

# 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. **243 / 2022**

Giudice delegato: **Dott. Andrea Giovanni Melani**

### Anagrafica

Creditore procedente:

**PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.**  
con sede in Milano  
Via Valtellina 15/17  
C.F. 08360630159

Rappresentato dall'Avvocato:

**Avv. ACCARDI ANTONINA**  
con studio in Via della Camilluccia 19 - Roma  
C.F. CCRNNN69M67B556E  
Tel. 0633225399 Fax 0633225401  
Pec accardi-a@legalmail.it

Esecutato:

[REDACTED]

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



## Date

Nomina dell'esperto	13 Settembre 2022
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	20 Settembre 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	14 Marzo 2023

## IDENTIFICAZIONE DELL' UNITA' IMMOBILIARE

### Descrizione :

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nella città di Brescia in via Nisida n.14, zona periferica a prevalente destinazione residenziale e terziaria/commerciale.

L'immobile fa parte di un complesso residenziale denominato "Corsica IV" dotato di scale ed ascensore comuni.

Si tratta di un quadrilocale al piano terra/rialzato accessibile dall'androne condominiale. All'ingresso vi è la zona giorno con un corridoio centrale dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno, si prosegue poi con altro corridoio su cui si affaccia la zona notte composta da tre camere matrimoniali (due con affaccio sul retro dell'immobile e una su strada) ed un bagno.

Al piano interrato è presente una cantina (accessibile solo utilizzando le scale comuni e non l'ascensore) a cui è stato possibile accedere solo forzatamente in quanto l'affittuario non possedeva le chiavi e non aveva il godimento diretto del bene.

Sono presenti impianti datati e di tipo base, con riscaldamento di tipo puntuale con caldaia autonoma interna.

L'appartamento risulta in locazione con contratto 4+4 a partire dal 01/07/2020, contratto regolarmente registrato.

### **Lotto Unico :**

Identificativi catastali: Sez. SNA - Foglio 6 - Mappale 4214 - Sub. 21

### **Divisibilità dell'immobile :**

L'immobile risulta indivisibile vista la conformazione dei locali. Per questo motivo allo stato attuale, il bene viene valutato come un unico lotto.

### **"Giudizio" sintetico sull'immobile:**

1. Posizione dell'unità immobiliare in zona semi centrale nel comune di Brescia, quartiere Don Bosco: localizzazione vicino alla tangenziale sud SP BS 11;
2. Condizioni di manutenzione dell'immobile: immobile in normali condizioni di manutenzione, rapportate alla vetustà dello stabile ed all'assenza di ristrutturazioni corpose negli anni;
3. Si colloca in una fascia di vendibilità media dovuta alla buona metratura ma condizionata dalla vetustà del bene.

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

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No

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

Immobili occupati	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si

### **Limitazioni**

Assunzioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si
Condizioni limitative	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> 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 .....	9
4.3	Verifica della titolarità .....	11
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente .....	11
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 .....	15
11.	Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione .....	15

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

#### Accesso agli atti:

19.12.2022	richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il Comune di Brescia;
11.01.2023	riscontro dal Comune di Brescia;
23.09.2022	richiesta atto di provenienza all'Archivio Notarile di Milano;
14.11.2022	ricezione atto di provenienza richiesto;
17.11.2022	richiesta ulteriore atto di provenienza all'Archivio Notarile di Brescia;
29.11.2022	ricezione atto di provenienza richiesto;
01.12.2022	richiesta ulteriore atto di provenienza all'Archivio Notarile di Brescia;
15.12.2022	ricezione atto di provenienza richiesto;
22.09.2022	richiesta estratto riassunto atto di matrimonio al Comune di Avellino;
30.09.2022	ricezione riscontro;

#### Accertamento eseguito in loco:

17.10.2022	tentativo di sopralluogo;
23.12.2022	esecuzione sopralluogo;
01.02.2023	ulteriore sopralluogo per accesso cantina interrata non nelle disponibilità dell'affittuario;

#### Agenzia delle Entrate:

23.09.2022	richiesta verifica esistenza e copia contratti di locazione;
29.09.2022	riscontro inerente contratti di locazione.



## 2. Inquadramento dell'immobile

- **Localizzazione:**
  - Provincia : Brescia
  - Comune : Brescia
  - via : via Nisida 14

- **Zona** L'immobile è situato in una zona residenziale nel quartiere Don Bosco, a sud del centro.

