

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. 704/2015

REVISIONE FORMAZIONE LOTTI COME DA RICHIESTA DEL NOTAIO DELEGATO DOTT.SSA G. BOGARELLI.

Premessa:

Il principio con cui si era proceduto alla formazione dei lotti dei beni esecutati prendeva in considerazione l'omogeneità della destinazione d'uso degli stessi.

Infatti, nel Lotto 5 erano stati unificati i terreni con destinazione agricola, il Lotto 3 era stato formato unendo gli ambienti a destinazione ufficio con il capannone i restanti lotti avevano destinazione residenziale. Utilizzando tale principio, essendo i beni non fisicamente divisi, si prevedeva il mantenimento dell'ingresso/i esistenti e comuni, certo che in fase di assegnazione dei lotti a soggetti diversi si sarebbe provveduto a formalizzare una servitù di passaggio.

Modifica conformazione Lotti:

Verificato che la Strada Statale 343, risulta ad oggi declassata a strada comunale e fatte ulteriori considerazioni, si ritiene di accogliere le richieste del Notaio delegato.

Il mapp.158 Fg. 109 viene proposto in comproprietà ai Lotti 1 e 2, e si individuano le posizioni di n.2 accessi uno per i lotti 1-2 e uno esclusivo per il Lotto n.5 (terreni agricoli). Per la realizzazione dei nuovi accessi dovrà essere fatta idonea domanda agli enti competenti (comune ect..). Si ritiene inoltre di non procedere con il calcolo del valore delle opere necessarie alla realizzazione dei nuovi ingressi, in quanto dovranno rispettare sia le necessità degli acquirenti sia eventuali parametri dell'ente proprietario delle strade.

Viene soppresso il Lotto 4 fondendolo con i beni del Lotto 3, così facendo il lotto 3 si compone di n.1 abitazione, n.1 ufficio e un deposito con annessa area esterna. Il nuovo Lotto 3 risulta idoneo per attività economica con annessa abitazione a disposizione di un eventuale custode. Il nuovo Lotto 3 mantiene la comunione di parte dell'area esterna con il Lotto 6.

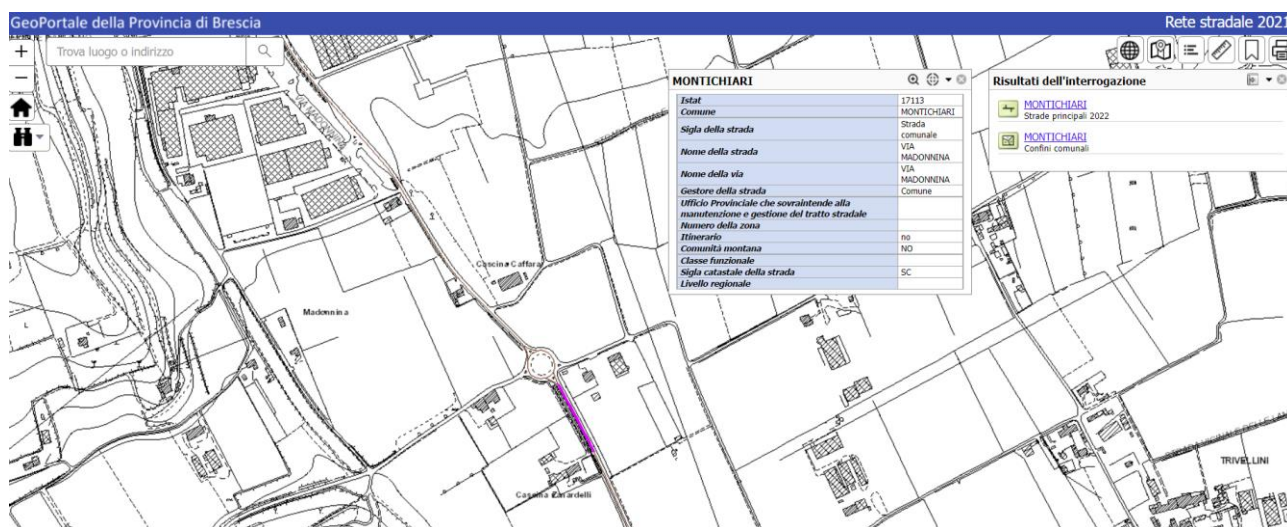


Fig.1 Mappa delle stradale con individuazione della ex S.S. 343 ora via Madonnina.



