

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Esecuzione Immobiliare n. 242/2023

Giudice delegato: **Dott.ssa Lorena Iudice**

Anagrafica

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A.
Sede in Milano (MI) - 20159
Via Valtellina, 15/17
C.f. 13048380151

Rappresentato dall'Avvocato

avv. Massimiliano Bina
Studio in Varese – 21100
Via G. Borghi n.18
PEC avvmassimilianobina@varese.pecavvocati.it

Esecutato:

Omissis
Sede di Omissis - Omissis
Via Omissis
C.f. Omissis – P.Iva Omissis

In persona dal socio accomandatario:
Omissis
Nato a Omissis
Residente in Omissis

Rappresentato dall'Avvocato

Non rappresentato

Intervenuti alla data di stima

Nessuno

Esperto incaricato

Geom. Germano Signoroni
Via Trieste, 8 – Palazzolo sull'Oglio (Bs)
C.f. SGN GMN 65P17 G264M
Tel e Fax 030-7386306
Pec germano.signoroni@geopec.it
Iscritto al Collegio Geometri di Brescia al n. 3713

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto : 21-07-2023

Conferimento d'incarico di stima e giuramento : 27-07-2023

Data entro cui presentare il rapporto di valutazione : 18-11-2023

Udienza per la determinazione della modalità di vendita : 18-12-2023

Identificazione dei lotti

LOTTO : **unico**

Descrizione sintetica : Trattasi di fabbricato a schiera indipendente sviluppato su due piani fuori terra completato da box e cantine a piano interrato il tutto in corso di costruzione.

Ubicazione : Comune di San Paolo – Via P. Borsellino, SNC

Identificativi catastali : NCT foglio 18 particella 482 sub. 2

Quota di proprietà : 1/1

Diritto di proprietà : piena proprietà per la quota di 1/1

Divisibilità dell'immobile : No

Più probabile valore in libero mercato : € 126.573,50

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) : € 103.500,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Dalle informazioni assunte dagli addetti del settore si rileva (alla data della stima) una grave situazione di recessione del ciclo immobiliare che ne limita l'immediata commerciabilità', sia nel breve sia nel lungo periodo



Audit documentale e Due Diligence

- Conformità edilizia Si No se No vedi pagina ____
- Conformità catastale Si No se No vedi pagina ____
- Conformità titolarità Si No se No vedi pagina ____

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

- Immobile occupato da persone diverse dall'esecutato No Si se Si vedi pagina ____
- Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina ____
- Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina ____
- Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina ____

Limitazioni

- Assunzioni limitative No Si se Si vedi pagina ____
- Condizioni limitative No Si se Si vedi pagina ____



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.....	5
2.	Inquadramento dell'immobile	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	10
4.	Audit documentale e Due Diligence	17
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica.....	17
4.2	Rispondenza catastale.....	20
4.3	Verifica della titolarità	22
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	23
6.	Analisi estimativa	24
7.	Dichiarazione di rispondenza.....	25



1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, espletati dallo scrivente valutatore, indispensabili per l'espletamento del mandato, in particolare:

- In data 21/07/2023 l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione Dr.ssa Lorena Iudice nominava il geom. Signoroni Germano, in qualità di esperto relativamente all'immobile oggetto di esecuzione.
- In data 27/07/2023, il geom. Signoroni caricava telematicamente il verbale di accettazione incarico di stima
- In data 31/07/2023 il valutatore chiedeva all'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chiari, la presenza di eventuali contratti di locazione o di comodato registrati in data precedente al pignoramento.
- In data 01/08/2023, il geom. Signoroni Germano è stato contattato dall'ANPE di Brescia per fissare il giorno del sopralluogo in data 05/09/2023.
- In data 03/08/2023 il valutatore chiedeva all'ufficio tecnico del comune di San Paolo il rilascio degli atti/documenti che riguardano l'immobile oggetto di perizia.
- In data 03/08/2023 il valutatore riceveva PEC di risposta dall'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Chiari, con la quale si evidenziava l'assenza di ogni tipo di contratto d'affitto legato all'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.
- In data 05/09/2023 il valutatore si recava presso l'ufficio tecnico del comune di San Paolo per visionare gli atti/documenti richiesti precedentemente, che riguardano gli immobili oggetto di perizia.
- In data 05/09/2023 il valutatore, si recava presso l'immobile sito in San Paolo – Via P. Borsellino, SNC – ed alla presenza del geom. Begotti in rappresentanza dell'ANPE, svolgeva un sopralluogo ed un rilievo dello stato di fatto degli immobili in esame. Il valutatore eseguiva il rilievo fotografico e contestualmente il rilievo metrico per il calcolo della superficie commerciale.
- Nel periodo compreso tra il 05/09/2023 e il 15/09/2023, il valutatore eseguiva accertamenti economico - estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di dati immobiliari comparabili. Da indagini svolte in loco presso operatori di mercato sono emersi utili elementi riferiti a recenti compravendite di immobili simili, le cui informazioni tecnico economiche sono state ritenute concordanti.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono stati desunti dalla seguente documentazione:

