

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 242 / 2018

Giudice delegato: Giudice Dott.ssa Simonetta Bruno

Anagrafica

Creditore procedente: OMISSIS

Rappresentato dagli Avvocati: OMISSIS

Esecutati: OMISSIS

Rappresentati : c/o Cancelleria esecuzioni immobiliari Tribunale di Brescia

Esperto incaricato: Ing. Cernetig Massimiliano
Ordine degli ingegneri di Brescia n. 3707
25080 Molinetto di Mazzano (BS), Via M. Buonarroto n. 9
tel. 030.2120803
pec. massimiliano.cernetig@ingpec.eu

Date

Nomina dell'esperto	22/05/2018
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	05/07/2018
Data della consegna del rapporto di valutazione	06/11/2018
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	07/12/2018

Identificazione dei lotti

LOTTO UNICO

Descrizione sintetica	Unità residenziale e autorimessa
Ubicazione	Polpenazze del Garda (BS) Via Ronco n. 20
Identificativi catastali	Sez. NCT foglio 9 mappale 5851 sub 21 e 39
Quota di proprietà	OMISSIS
Diritto di proprietà	lo stesso
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	€ 202.000,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile: Immobile appetibile, ben servito.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità catastale	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____
Conformità titolarità	X Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina _____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	X Si	se Si vedi pagina Pag. 15
Spese condominiali arretrate	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____
Condizioni limitative	X No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina _____

Indice

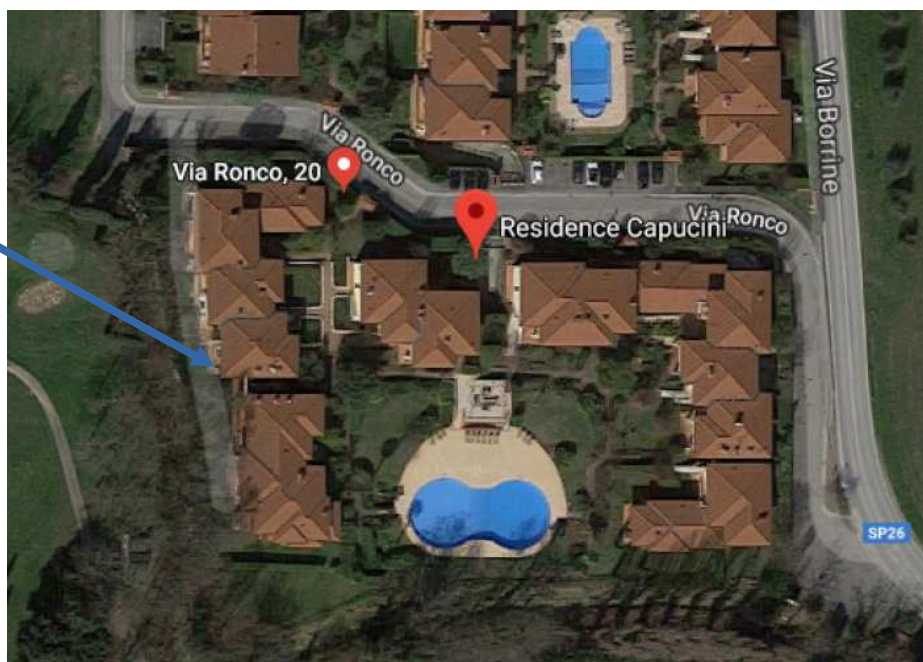
1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
 - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
 - 4.2 Rispondenza catastale
 - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli,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

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.

In data 15/09/2018 il tecnico incaricato si reca presso i beni oggetto di perizia; viene permesso di accedere ai luoghi oggetto di perizia e visionare all'interno i locali; vengono quindi scattate fotografie dall'esterno e dall'interno.

Successivamente si reca al Comune di Polpenazze del Garda (BS) all'ufficio tecnico - edilizia privata per visionare le pratiche presenti.