Ricalcolo valore Lotti:

RIEPILOGO SUPERFICI e VALORI DI LIBERO MERCATO (Lotto 7 agg. 2022)							
UNITA' IMM.		S.L.P. (MQ)	COEF. RIDUZIONE	SUP. RAGGUGLIATA (M ²)	SUP. COMM. VALORE C		
UNITA' IMMOBILIARI IN MONTICHIARI -BS-							
LOTTO 1							
Appartamento: FG. 109 MAPP. 109 SUB 1							
P. Interrato	Cantina-Garage e locali di servizio 50% sup Sub3-4-5	59.245	50%	29.62			
P. Terra sub.1	Appartamento	161.62	100%	161.62			
	Balcone 1	7.83	35%	2.74			
	Balcone 2	18.68	35%	6.54			
				MQ	200.52		
Tot. Sup. Lotto imm. 1					MQ: 200.52		
Valore Lotto.1 imm valore di mercato		815.00	C/mq		€ 163.424.62		
Stima di massima lavori di sistemazioni per eliminazione problemi di umidità					-€ 2.000.00		
Terreno	Mapp. 158 Sem.Irr. 50% con Lotto 2	1262.5	50%		631.25		
					Ha: 0.06		
Mapp.le 158 valore medio		110.000.00	C/ha		€ 6.943.75		
Stima di massima demolizioni trasp e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp. 158		Mapp. 158 Sem.Irr. 50% con Lotto 2	30	C/mc	mc	7.13	-€ 106.92
Valore Lotto.1 netto					€ 168.261.45		
Valore Lotto.1 arrotondato					€ 168.300.00		
LOTTO 2							
Appartamento FG. 109 MAPP. 109 SUB 2							
P. Interrato	Cantina	59.245	50%	29.62			
P. Terra sub.1	Appartamento	161.62	100%	161.62			
	Balcone 1	7.83	35%	2.74			
	Balcone 2	18.68	35%	6.54			
				MQ	200.52		
Tot. Sup. Sub. 2					MQ: 200.52		
Valore Sub.2 valore di mercato		815.00	C/mq		€ 163.424.62		
Stima di massima lavori di sistemazioni					€ 0.00		
Terreno	Mapp. 158 Sem.Irr. 50% con Lotto 1	1262.5	50%		631.25		
					Ha: 0.06		
Mapp.le 158 valore medio		110.000.00	C/ha		€ 6.943.75		
Stima di massima demolizioni trasp e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp. 158		Mapp. 158 Sem.Irr. 50% con Lotto 1	30	C/mc	mc	7.13	-€ 106.92
Valore Lotto.2 netto					€ 170.261.45		