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali dei beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chiari;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Brescia;



2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- Provincia : Brescia
- Comune : San Paolo
- Frazione : -----
- Località : -----
- Quartiere : -----
- Via/Piazza : Via P. Borsellino
- Civico n. : SNC

Zona

Residenziale semi centrale

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile

- Residenziale
- Direzionale
- Commerciale
- Turistico – ricettivo
- Industriale
- Artigianale
- Terziario
- Sportiva
- Agricolo

Tipologia immobiliare

- Terreno
- Fabbricato

Indicare lo stato di conservazione:

- nuovo
- ristrutturato
- seminuovo
- usato
- rudere

Indicare se l'immobile è

- indipendente
- in condominio

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico
- fabbricato singolo
- fabbricato in linea
- fabbricato rurale
- fabbricato a schiera
- fabbricato bifamigliare
- fabbricato tipico
- fabbricato pluripiano

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento
- appartamento (attico)
- appartamento (loft)
- villa
- villino
- villetta a schiera
- autorimessa
- posto auto coperto (fabbricato)
- posto auto coperto (tettoia)
- posto auto scoperto
- cantina (locale di sgombero)
- altro



Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile oggetto di perizia posto a San Paolo – Via P. Borsellino SNC – è inserito in una zona ben servita da tutti i servizi pubblici ed in vicinanza del centro storico di San Paolo.

Il fabbricato complessivo all'interno del quale si trova la villetta a schiera oggetto della presente esecuzione immobiliare è formato da 4 unità abitative tipo villette a schiera che si sviluppano alcune su un piano fuori terra più interrato e altre su due piani fuori terra più interrato.

Tutte e quattro le villette a schiera hanno accesso pedonale e accesso carraio indipendente posti tutti sulla pubblica via P. Borsellino.

Ad oggi, il fabbricato complessivo è interamente completato ed abitato ad eccezione della sola villetta a schiera oggetto della presente esecuzione immobiliare che risulta in corso di costruzione (per una migliore descrizione dell'unità immobiliare si rimanda al capitolo successivo)

L'edificio è stato costruito nel 2008 e si colloca in una lottizzazione residenziale di recente realizzazione.

Caratteristiche generali:

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Struttura in elevazione | : Telaio in cemento armato |
| <input type="checkbox"/> Solai | : In laterocemento |
| <input type="checkbox"/> Copertura | : parte a quattro falde e parte a due falde con struttura in legno e manto in coppi |
| <input type="checkbox"/> Murature perimetrali | : in blocchi di laterizio |
| <input type="checkbox"/> Coibentazioni/Isolamenti | : presente isolamento a cappotto spessore 10 cm |
| <input type="checkbox"/> Divisori tra unità | : In muratura |
| <input type="checkbox"/> Infissi esterni | : non presenti |
| <input type="checkbox"/> Infissi interni | : non presenti |
| <input type="checkbox"/> Pavimenti e rivestimenti | : non presenti |
| <input type="checkbox"/> Impianto riscaldamento | : Di tipo autonomo con caldaia a gas |
| <input type="checkbox"/> Impianto sanitario | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto gas | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto elettrico | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Impianto climatizzazione | : non presente |
| <input type="checkbox"/> Altri impianti | : No |
| <input type="checkbox"/> Allaccio fognatura | : Si |
| <input type="checkbox"/> Fonti rinnovabili | : No |



-
- Finiture esterne : Isolamento con finitura colorata
- N. totale piani : 2 più interrato
- Altro :
- Dimensione**
- Piccola
 - Media
 - Grande
- Caratteri domanda e offerta**
- Lato acquirente
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Ente
 - Lato venditore
 - Privato
 - Società
 - Cooperativa
 - Vendita giudiziaria
- Forma di mercato**
- Concorrenza monopolistica
 - Concorrenza monopolistica ristretta
 - Oligopolio
 - Monopolio
 - Monopolio bilaterale
- Filtering**
- Assente
 - Up
 - Down
- Fase del mercato immobiliare**
- Recupero
 - Espansione
 - Contrazione
 - Recessione
- Altro**



3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi di una villetta a schiera al rustico "grezzo" sviluppata su due piani fuori terra oltre ad un piano interrato. Il fabbricato ha ingresso pedonale e carraio, entrambi indipendenti, prospicienti la pubblica via P. Borsellino.