### Posizione



### Vista aerea



- **Tipologia immobiliare:** trattasi di un appartamento quadrilocale posto a piano terra/rialzato
- **Tipologia edilizia dei fabbricati:** nella zona esistono prevalentemente immobili con destinazione residenziale con a piano terra destinazioni commerciali
- **Caratteristiche domanda e offerta:** sul mercato si trovano pochi immobili simili, si valuta una normale appetibilità in un mercato stabile, con bassi volumi di affari e di contrattazioni.
- **Forma di mercato:** concorrenza perfetta in mercato libero.
- **Filtering:** fase stabile del mercato immobiliare, con volumi di affari contratti e prezzi medi in fase stabile.
- **Fase del mercato immobiliare:** fase di contrazione con volumi di scambio bassi, ma con leggero rialzo a crescere nell'ultimo anno.

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

#### Caratteristiche dell'immobile

L'unità immobiliare è rientrante nella categoria "quadrilocale", posta al piano terra/rialzato di un complesso condominiale articolato, accessibile direttamente dall'androne condominiale. All'ingresso vi è la zona giorno con un corridoio centrale dal quale si accede alla cucina ed al soggiorno, si prosegue poi con altro corridoio su cui si affaccia la zona notte composta da tre camere matrimoniali (due con affaccio sul retro dell'immobile e una su strada) ed un bagno. Al piano interrato è presente una cantina accessibile solo dal vano scala comune e non dall'ascensore.

L'unità è munita di impianti tecnologici di tipo base, con riscaldamento di tipo puntuale (radiatori in ghisa), caldaia autonoma collocata in cucina ed impianto elettrico di base. Le pavimentazioni sono in graniglia di pietra (marmette) in tutti i locali, mentre i rivestimenti del bagno sono in ceramica. Gli impianti sono funzionanti e non presentano criticità apparenti.

I Serramenti sono datati e probabilmente quelli originali dell'edificazione del complesso: portoncino d'ingresso blindato, serramenti esterni in legno con vetro singolo, oscuranti a rullo in pvc e posrte interne in legno e vetro.

Criticità: si segnala la presenza di umidità nel bagno sul soffitto non dovute presumibilmente a perdite ma a cattiva aerazione del locale.

La cantina a piano interrato risulta al semi rustico, con pavimento in cemento, pareti intonacate e non tinteggiate con serramento in metallo.

<b>Confini catastali</b>	■ Nord	Via Nisida
	■ Sud	Mappale 71
	■ Ovest	Mappale 65
	■ Est	Via Nisida

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

- Consistenza**
- Rilievo  Interno ed esterno
  - Diretto in loco  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. Terra	Corridoio ingresso	mq	7,80	100%	7,80
	Cucina	mq	8,96	100%	8,96
	Soggiorno	mq	24,80	100%	24,80
	Corridoio zona notte	mq	5,50	100%	5,50
	Camera matrimoniale dx	mq	14,76	100%	14,76
	Camera matrimoniale dx	mq	14,80	100%	14,80
	Camera matrimoniale sx	mq	17,62	100%	17,62
	Bagno	mq	7,05	100%	7,05
	Pareti interne	mq	4,82	100%	4,82
	Pareti perimetrali	mq	11,14	100%	11,14
P. Interrato	Cantina	mq	9,21	50%	4,60
			<i>compresi muri</i>		
			<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>		<b>mq 121,85</b>

**4. Audit documentale e Due Diligence****4.1 Legittimità edilizia – urbanistica****Anno di costruzione**

ante 1967 - data primo accatastamento 12-02-1962

**Titoli autorizzativi esaminati**

Dall'analisi degli atti risulta l'assenza di titoli abilitativi reperibili (vedi documentazione rilasciata dal Comune allegata).