Valore Lotto.2 arrotondato					€ 170.300.00		
LOTTO 1-2							
Interrato e Parti Comuni FG. 109 MAPP. 109 SUB 3-4-5							
P. Interrato Sub 4-5	Cantine sub. 4	49.59	50%	24.80			
	Vano Scala Proiezione sub.4	19.22	25%	4.81			
	Area esterna sub.5	1661.75	2%	33.24			
P. Interrato Sub 3	Caldaia garage	8.32	25%	2.08			
		107.15	50%	53.58			
				MQ	118.49		
Tot. Sup. Sub. 3-4-5					MQ: 118.49		
Valore Sub.3-4-5 valore di mercato		.00	C/mq		€ 0.00		
Stima di massima lavori di sistemazioni					€ 0.00		
Valore Sub.3-4-5 netto					€ 0.00		
Valore Sub.3-4-5 arrotondato					€ 0.00		
LOTTO 3 (unione ex Lotto 3 e 4)							
Ufficio e Deposito Piano terra FG. 109 MAPP. 110 SUB 9							
P. Terra Sub 9	Ufficio	51.37	100%	51.37			
	Androne Ufficio	11.64	50%	5.82			
				MQ	57.19		
	Deposito Automezzi	469.34	100%	469.34			
				MQ	469.34		
P. Terra Sub 8	Pertinenza Esterna (calcolata in proporzione alla superficie dell'immobile)	1765.89	2%	35.32			
				MQ	35.32		
	Abitazione	60.03	100%	60.03			
				MQ	60.03		
P. Terra Sub 8	Pertinenza Esterna 376.48 mq (calcolata al 50% con Lotto 6)	188.24	2%	3.76			
				MQ	3.76		
Tot. Sup. Sub. 8 abitazione					MQ: 63.79		
Valore Sub.8 valore di mercato abitazione		1.232.50	C/mq		€ 75.638.53		
Valore Sub.9 valore di mercato Ufficio		1.232.50	C/mq		€ 70.486.68		
Stima di massima lavori di sistemazioni per eliminazione problemi di umidità Ufficio					-€ 1.500.00		
Valore Sub.9 valore di mercato Deposito		392.00	C/mq	469.34	€ 183.981.28		
Stima di massima demolizioni trasp e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp.110 Tettoie		30	C/mc	mc	245.60	-€ 7.368.00	
Valore Sub.9 valore di mercato pertinenza		392.00	C/mq		€ 13.844.58		
Valore Lotto 3 netto					€ 335.083.06		
Valore Lotto 3 arrotondato					€ 335.100.00		