L'immobile, come precedentemente detto, si sviluppa su un totale di 2 piani abitabili e più precisamente:

- Piano terra costituito da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, due portici (uno verso il soggiorno e uno verso la cucina) giardino e vano scala che porta al piano interrato e al piano primo.
- Piano primo costituito da tre camere, un bagno e un disimpegno

Oltre ai piani abitabili è presente:

- Piano interrato costituito da autorimessa doppia in lunghezza, taverna e lavanderia

L'immobile oggetto di perizia come già precedentemente detto, risulta ad oggi interamente al rustico "grezzo" e quindi privo di ogni tipo di finitura.

In particolare è privo delle seguenti finiture e/o impianti che ne consentirebbero l'abitabilità:

- Mancanza di serramenti e tapparelle/oscuranti
- Mancanza di serramenti interni (porte interne)
- Mancanza di intonaci interni
- Mancanza di ogni tipo di impianto come riscaldamento, raffrescamento, sanitario, elettrico
- Mancanza di pavimenti e rivestimenti
- Mancanza di cancello pedonale e carraio
- Mancanza di recinzione esterna sia in lato est sia in lato ovest

Per una migliore rappresentazione dello stato attuale si rimanda alla documentazione fotografica allegata alla presente perizia.



Identificazione catastale

Comune Censuario San Paolo – Codice Catastale G407
Provincia di Brescia

Tipologia Catasto Terreni
 Fabbricati

Identificativo NCT foglio 18 particella 482 sub. 2

Confini

Indicare i confini catastali:

- X Nord: Altra proprietà NCT foglio 18 particella 482 sub.13-14
- X Est: Pubblica via P. Borsellino
- X Sud: Altra proprietà NCT foglio 18 particella 482 sub.8-9-10
- X Ovest : Roggia

Consistenza : rilievo delle superfici

X Diretto in loco Eseguito da Geom. Signoroni

Desunto graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Data del sopralluogo (gg/mm/aa) 05/09/2023

Criterio di misurazione

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



A) Calcolo superfici di proprietà dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

Destinazione	SEL	Indice	Sup. commerciale
Superficie abitabile piano terra	68,91	1	68,91
Superficie abitabile piano primo	67,05	1	67,05
Taverna piano interrato	41,78	0,50	20,89
Box interrato	38,43	0,50	19,22
Portico lato est	8,80	0,40	3,52
Portico lato ovest	12,36	0,40	4,94
Giardino lato est e ovest	132,95	0,10	13,30
		totale	197,83

Caratteristiche qualitative

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

- Anno di costruzione 2008
- Livello di piano piano terra, piano primo e interrato
- Ascensore
- Presente
 Assente
 Vetustà dell'ascensore (anni) _____
- N. servizi
- N° 1 servizio così composto:
W.c. Principale a piano terra (al rustico):
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio
 Vasca
 Vasca con doccia
 Vasca con idromassaggio
 Scaldabagno elettrico
- N° 1 servizio così composto:
W.c. a piano primo (al rustico):
 W.c.
 Lavabo
 Bidet
 Doccia
 Doccia con idromassaggio



- Vasca
- Vasca con doccia
- Vasca con idromassaggio
- Scaldabagno elettrico

Impianti in dotazione

Riscaldamento

- Presente : solo caldaia murale esterna
- Assente

Se presente indicare la tipologia

- Centralizzato
- Autonomo

Alimentazione:

- metano
- gas propano liquido
- olio combustibile
- elettrico
- pompa di calore
- biocombustibili
- teleriscaldamento

Elementi radianti

- radiatori
- pavimento/soffitto
- aria
- altro

Condizionamento

- Presente : Vetustà (anni)
- Assente

Se presente indicare se

- Totale
- Parziale : Vetustà (anni)

Solare termico (produzione acqua calda)

- Presente : Vetustà (anni) _____
- Assente



-
- | | | |
|--|--|---|
| <input type="checkbox"/> Elettrico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Idraulico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) |
| <input type="checkbox"/> Antifurto | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Pannelli solari (fotovoltaico) | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Impianto geotermico | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Domotica | <input type="checkbox"/> Presente
<input checked="" type="checkbox"/> Assente | : Vetustà (anni) _____ |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione fabbricato | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Manutenzione unità immobiliare | <input type="checkbox"/> Minimo
<input checked="" type="checkbox"/> Medio
<input type="checkbox"/> Massimo | |
| <input type="checkbox"/> Classe energetica | <input type="checkbox"/> Classe desunta dall'ACE | <input type="checkbox"/> A+
<input type="checkbox"/> A
<input type="checkbox"/> B
<input type="checkbox"/> C
<input type="checkbox"/> D |



E

F

G

Non desumibile

Immobile non dotato di impianto termico e/o uno dei suoi sottosistemi necessari alla climatizzazione invernale e/o al riscaldamento.