Inquadramento dell'immobile

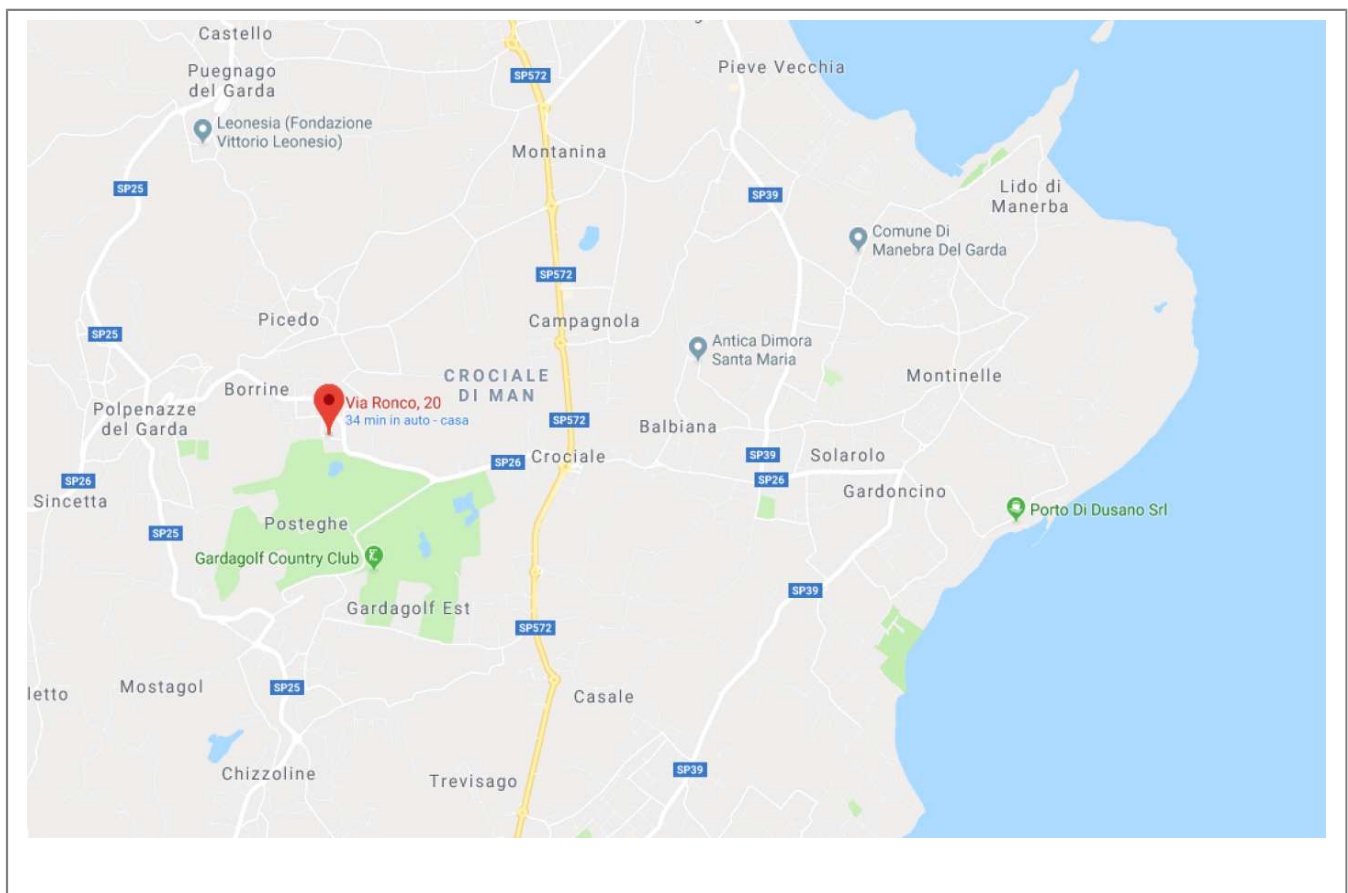
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia Brescia
- Comune Polpenazze del Garda (BS)
- Località
- Via/Piazza Via Ronco n. 20

Zona Lago di Garda

Mappa geografica Google maps del 10.10.2018



Destinazione urbanistica dell'immobile

Immobile residenziale.