LOTTO 5						
Terreni FG. 109 MAPP. 22-111-113-142-144						
Terreni	Mapp. 22 Sem.l.r.Arborio	6451.11	100%	6451.11		
	Mapp. 111 Sem.l.r.	3440.77	100%	3440.77		
	Mapp. 113 Sem.l.r.Arborio	4482.23	100%	4482.23		
	Mapp. 142 Bosco Ceduo	950.94	100%	950.94		
	Mapp. 144 Sem.l.r.	1301.83	100%	1301.83		
				MQ	16626.88	
Tot. Sup. Mapp.II 22-111-113-142-144						
Mapp.II 22-111-113-142-144 valore medio		110.000.00	€/Ha	Ha	1.66	€ 182.895.68
Stima di massima demolizioni tras p e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp.113						
		30	€/mc	mc	285.60	-€ 8.568.00
Stima di massima demolizioni tras p e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp.144						
		30	€/mc	mc	93.66	-€ 2.809.85
Valore Mapp.II 22-111-113-142-144 netto						
						€ 171.517.84
Valore Mapp.II 22-111-113-142-144 arrotondato						
						€ 171.550.00
LOTTO 6						
Abitazione Piano primo FG. 109 MAPP. 110 SUB 6-3						
P. Primo Sub 6	Abitazione	159.38	100%	159.38		
	Ingresso al Piano terra	32.72	50%	16.36		
	Balcone perimetrale	61.93	35%	21.68		
				MQ	197.42	
	Piano Interrato Sub 3	159.38	50%	79.69		
				MQ	79.69	
	Pertinenza Esterna 376,48 mq (calcolata al 50% con Lotto 6)	188.24	2%	3.76		
				MQ	3.76	
Tot. Sup. Sub. 6-3						
						MQ: 280.87
Valore Sub.6-3 di mercato						
		1.232.50	€/mq			€ 346.172.64
Stima di massima lavori di sistemazioni						
						€ 0.00
Valore Sub.6-3 netto						
						€ 346.172.64
Valore Sub.6-3 arrotondato						
						€ 349.200.00
LOTTO 7						
Edifici Rurali FG. 107 MAPP. 60-61-117-119						
Abitazione Rurale P. Terra Mapp. 117	Abitazione	95.85	100%	95.85		
	Servizio Igienico Esterno	12.92	100%	12.92		
	Portico Principale	66.17	50%	33.09		
	Portico D'ingresso	5.57	35%	1.95		
	Deposito	49.98	50%	24.99		
Abitazione Rurale P. Primo Mapp. 117	Centrale Termica	4.85	25%	1.21		
	Abitazione	71.87	100%	71.87		
	Loggia	68.04	15%	10.21		
				MQ	252.08	
Pertinenza Esterna Mapp. 61		347.97	10%	34.80		
				MQ	34.80	
Tettoia ricovero Attrezzi Mapp. 119		88.66	50%	44.33		
				MQ	44.33	
Locale Ricovero animali da cortile app. 60		32.03	25%	8.01		
				MQ	8.01	
Tot. Sup. Mapp. 60-61-117-119						
						MQ: 339.22
Valore Mapp.II 60-61-117-119 di mercato rivalutato per pregio Posizione. Anno 2016						
		666.00	€/mq			€ 225.918.86
Valore aggiornato per deterioramento struttura. Anno 2022						
		516.00	€/mq			€ 175.036.23
Stima di massima demolizioni tras p e accesso discarica manufatti non dichiarati						
		30	€/mc	mc	90.96	-€ 2.728.91
Valore Mapp.II 60-61-117-119 netto						
						€ 172.307.32
Valore Mapp.II 60-61-117-119 arrotondato						
						€ 172.300.00
LOTTO 7						
Terreno FG. 107 MAPP. 59						
Terreni	Mapp. 59 Sem.	26573.64	100%	26573.64		
				MQ	26573.64	
Tot. Sup. Mapp. 59						
						Ha: 2.66
Valore 59 valore di mercato medio						
		110.000.00	€/Ha			€ 292.310.04
Stima di massima lavori di sistemazioni						
						€ 0.00
Valore Mapp. 59 netto						
						€ 292.310.04
Valore Mapp. 59 arrotondato						
						€ 292.300.00
Tot. Valore Lotto 7						
						€ 464.600.00
Tot. Valore Immobili Es. Imm. 704/15						
						€ 1.659.050.00