Inquinamento

Atmosferico

Assente

Presente

Acustico

Assente

Presente

Elettromagnetico

Assente

Presente

Ambientale

Assente

Presente

Esposizione prevalente dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Luminosità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Panoramicità dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Funzionalità dell'immobile

Minimo

Medio



Massimo

Finiture dell'immobile

Minimo

Medio

Massimo

Altro



4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

- Fabbricato successivo 01/09/1967
- Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

- Elenco documenti visionati:
- DIA 78/08 prot. 3398 del 05/08/2008 (presentata per la nuova realizzazione)
 - DIA 91/09 prot. 4471 del 16/10/2009 (prima variante alla DIA di cui sopra)
 - Certificato di agibilità non presente per l'immobile oggetto di esecuzione in quanto l'immobile è al rustico
- Fonte documentazione visionata:
Comune di San Paolo
- Data verifica urbanistica
05/09/2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico : PGT vigente (individuato come zona C1 “Edilizia residenziale di espansione in atto ”)
- Convenzione Urbanistica : No
- Cessioni diritti edificatori : No

Limitazioni urbanistiche

- Vincoli urbanistici : No
- Vincoli ambientali : No
- Vincoli paesaggistici : No



Confronto tra stato di fatto e stato approvato

Dal confronto tra lo stato di rilievo eseguito il 05/09/2023 e lo stato ultimo depositato in comune di San Paolo si rilevano alcune differenze qui sotto specificate.

1. MANCATA REALIZZAZIONE DI PARETE DIVISORIA NEL LOCALE INTERRATO

A piano interrato, il progetto di variante prevedeva la realizzazione di un locale lavanderia, un locale ripostiglio e una taverna separati; in occasione del rilievo del sottoscritto, il piano interrato risulta mancante di una parete divisoria e quindi i locali esistenti ad oggi sono la lavanderia e un unico locale taverna.

2. PICCOLE DIFFERENZE INFERIORI ALLE TOLLERANZE COSTRUTTIVE

Durante il rilievo, alcune misure interne variavano rispetto al progetto di variante depositato in comune e comunque le differenze sono inferiori alle tolleranze costruttive richiamate nell'art.34-bis del DPR380/01

Alla luce delle lievi difformità di cui sopra, i futuri acquirenti, nella fase di completamento dei lavori potranno valutare con il tecnico comunale se procedere direttamente con una SCIA di completamento oppure, in via cautelativa, presentare una SCIA in sanatoria di ricognizione dello stato dei lavori confrontato con lo stato autorizzato e vista l'entità minima delle difformità si presuppone un'oblazione di 516,00 euro. Il costo complessivo compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato è stimato in 2.016,00 euro.



DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto Geometra Germano Signoroni iscritto al Collegio Geometri della provincia di Brescia al n. 3713 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alle dichiarazioni esposte nell'atto di provenienza ed 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.

la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Si riscontrano delle difformità per quanto riguarda la mancata realizzazione di una parete divisoria a piano interrato.

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

No, perché

Si e ai fini della presente perizia, si considera un costo complessivo, a carico del futuro acquirente di € 2.016,00, compreso di oblazione e relativo espletamento di idonea pratica edilizia da affidare ad un tecnico abilitato.

Note

La verifica urbanistica dei beni in oggetto si limita esclusivamente ad un controllo sommario ed indicativo dei titoli autorizzativi rispetto allo stato dei luoghi e non comprende il riscontro e l'accertamento delle opere realizzate secondo la buona norma tecnica di costruzione e rispetto a quanto previsto negli elaborati tecnici o nei computi metrici allegati ai titoli autorizzativi.

La due diligence urbanistica e' stata espletata in base alla documentazione fornita dal Comune; ne deriva che l'attendibilità' del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità' ed alla completezza degli elementi forniti e messi a disposizione al perito.