■ **Indicare la documentazione visionata :**

Non sono state reperite pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali

■ **Fonte documentazione visionata :**

Comune di Brescia - Ufficio tecnico

■ **Abusi edilizi e/o difformità:**

Presenti lievi difformità della distribuzione interna, sanabili con presentazione di pratica edilizia in sanatoria

**Situazione urbanistica**■ **Strumento urbanistico analizzato:**

PGT del comune di Brescia al momento dell'indagine, approvato con DCC 15.2022 del 22.04.2022 e pubblicato sul BURL n.30 del 27.07.2022

■ **Classificazione urbanistica:**Piano delle Regole  
Tessuto a prevalente destinazione residenziale (Art.81 NTA)  
Classe di sensibilità paesaggistica 2 (bassa)  
Classe di fattibilità geologica 2a**Limitazioni urbanistiche** **Vincoli urbanistici**

Assenti

 **Vincoli paesaggistici**

Assenti



## DICHIARAZIONE 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** edilizio - urbanistica dell'immobile.

Si specifica che vista l'assenza di titoli edilizi, ai fini della rispondenza, si è tenuto fede al primo accastamento del 12/02/1962 ed in raffronto allo stesso l'immobile risulta non conforme. Le difformità presenti sono :

- lieve modifica delle dimensioni del corridoio dovute alla presenza di lesene (possibile presenza piante o parti strutturali) e modifiche delle dimensioni stanze;
- modifica delle dimensioni del bagno, ora ridotto al fine di creare ampliamento del corridoio per ricavare armadio a muro;
- lievi modifiche delle dimensioni di 2 stanze da letto
- riduzione dell'apertura che da accesso al soggiorno dal corridoio.
  
- diversa disposizione dell'ingresso del bagno, presenza di lesene sul lato sx lungo il corridoio centrale
- assenza di attestato di prestazione energetica

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:**

Pratica Scia in sanatoria	€ 1.000,00
Sanzione pecuniaria e Oneri vari	€ 1.032,00
A.p.e.	€ 450,00
<b>Totale (ESCLUSA C.N.P.A.G. ed I.v.a.)</b>	<b>€ 2.482,00</b>

Firma \_\_\_\_\_



## 4.2 Rispondenza catastale

### Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Brescia:

- Sez. SNA Fg. 6 Mapp. 4214 Sub. 21 cat. A/2 Classe 5 vani 6 Rendita € 929,62

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

**Immobile catastalmente intestato a :** [REDACTED]

**Quota di proprietà :** quota proprietà pari a 1/1

**Diritto di proprietà :** piena proprietà pari a 1/1

### 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 di:

Diversa disposizione interna dei locali: rilevati lievi difformità rispetto alla documentazione catastale datata 12-02-1962 ovvero:

- lieve modifica delle dimensioni del corridoio dovute alla presenza di lesene (possibile presenza piante o parti strutturali) e modifiche delle dimensioni stanze;
- modifica delle dimensioni del bagno, ora ridotto al fine di creare ampliamento del corridoio per ricavare armadio a muro;
- lievi modifiche delle dimensioni di 2 stanze da letto
- riduzione dell'apertura che da accesso al soggiorno dal corridoio.

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 planimetria catastale con pratica docfa, n. 2 schede catastali da redigere (vista la necessità di separare abitazione da cantina) elaborato planimetrico,	€ 1.000,00
<b>Totale</b> (ESCLUSA C.N.P.A.G. ed I.v.a.)	<b>€ 1.000,00</b>

Firma 



### 4.3 Verifica della titolarità

#### Inquadramento della titolarità

Beni pervenuti all' esecutato tramite atto di compravendita

#### Titolo di provenienza

Atto di compravendita a rogito Notaio Bellezza Maria del 05/10/2004 rep. 64478/5150 trascritto a Brescia il 15/10/2004 ai numeri 52896/32012

Si allegano anche gli atti di provenienza precedenti, reperiti al fine di individuare informazioni urbanistiche per il reperimento documentale presso archivi del comune di Brescia

- Quota di proprietà                      quota di proprietà pari a 1/1
- Diritto di proprietà                    piena proprietà
- Servitù
- Locazione                                contratto di locazione n.2907 serie 3T – dal 01/07/2020

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

Restano 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 :

#### **TRASCRIZIONE del 25/05/2022 - Registro Particolare 16090 Registro Generale 23780**

Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI AVELLINO Repertorio 1259 del 22/05/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### **ISCRIZIONE del 14/09/2022 - Registro Particolare 8130 Registro Generale 42362**

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1897/1222 del 12/09/2022

IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO

**Non risultano spese condominiali arretrate verso il Condominio**



## 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 stagiti 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 Gotti Geom. Fabio, Iscritto all'Albo del collegio dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328 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.