RIEPILOGO SUPERFICI e VALORI MERCATO VENDITA FORZATA (Lotto 7 agg. 2022)						
UNITA' IMM.		S.L.P. (MQ)	COEF. RIDUZIONE	SUP. RAGGUAGLIATA (M G)	SUP. COMM (MQ)	VALORE €
UNITA' IMMOBILIARI IN MONTICHIARI-BS-						
LOTTO 1						
Appartamento: FG. 109 MAPP. 109 SUB 1						
P. Interrato	Cantina-Garage e locali di servizio 50% sup Sub3-4-5	59.245	50%	29.62		
P. Terra sub.1	Appartamento Balcone 1 Balcone 2	161.62 7.83 18.68	100% 35% 35%	161.62 2.74 6.54		
					MQ	200.52
Tot. Sup. Lotto imm. 1						
Valore Lotto.1 imm valore di mercato vf						
		700.00	€/mq		MQ	200.52
Stima di massima lavori di sistemazioni per eliminazione problemi di umidità						
						-€ 2.000.00
Terreno	Mapp. 158 Sem.lrr. 50% con Lotto 2	1262.5	50%		Ha	631.25
						0.06
Mapp.158 valore medio						
		93.500.00	€/Ha			€ 5.902.19
Stima di massima demolizioni trasp e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp. 158						
	Mapp. 158 Sem.lrr. 50% con Lotto 2	30	€/m c	mc		7.13
						-€ 106.92
Valore vf Lotto.1 netto						
						€ 144.159.97
Valore vf Lotto.1 arrotondato						
						€ 144.200.00
LOTTO 2						
Appartamento FG. 109 MAPP. 109 SUB 2						
P. Interrato	Cantina	59.245	50%	29.62		
P. Terra sub.1	Appartamento Balcone 1 Balcone 2	161.62 7.83 18.68	100% 35% 35%	161.62 2.74 6.54		
					MQ	200.52
Tot. Sup. Sub. 2						
Valore Sub.2 valore di mercato vf						
		700.00	€/mq		MQ	200.52
Stima di massima lavori di sistemazioni						
						€ 0.00
Terreno	Mapp. 158 Sem.lrr. 50% con Lotto 1	1262.5	50%		Ha	631.25
						0.06
Mapp.158 valore medio						
		93.500.00	€/Ha			€ 5.902.19
Stima di massima demolizioni trasp e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp. 158						
	Mapp. 158 Sem.lrr. 50% con Lotto 1	30	€/m c	mc		7.13
						-€ 106.92
Valore vf Lotto.2 netto						
						€ 146.159.97
Valore vf Lotto.2 arrotondato						
						€ 146.200.00
LOTTO 1-2						
Interrato e Parti Comuni FG. 109 MAPP. 109 SUB 3-4-5						
P. Interrato Sub 4-5	Cantine sub. 4 Vano Scala Proiezione sub. 4 Area esterna sub.5	49.59 19.22 1661.75	50% 25% 2%	24.80 4.81 33.24		
P. Interrato Sub 3	Caldaia garage	8.32 107.15	25% 50%	2.08 53.58		
					MQ	118.49
Tot. Sup. Sub. 3-4-5						
Valore Sub.3-4-5 valore di mercato vf						
		.00	€/mq		MQ	118.49
Stima di massima lavori di sistemazioni						
						€ 0.00
Valore vf Sub.3-4-5 netto						
						€ 0.00
Valore vf Sub.3-4-5 arrotondato						
						€ 0.00
LOTTO 3 (unione ex Lotto 3 e 4)						
Ufficio e Deposito Piano terra FG. 109 MAPP. 110 SUB 9						
P. Terra Sub 9	Ufficio Androne Ufficio	51.37 11.64	100% 50%	51.37 5.82		
					MQ	57.19
	Deposito Automezzi	469.34	100%	469.34		
					MQ	469.34
	Pertinenza Esterna (calcolata in proporzione alla superficie dell'immobile)	1765.89	2%	35.32		
					MQ	35.32
P. Terra Sub 8	Abitazione	60.03	100%	60.03		
					MQ	60.03
	Pertinenza Esterna 376,48 mq (calcolata al 50% con Lotto 6)	188.24	2%	3.76		
					MQ	3.76
Tot. Sup. Sub. 8 abitazione						
Valore Sub.8 valore di mercato vf abitazione						
		1.100.00	€/mq			€ 67.507.00
Valore Sub.9 valore di mercato vf Ufficio						
		1.100.00	€/mq			€ 62.909.00
Stima di massima lavori di sistemazioni per eliminazione problemi di umidità Ufficio						
						-€ 1.500.00
Valore Sub.9 valore di mercato Deposito						
		352.80	€/mq			€ 165.583.15
Stima di massima demolizioni trasp e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp.110 Tettoie						
		30	€/m c	mc		245.60
						-€ 7.368.00
Valore Sub.9 valore di mercato vf pertinenza						
		352.80	€/mq			€ 12.460.12
Valore vf Lotto 3 netto						
						€ 299.591.27
Valore vf Lotto 3 arrotondato						
						€ 299.600.00