Il valutatore non si assume alcuna responsabilità su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al NCT come segue:

Appartamento e autorimessa:

sezione NCT Foglio 18 Particella 482 sub 2 - Cat. F/3

Elenco documentazione visionata:

- Visure immobili
- Elaborato planimetrico
- Estratto mappa

Data verifica catastale:

31/07/2023

Note:

Nessuna



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Geom. Germano Signoroni, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Brescia al n. 3713 , 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 **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

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

Note

La due diligence catastale e' stata espletata in base alla documentazione recuperata presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Brescia; ne deriva che l'attendibilita' del risultato finale del processo di verifica e' strettamente legata alla veridicità degli elementi forniti e messi a disposizione del perito.

Il Valutatore non si assume alcuna responsabilita' su eventuali errori o omissioni derivanti da documentazione errata o incompleta o non aggiornata.



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

La società “Omissis” risulta proprietaria della quota di 1/1 dell’intero immobile oggetto di perizia a seguito dei seguenti titoli:

- Atto di compravendita del 03/03/2011 notaio Mondello Manuela repertorio n.175816 raccolta n. 19547

Condizioni limitanti

- Servitù : no
- Vincoli : No
- Oneri : No
- Pesi : no
- Gravami : no

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

- Libero : L’immobile è ad oggi libero da cose e da persone
- Occupato da terzi oltre agli esecutati :



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

Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

L'immobile oggetto di relazione risulta, come già precedentemente evidenziato, intestato alla società Omissis per la quota di proprietà di 1/1 e sugli stessi gravano le seguenti formalità':

a) Iscrizione NR. 41863/9517 del 12/09/2008

Ipoteca volontaria – concessione a garanzia di mutuo fondiario

a favore: Banco di Brescia San Paolo CAB Società per azioni

a carico: Omissis.

Somma Capitale: € = 450.000,00

Somma Iscritta : € = 900.000,00

Beni immobili in comune di San Paolo gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti terreni :

- **Fg. 18 Particella 350-470**

A margine risultano:

- **Annotazione ad iscrizione n.2131 del 17/03/2010**
- **Annotazione ad iscrizione n.2132 del 17/03/2010**
- **Annotazione ad iscrizione n.2485 del 29/03/2010**

b) Trascrizione NR. 27622/19201 del 22/06/2023

Verbale di pignoramento immobili

a favore: Sirio NPL S.R.L.

a carico: Omissis

Somma Capitale: € - =

Somma Iscritta : € - =

Beni immobili in comune di San Paolo gravati da iscrizione:

quota di 1/1 di proprietà dei seguenti immobili :

- **Sezione NCT Fg. 18 Particella 482 sub. 2, cat. F/3**

Note:

Nessuna



6. Analisi estimativa

Dopo un'indagine effettuata, sia nei dintorni del quartiere, sia da informazioni ricevute da operatori immobiliari della zona, comparando i prezzi di mercato rilevati, valutato che l'immobile necessita di lavori di completamento, valutato il contesto in cui si trova l'immobile sono indotto a ritenere che il prezzo medio di mercato per immobili dello stesso segmento di mercato a quello oggetto di valutazione è di circa 650,00 €/mq.

Calcolo del più probabile valore di mercato della quota di 1/1 dell'immobile oggetto di valutazione:

A) IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE	
SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE (VEDI CALCOLO PAGINE PRECEDENTI)	197,83 mq
PREZZO AL M²	650,00 €/mq
VALORE DI MERCATO INTERA PROPRIETA'	128.589,50 €
A DEDURRE SPESE PER SANATORIA	-2.016,00 €
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA DI 1/1 DELL'IMMOBILE IN CAPO ALL'ESECUTATO	126.573,50 €

Calcolo del più probabile valore di vendita forzata della quota di 1/1 dell'immobile oggetto di valutazione in capo all'esecutato:

Premesso che:

- il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento,
- nel quesito formulato dalla Sig.ra Giudice Dr.ssa Lorena Iudice, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato di realizzo",

cio' premesso

si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Il deprezzamento applicato per la determinazione del valore di vendita forzata è stimato al 18%.

Pertanto il valore di vendita forzata della quota di 1/1 dell'immobile oggetto di valutazione in capo all'esecutato è di :

(€ 126.573,50 - 18%) = € 103.790,27 approssimato a € 103.500,00;

**VALORE DI VENDITA FORZATA DELLA QUOTA DI 1/1
DELL'IMMOBILE IN CAPO ALL'ESECUTATO = € 103.500,00**



7. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto valutatore Geometra Germano Signoroni , iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati di Brescia al n° 3713 , 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 ne 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: 07-10-2023

