

# INTEGRAZIONE AL 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

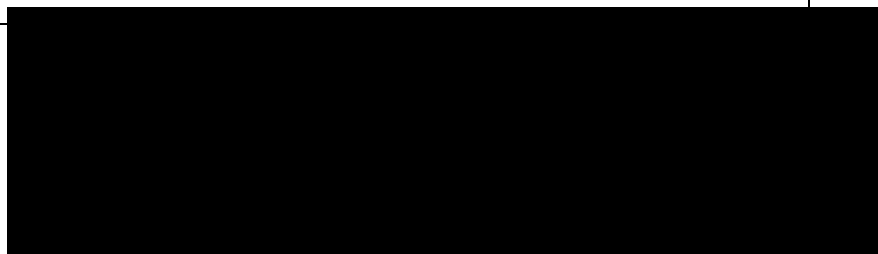
TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 797/2019

Il G.O.T. DELEGATO: **DOTT.SSA LIANA ZACCARA**

**Anagrafica**

Creditore precedente



Rappresentato dall'Avvocato



Esperto incaricato

Geom. PARMA LINDA  
con studio in Pontoglio (BS), Via San Martino n. 26  
P.Iva 02271650984 C.F. PRMLND76P59B157R  
Tel. 348.2221781 - pec : linda.parma@geopec.it  
Iscritto all'Ordine dei Geometri della provincia di Brescia  
al n. 4739  
Timbro e firma



Con la presente integrazione, si intende evidenziare che i valori riportati per l'immobile 5 oggetto di stima – comune di travagliato fg. 9 mapp. 138 casa rurale con destinazione residenziale e autorimessa pari a:

*Più probabile valore in libero mercato:*

**€ 255.741,45 (euro DUECENTOCINQUANTACINQUESETTECENTOQUARANTUNO/45).**

*Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta):*

**€ 233.056,14 (DUECENTOTRENTATREMILACINQUANTASEI/14)**

Sono riferiti alla piena proprietà dell'immobile.

Per calcolare il valore della nuda proprietà e dell'usufrutto al 2021 deve essere applicato un coefficiente di riduzione come da tabella sotto riportata .

L'usufruttuaria è nata il 06.07.1947 pertanto ha 74 anni.

Il coefficiente di riduzione per l'usufrutto prevede che da 73 anni a 75 anni si debba applicare una percentuale pari al 35% .

Calcolando il valore dell'usufrutto per i due valori assegnati in perizia alla proprietà risulta che:

€ 255.741,45 x 35% = € **89.509,51** valore usufrutto in mercato libero;  
 € 255.741,45 - € 89.509,51 = € **166.231,94** valore nuda proprietà in mercato libero;

€ 233.056,14 x 35% = € **81.569,65** valore usufrutto in vendita forzata;  
 € 233.056,14 - € 81.569,65 = € **151.486,49** valore nuda proprietà in vendita forzata;

Anno di riferimento:

Età Usufruttuario	Coefficiente	% Usufrutto	% Nuda Proprietà
da 0 a 20	9500,00	95,00	5,00
da 21 a 30	9000,00	90,00	10,00
da 31 a 40	8500,00	85,00	15,00
da 41 a 45	8000,00	80,00	20,00
da 46 a 50	7500,00	75,00	25,00
da 51 a 53	7000,00	70,00	30,00
da 54 a 56	6500,00	65,00	35,00
da 57 a 60	6000,00	60,00	40,00
da 61 a 63	5500,00	55,00	45,00
da 64 a 66	5000,00	50,00	50,00
da 67 a 69	4500,00	45,00	55,00
da 70 a 72	4000,00	40,00	60,00
da 73 a 75	3500,00	35,00	65,00
da 76 a 78	3000,00	30,00	70,00
da 79 a 82	2500,00	25,00	75,00
da 83 a 86	2000,00	20,00	80,00
da 87 a 92	1500,00	15,00	85,00
da 93 a 99	1000,00	10,00	90,00

La presente integrazione è da considerarsi parte integrante e sostanziale al rapporto di valutazione depositato in data 13.12.2021