LOTTO 5					
Terreni FG. 109 MAPP. 22-111-113-142-144					
Terreni	Mapp. 22 Sem.Irr.Arboric	6451.11	100%	6451.11	
	Mapp. 111 Sem.Irr.	3440.77	100%	3440.77	
	Mapp. 113 Sem.Irr.Arboric	4482.23	100%	4482.23	
	Mapp. 142 Bosco Ceduo	950.94	100%	950.94	
	Mapp. 144 Sem.Irr.	1301.83	100%	1301.83	
				MQ	16626.88
Tot. Sup. Mapp.II 22-111-113-142-144					Ha 1.66
Mapp.II 22-111-113-142-144 valore medio		93.500.00	€/Ha		€ 155.461.33
Stima di massima demolizioni tras p e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp.113					
		30	€/mc	mc	285.60
Stima di massima demolizioni tras p e accesso discarica manufatti non dichiarati Mapp.144					
		30	€/mc	mc	93.66
Valore vf Mapp.II 22-111-113-142-144 netto					€ 144.083.48
Valore vf Mapp.II 22-111-113-142-144 arrotondato					€ 144.100.00
LOTTO 6					
Abitazione Piano primo FG. 109 MAPP. 110 SUB 6-3					
P. Primo Sub 6	Abitazione	159.38	100%	159.38	
	Ingresso al Piano terra	32.72	50%	16.36	
	Balcone perimetrale	61.93	35%	21.68	
				MQ	197.42
	Piano Interrato Sub 3	159.38	50%	79.69	
				MQ	79.69
	Pertinenza Esterna 376.48 mq (calcolata al 50% con Lotto 6)	188.24	2%	3.76	
				MQ	3.76
Tot. Sup. Sub. 6-3					MQ 280.87
Valore Sub.6-3 di mercato		1.100.00	€/mq		€ 308.957.33
Stima di massima lavori di sistemazioni					€ 0.00
Valore vf Sub.6-3 netto					€ 308.957.33
Valore vf Sub.6-3 arrotondato					€ 309.000.00
LOTTO 7					
Edifici Rurali FG. 107 MAPP. 60-61-117-119					
Abitazione Rurale P. Terra Mapp. 117	Abitazione	95.85	100%	95.85	
	Servizio Igienico Esterno	12.92	100%	12.92	
	Portico Principale	66.17	50%	33.09	
	Portico D'ingresso	5.57	35%	1.95	
	Deposito	49.98	50%	24.99	
	Centrale Termica	4.85	25%	1.21	
Abitazione Rurale P. Primo Mapp. 117	Abitazione	71.87	100%	71.87	
	Loggia	68.04	15%	10.21	
				MQ	252.08
Pertinenza Esterna Mapp. 61		347.97	10%	34.80	
				MQ	34.80
Tettoia ricovero Attrezzi Mapp. 119		88.66	50%	44.33	
				MQ	44.33
Locale Ricovero animali da cortile app. 60		32.03	25%	8.01	
				MQ	8.01
Tot. Sup. Mapp. 60-61-117-119					MQ 339.22
Valore Mapp.II 60-61-117-119 di mercato rivalutato per pregio Posizione		566.00	€/mq		€ 191.997.11
Valore aggiornato per deterioramento struttura. Anno 2022		416.00	€/mq		€ 141.114.48
Stima di massima demolizioni tras p e accesso discarica manufatti non dichiarati					
		30	€/mc	mc	90.96
Valore Mapp.II 60-61-117-119 netto					€ 138.385.57
Valore Mapp.II 60-61-117-119 arrotondato					€ 138.350.00
LOTTO 7					
Terreno FG. 107 MAPP. 59					
Terreni	Mapp. 59 Sem.	26573.64	100%	26573.64	
				MQ	26573.64
Tot. Sup. Mapp. 59					Ha 2.66
Valore 59 valore di mercato medio		93.500.00	€/Ha		€ 248.463.53
Stima di massima lavori di sistemazioni					€ 0.00
Valore Mapp.59 netto					€ 248.463.53
Valore Mapp. 59 arrotondato					€ 248.500.00
Tot. Valore Lotto 7					€ 386.850.00
Tot. Valore Immobili Es. Imm. 704/15					€ 1.429.950.00

Data rapporto valutazione: 24/10/2022



Timbro e firma



All.1

Es.Imm. 704 2015 Planimetria Lotti 1-2-3 (ex 3 e 4)-5-6: Immobili siti nel comune di Montichiari -Bs- Fg. 109