Firma



Data rapporto valutazione: 20.02.2023



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

### Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono presi in considerazione quattro immobili di buone dimensioni, in condizioni di manutenzione buone. 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	€ 145.000/00	€ 215.000/00	€ 160.000/00	€ 148.000/00
Superficie	118 mq	180,00 mq	125 mq	100,00 mq
Tipologia	quadrilocale	quadrilocale	quadrilocale	quadrilocale
Collocazione	Don Bosco	Don Bosco	Villaggio ferrari	Don Bosco
Stato di conservazione	buono	buono	buono	buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	quadrilocale all'interno di un complesso servito da metro e numerose attività commerciali. L'unità posta in vendita è caratterizzata da esclusivi balconi panoramici, e si trova al piano terzo raggiungibile anche con ascensore. La disposizione è la seguente: ingresso disimpegno con , cucina separata abitabile, soggiorno con accesso al balcone vista nord, tre camere da letto. Completa la soluzione con cantina nell'interrato.	Quadrilocale posto al terzo piano, servito da ascensore, composto da cucina separata semi-abitabile e soggiorno ampio e luminoso esposto ad Ovest. L'immobile ha due servizi di cui uno con vasca ed il secondo con doccia, entrambi finestrati e di buone metrature. La zona notte è composta da tre camere da letto matrimoniali. Completano la soluzione il balcone nella zona notte, la cantina ed il posto auto condominiale non assegnato.	Appartamento quadrilocale posto al piano primo di condominio ottimamente mantenuto. Ingresso, soggiorno con balcone, cucinino abitabile, corridoio, tre camere da letto matrimoniali, bagno. Al piano interrato box e cantina. Possibilità di acquisto con progetto approvato per ristrutturazione interna per realizzazione secondo bagno.	Quadrilocale al secondo piano, senza ascensore, locato nel cuore del Quartiere Don Bosco, in contesto residenziale di sole dieci unità. L'ingresso ampio, conduce alla cucina separata semi-abitabile, soggiorno con balcone. Un corridoio, con ripostiglio, ci conduce alle camere da letto. Una camera da letto matrimoniale, una camera da letto singola ed una camera da letto doppia. L'immobile è privo di cantina e di box.

### Tabella dei prezzi marginali

Caratteristiche	Prezzo marginale			
	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	0%	0%	0%	0%
Appeal architettonico	0%	5%	-5%	-5%
Stato di conservazione	0%	0%	0%	0%
Dimensioni	0%	0%	0%	-5%
Trattativa commerciale	-5%	-5%	-5%	-5%
Totale detrazioni	-5%	0%	-10%	-15%

### Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	1230,00 €/mq	1200,00 €/mq	1280,00 €/mq	1480,00 €/mq
detrazioni	-5%	0%	-10%	-15%
<b>Prezzo finale</b>	<b>1168,50 €/mq</b>	<b>1200,00 €/mq</b>	<b>1152,00 €/mq</b>	<b>1258,00 €/mq</b>



### **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 in difetto ammonta a **€/mq 1.200,00**

CALCOLO :                    SUP. COMM. Mq 121,85 x €/Mq 1.200,00 =                    € 146.220,00

A detrarre le spese di regolarizzazione urbanistica e catastale di cui :                    €    3.482,00

**Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile è pari a**                    **€ 143.000,00**  
(euro centoquarantatremila,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 5% sul valore di mercato in condizioni di vendita forzata, da cui:

<b>LOTTO UNICO :</b>	<b>Valore di mercato di</b>	<b>€ 143.000,00</b>
	<b>Riduzione del 5% =</b>	<b>€ 7.150,00</b>
<b>Il valore complessivo approssimato per eccesso dell'immobile è pari a</b>		<b>€ 136.000,00</b>
		<b>(euro centotrentaseimila,00)</b>

## 11. Elenco della documentazione da allegare

1. ELABORATI FOTOGRAFICI
2. ATTI DI PROVENIENZA IMMOBILE : N 3 REPERITI
3. ESTRATTO MAPPA
4. SCHEDA CATASTALE
5. VISURE STORICHE CATASTALI
6. RELAZIONE NOTARILE IN ATTI
7. ISPEZIONE TELEMATICA
8. RISCONTRO LOCAZIONI
9. ESTRATTO PGT ED NTA
10. CERTIFICATO DI STATO CIVILE
11. DICHIARAZIONE ASSENZA TITOLI EDILIZI
12. GRAVAMI OCNDOMINIALI CONDOMINIALI
13. RAFFIGURAZIONE SCHEMATICA DIFFORMITÀ

