCPA c.f. 00283510170 - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9863 del 2002

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE trascritto a Brescia in data 13/03/2024 ai nn. 10864/7678 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1309/2024 del 24/02/2024 a favore di BANCA VALSABBINA SCPA contro l'esecutato, gravante le unità immobiliari oggetto d'esecuzione.

7. Analisi estimativa

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

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

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

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

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05.2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito: *"L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore ed un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato, dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione."*

Il valore di **vendita forzata** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie (edizione 05.2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito: *"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."*

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

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

- Si No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 4 comparabili
 - Sistema di Stima
 - MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
 - Sistema di ripartizione
 - Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
 - Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

8. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Arch. Bolis Emiliano 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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®

Firma _____

ASTE GIUDIZIARIE®

Stampa: Tribunale Arch. Bolis Emiliano, Sezione A n. 2544

Data rapporto valutazione: 20.09.2024

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

Parametri del mercato

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

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 105.000/00	€ 76.000/00	€ 55.000/00	€ 75.000/00
Superficie	107 mq	75 mq	89 mq	61 mq
Tipologia	Bilocale	Bilocale	Bilocale	Bilocale
Collocazione	Borgo San Giacomo	Borgo San Giacomo	Borgo San Giacomo	Borgo San Giacomo
Stato di conservazione	buono	buono	buono	buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	IN FRAZIONE DI MOTELLA VENDESI APPARTAMENTO TUTTO AL PIANO TERRA L'immobile è composto da ingresso indipendente fronte strada, soggiorno con zona cottura, disimpegno con bagno/lavanderia, zona notte con camera doppia, camera matrimoniale con bagno privato e garage singolo con accesso esterno all'abitazione. Il fabbricato realizzato nel 2005 è ad oggi oggetto di nuova disposizione locali interni e ripristino finiture. LIBERO SUBITO! Finiture: serramenti in metallo con vetri doppi, portoncino con inserti in vetro, citofono, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori, pavimentazione monocottura. Classe Energetica D	VENDESI APPARTAMENTO in contesto condominiale di poche unità abitative di recente costruzione, sito al piano primo e composto da ingresso con soggiorno, angolo cottura e balcone, disimpegno, camera matrimoniale con balcone, bagno, camera singola. Esternamente posto auto scoperto in corte comune. L'immobile è realizzato presenta serramenti in legno con vetri doppi, portoncino d'ingresso blindato, cancello manuale, citofono, impianto di riscaldamento autonomo a radiatori e impianto di condizionamento, pavimentazione in monocottura.	VENDESI BILOCALE sito al piano secondo, composto da ampio soggiorno con zona cottura e terrazzo coperto, disimpegno, ripostiglio, camera matrimoniale, bagno/lavanderia. L'immobile è attualmente abitabile e presenta serramenti in legno con vetri doppi, portoncino d'ingresso in legno, citofono, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a condensazione, pavimentazione in monocottura. Classe Energetica G	Al piano terra di un piccolo complesso condominiale con spese molto contenute, proponiamo appartamento bilocale composto ad ampio soggiorno-cottura con affaccio sul verde condominiale, una camera da letto matrimoniale ed un bagno servito da doccia. L'unità immobiliare proposta è servita al piano interrato da una comoda lavanderia ed un garage.

Tabella dei prezzi marginali

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

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo € /mq	1000,00 €/mq	1000,00 €/mq	618,00 €/mq	1230,00 €/mq
detrazioni	5%	-5%	0%	-5%
Prezzo finale	1050,00 €/mq	950,00 €/mq	618,00 €/mq	1170,00 €/mq

SINTESI CONCLUSIVA

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

LOTTO UNICO :

Il valore di mercato medio approssimato ammonta a **€/mq 1.000,00**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 100,00 x €/Mq 1.000,00 = € 100.000,00

A detrarre le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui : € 14.034,29

Il valore complessivo approssimato per difetto dell'immobile è pari a € 86.000,00
(euro ottanta sei,00)

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

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

LOTTO UNICO :	Valore di mercato di	€ 86.000,00
	Riduzione del 10% =	€ 8.600,00
	Il valore complessivo dell'immobile è pari a (valore arrotondato)	€ 77.500,00
		(euro settantasettemila cinquecento,00)



11. Elenco della documentazione da allegare

1. Elaborati fotografici
2. Atto di provenienza
3. Estratto mappa
4. Schede catastali
5. Visure storiche catastali
6. Estratto PGT ed NTA
7. Relazione notarile in atti
8. Ispezione ipocatastale telematica.....
9. Riscontro locazioni
10. Estratto per riassunto atto matrimonio
11. Concessioni edilizie
12. Resoconto spese condominiali
13. Calcolo contributo sul costo di costruzione per sanatoria
14. Planimetrie con indicazione difformità



Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