Tipologia immobiliare

Edificio di abitazione.

Tipologia edilizia dei fabbricati

Insediamiento edilizio tipologia "Condominio / residence".

Tipologia edilizia unità immobiliari / fabbricato commerciale

Diversi appartamenti divisi in blocchi di fabbricati, con autorimesse.

Caratteristiche generali dell'immobile

Abitazione di tipo civile posta al primo piano più autorimessa al piano interrato.

Dimensione

Alloggi o

Totale mq 80,00 + aree scoperte = mq 88

Posto auto

Consistenza mq 24 e Superficie Catastale mq 26

Caratteri domanda e offerta

Discreta domanda

Forma di mercato

Libero

Filtering

Fase del mercato immobiliare

Stagnazione

Altro

Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica del beni staggiti

Residence costituito da diversi blocchi di fabbricati di abitazione con autorimesse.

L'alloggio si sviluppa al piano primo ed è costituito da soggiorno, cucina separata, disimpegno notte, bagno e due camere da letto, un balcone sul retro con accesso dalla camera matrimoniale e loggia di ingresso con scala esclusiva di accesso. L'altezza dei locali è mt. 2.70.

Al piano interrato si trova l'autorimessa con altezza mt. 2.50.

L'accesso all'alloggio avviene mediante ingresso comune al Residence con cancellino pedonale e vialetto interno comune, mentre l'accesso all'interrato avviene mediante cancello carrabile, entrambi su fronte strada Via Ronco civico 20 e 22.

Confini

Indicare i confini catastali

- Nord altra u.i.
- Sud altra u.i.
- Est libero
- Ovest libero

Consistenza

Rilievo (solo visionato)

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco

dal CTU e collaboratore

Data del sopralluogo

15/09/2018

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 ALLOGGIO + AUTORIMESSA

Superficie abitazione	Piano terra	m ²	88,00	x	1.0	=	m ²	88,00
Superficie autorimessa	Piano interrato	m ²	26,00	x	0.5	=	m ²	13,00

Superficie commerciale

M² 101 .

Caratteristiche qualitative

Abitazione

Trattasi di un alloggio che si sviluppa al piano primo e su piano unico, con accesso da cancellino pedonale e vialetto comune alle unità del Residence. Per accedere a piano primo è presente una scala esterna esclusiva dell'alloggio.

E' costituito da soggiorno, cucina separata, disimpegno notte, bagno e due camere da letto di cui una con balcone; è presente una loggia da dove si accede all'alloggio stesso.

I pavimenti sono in legno tranne il bagno, con pavimento e rivestimento gres porcellanato.

Il bagno è con doccia doppia e con finestra a tetto.

I serramenti interni sono in legno con vetro doppia camera e chiusura con anta.

Le porte interne sono in legno.

La porta di ingresso all'alloggio è con portoncino blindato.

L'impianto di riscaldamento è con caloriferi e autonomo con caldaia a gas, posizionata in cucina.

E' presente un impianto di condizionamento con macchina esterna sul balcone e split all'interno posizionati in camere e soggiorno.

Le finiture esterne sono in buono stato conservativo.

La copertura è con gronda in cemento e tegole, con canali di gronda in rame.

L'impianto elettrico è recente e dotato delle protezioni di legge.

La scala esclusiva e la loggia hanno ringhiera in ferro.

E' presente nelle parti comuni una piscina ad utilizzo dei condomini con proprio regolamento.

Autorimessa

Trattasi di autorimessa al piano interrato di mq 24. Murature interrato in c.a. e pavimentazione in battuto di cemento. H 2.50 m. Collegamento ai piani superiori mediante accesso a scala comune.

Accesso mediante cancello carrabile comune elettrificato.

Audit documentale e Due Diligence

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione

X Fabbricato costruito negli anni 2002/2003.

Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati (presentati al Comune di Polpenazze del Garda - BS)

Elenco

X Indicare la documentazione visionata

Titolo abilitativo e modifiche successive:

- Concessione Edilizia con contributo N. 74/01 Prot. 3838 rilasciata il 05/04/2002 per “Costruzione di complesso residenziale” richiesta dalla ditta OMISSIS.
- Richiesta permesso di abitabilità relativa alla Concessione N. 74/01 del 10/11/2003 Prot 3603
- Concessione Edilizia gratuita N. 75/01 Prot. 3839 rilasciata il 04/09/2002 per Opera di urbanizzazione lotizzazione OMISSIS richiesta dalla ditta OMISSIS
- Variante: D.I.A. Prot. 1711 del 12 giugno 2003 per modifica di tramezzatura interna

X Fonte documentazione visionata Documentazione depositata al Comune di Polpenazze d/G

X Data verifica urbanistica 15/09/2018

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico **PGT PIANO DI GOVERNO TERRITORIO** del 13/4/17

L'alloggio ricade in zona **R1** – Ambiti residenziali.

NTA PIANO DELLE REGOLE

Sono ambiti destinati prevalentemente alla destinazione residenziale, caratterizzati da tipologia edilizia con unità abitative singole e/o binate di cui si prevede il completamento edificatorio e l'adeguamento degli edifici per il miglioramento della qualità abitativa. Le unità abitative possono essere binate sia con accostamenti orizzontali che con sovrapposizioni verticali.

X Convenzione Urbanistica

TRASCRIZIONE NN. 5889/3890 del 24/10/2001
in data 17/10/2001 Rep. 511 per **Convenzione Urbanistica**
atto del Segretario comunale di Polpenazze

TRASCRIZIONE NN. 8174/5597 del 17/11/2003
in data 15/07/2003 Rep. 120342 notaio OMISSIS
per costituzione diritti reali, **servitù ENEL**

Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

Vincoli urbanistici

Vincoli ambientali

Vincoli paesaggistici

Altro

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata del Comunale di POLPENAZZE DEL GARDA ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica dei beni e la conformità degli stessi ai titoli abilitativi/edilizi sopra 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

- No, perché
- Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in : €

Note

Rispondenza catastale

Immobili identificati in mappa al Comune di POLPENAZZE DEL GARDA - Provincia di BRESCIA

Via Ronco n. 20

Sez. NCT foglio 9 mappale 5851 sub 21 e 39

Elenco documentazione visionata:

- Estratto mappa
- Visure storiche per immobile
- Schede
- Elenco subalterni con Elaborato planimetrico

Data verifica catastale 08/08/2018 e 15/09/2018 in loco

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto CERNETIG MASSIMILIANO iscritto all'Ordine INGEGNERI DI BRESCIA nr. 3707 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata dell'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

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

Note

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza **COMPRAVENDITA**
Trascrizione a favore del 28/2/2004 Reg. Part. 1273 Reg. Generale 245
Rep. 77892/22067 del 17/2/2004 notaio OMISSIS
Nota presentata con modello unico in atti dal 1.3.2004
Acquistato da OMISSIS

Quota di proprietà OMISSIS

Usufrutto

Nuda proprietà

Condizioni limitanti

Servitù 1. TRASCRIZIONE NN. 5889/3890 del 24/10/2001
in data 17/10/2001 Rep. 511 per **Convenzione Urbanistica**
atto del Segretario comunale di Polpenazze

2. TRASCRIZIONE NN. 8174/5597 del 17/11/2003
in data 15/07/2003 Rep. 120342 notaio OMISSIS
per costituzione diritti reali, **servitù ENEL**

Vincoli

Oneri

Pesi

Gravami 1. **ISCRIZIONE del 12/03/2002** Reg.Particolare 1273 Reg.Generale 245
svincolata dai beni in oggetto con annotamento n. 282 del 18/3/2004

2. **ISCRIZIONE CONTRO del 15/09/2006** Reg. Particolare 1331 Reg. Generale 7166
Notaio OMISSIS Rep. 3754/666 del 07/09/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario
a favore OMISSIS per tot. € 375.000,00
Immobili siti in Polpenazze del Garda (BS) beni oggetto di perizia
contro OMISSIS eseguiti

3. **ISCRIZIONE CONTRO del 03/02/2016** Reg. Particolare 74 Reg. Generale 562
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Rep. 467/2016 del 29/01/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
a favore OMISSIS tot.€ 100.000
Immobili siti in Polpenazze del Garda (BS) beni oggetto di perizia E ALTRI.
contro OMISSIS (proprietà 1/2).

4. **ISCRIZIONE CONTRO del 02/03/2016** Reg. Particolare 163 Reg. Generale 1257
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Rep. 975/2016 del 26/02/2016
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
a favore OMISSIS tot.€ 15.000
Immobili siti in Polpenazze del Garda (BS) beni oggetto di perizia E ALTRI.
contro OMISSIS (proprietà 1/2).

5. **TRASCRIZIONE CONTRO del 16/03/2018** Reg. Particolare 1306 Reg. Generale 1781
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Rep. 1429/2018 del 24/02/2018
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
a favore OMISSIS
Immobili siti in Polpenazze del Garda (BS) beni oggetto di perizia
contro OMISSIS eseguiti

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero

Occupato DAL PROPRIETARIO

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 delle stesso o i vincoli concessi con il suo carattere storico- artistico.

L'Amministratore del condominio OMISSIS sito in
Via Ronco n.ri 20/24 a Polpenazze del Garda (BS) dove è collocato l'immobile oggetto di valutazione,
nella persona dell'amministratore pro-tempore OMISSIS comunica che al giorno 05.11.2018 sono
state saldate solo in parte le spese condominiali, in relazione al bilancio preventivo in corso e resta
da saldare la cifra di € **1,442,62** entro fine anno.
Si allega comunicazione e Bilancio preventivo individuale.

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.

Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

- più probabile valore in libero mercato*
- più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata*

Basi del valore

- valore di mercato
- valore di vendita forzata

Assunzioni limitative

Indicare le eventuali assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione

Condizioni limitative

Indicare le eventuali condizioni limitanti all'incarico

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

X Metodo del confronto

MCA con nr. _____ comparabili

X 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 UNICO

- Immobile identificato in mappa al Comune di POLPENAZZE DEL GARDA (BS)
Via Ronco n. 20
Sez. NCT foglio 9 mappale 5851 sub 21 e 39

- Calcolo superfici di proprietà

Superficie abitazione	Piano terra	m ²	88,00	x	1.0	=	m ²	88,00
Superficie autorimessa	Piano interrato	m ²	26,00	x	0.5	=	m ²	13,00

Superficie commerciale

M² 101

- CALCOLO VALORE:

€ 2.000,00 (più prob. valore mercato MQ) x 101 m² = € 202.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **202.000,00**

diconsi Euro duecentoduemila/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: MASSIMILIANO CERNETIG
Iscritto all'Ordine/Albo: INGEGNERI DI BRESCIA N. 3707

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: 06/11/2018

Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)

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

NON PRESENTE

2. Elaborati fotografici degli esterni

Elaborato fotografico degli interni

3. Titoli autorizzativi dal Comune di Polpenazze del Garda (BS)

4. Normativa urbanistica: PGT e NTA

5. Agenzia delle Entrate - Estratto mappa catastale

Schede catastali

Elenco subalterni con Elaborato planimetrico

Visure catastali storiche

Ispezione ipotecaria del 8/8/2018

6. Certificazione notarile

7. Ispezione Ipotecaria del 21/03/2018

8. Copia atto di Matrimonio

9. Documentazione da Amministratore del condominio

10. ProBrixia – Visura

11. Omi - Ag. Entrate – quotazione

Bibliografia

**Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile
valore di mercato** (allegato I)

Il valore stimato deve essere il frutto di valutazione responsabile e convinta del perito, formulata sulla base di conoscenze dirette e della consultazione di banche dati affidabili o per confronto con dati relativi a valorizzazione di beni simili nella zona.

D'altra parte, poiché il mercato immobiliare attraversa un periodo di notevole stagnazione, non risulta agevole individuare compravendite analoghe in misura significativa, per cui ritengo necessario utilizzare principalmente i dati forniti da banche dati che, per la loro natura pubblica, accedono a informazioni sufficientemente estese in merito: si utilizzano dunque i dati della società ProBrixia, facente capo alla Camera di Commercio di Brescia e per confronto anche OMI facente capo all'Ag. Entrate.

● **Risultato Interrogazione della banca dati ProBrixia - VISURA 54484 del 05/11/2018**

ProBrixia c/o Camera di Commercio di Brescia Via Einaudi, 23 - 25121 Brescia

Listino: Listino: Numero 1 - 2018 ottobre 2017 - aprile 2018

Comune: **Polpenazze del Garda (BS)**

Tipo immobile: Abitazioni

Valori	Massimo	Minimo
Nuovo	2.350 €/Mq.	2.180 €/Mq.
Recente	2.010 €/Mq.	1.670 €/Mq.
Agibile 1:	1.330 €/Mq.	990 €/Mq.
Agibile 2:	920 €/Mq.	855 €/Mq.
Da ristrutturare:	920 €/Mq.	855 €/Mq.
Rendimento locativo:	3,48 %	2,68 %

NOTE:

Note valide solo per i listini a partire dal 2015:

Nuovo: immobili da 0 (max 2017) a 5 (min 2012) anni, in costruzione, appena ultimati o completamente ristrutturati sia nelle struttura che nelle finiture, comprese le parti comuni

Recente: immobili, anche mai abitati, con una vetustà da 10 (max 2007) a 20 (min 1997) anni.

Agibile 1: immobili con vetustà da 30 (max 1987) a 40 (min 1977) anni

Agibile 2: immobili con vetustà da 50 (max 1967) a 60 (min 1957) anni.

Da ristrutturare: immobili, senza alcuna ristrutturazione, con una vetustà da 70 (max 1947) a 80 anni (min 1937) anni.

I dati degli edifici residenziali di nuova costruzione sono definiti in classe energetica "B", gli immobili in classe energetica "A" sono soggetti ad un aumento proporzionale con riferimento alla nuova classificazione definita dalla normativa vigente.

Risultato interrogazione: Anno 2018 – Semestre 1

Provincia: BRESCIA

Comune: POLEPNAZZE DEL GARDA (BS)

Fascia/zona: periferica

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: ville e villini

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	1550	2100	L	4,5	5,9	N
Abitazioni civili	NORMALE	1250	1700	L	3,6	5,2	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1450	L	3,2	4,5	N
Autorimesse	NORMALE	650	790	L	2,2	2,6	N
Box	NORMALE	720	900	L	2,3	3	N
Posti auto coperti	NORMALE	510	620	L	1,7	2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	355	440	L	1,1	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	1450	1950	L	4,5	5,9	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

Conteggi:

Si propone di fare n. 1 lotto.

LOTTO UNICO

Abitazione al piano primo con autorimessa al piano interrato

- Immobile identificato in mappa al Comune di Polpenazze del Garda (BS)

Via Ronco n. 20

Sez. NCT foglio 9 mappale 5851 sub 21 e 39

- Calcolo superfici di proprietà

Superficie abitazione	Piano terra	m ²	88,00	x	1.0	=	m ²	88,00
-----------------------	-------------	----------------	-------	---	-----	---	----------------	-------

Superficie autorimessa	Piano interrato	m ²	26,00	x	0.5	=	m ²	13,00
------------------------	-----------------	----------------	-------	---	-----	---	----------------	-------

Superficie commerciale

M² 101

- CALCOLO VALORE:

€ 2.000,00 (più prob. valore mercato MQ) x 101 m² = € 202.000,00

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **202.000,00**

diconsi Euro duecentoduemila/00 (vedasi analisi estimativa allegato I)

Totale valore stimato	Lotto UNICO	=	€ 202.000,00
------------------------------	--------------------	----------	---------------------