

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. **244 / 2020**

Giudice delegato: **Dott. Di Rocco Maurizio**

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS
con sede in OMISSIS
P.Iva OMISSIS

Rappresentato dall'Avvocato:

Avv. FIORETTI ANDREA
con domicilio in Via Vittorio Emanuele II n. 1, Brescia
C.F. FRT NDR 60S17 H501Q
Tel. 025 8328645 Fax 025 8435045
Pec andrea.fioretti@realpec.it

Esecutato:

OMISSIS
nato a OMISSIS
residente in via OMISSIS
C.F. OMISSIS

Esperto incaricato:

Geom. GOTTI FABIO
con studio in Provaglio d'Iseo (Bs), via Romiglia n.11
Iscrizione all' albo professionale Collegio geometri della provincia di Brescia n° 4328
Iscrizione albo Consulenti Tecnici Tribunale ordinario di Brescia –
Cat. VII° Industriale (sub) n° 190
C.F. GTT FBA 75E07 E333S
Cell. 331 93 47 986 Ufficio 030 72 82 508
Mail gottifabiogeometra@libero.it
Pec fabio.gotti@geopec.it



Date

Nomina dell'esperto	16 Ottobre 2020
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	23 Ottobre 2020
Data della consegna del rapporto di valutazione	19 Settembre 2022
Udienza per la determinazione della modalità di vendita	23 Novembre 2022

IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliari risultano quattro "immobili" ben distinti tra loro : di conseguenza, si è optato per una suddivisione in n.4 lotti.

LOTTO 1 :

L' unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nel comune di Brescia, in via Aldo Moro 37.

L'immobile risulta locato a terzi con un contratto 4+4.

Si tratta di un appartamento bilocale posto al quarto piano all'interno del complesso residenziale denominato "Forum" e più precisamente nel "Corpo C", con cantina al piano terzo interrato e autorimessa al secondo interrato avente accesso dal civico 25. L'appartamento è costituito da cucina-soggiorno e da disimpegno dal quale si accede al bagno e alla camera matrimoniale. Le finiture sono di qualità : pavimentazione in parquet in tutta l'abitazione, mobilio in ottime condizioni, riscaldamento a pavimento. Si segnalano tuttavia delle infiltrazioni nel soffitto (in soggiorno e in camera). Il complesso risulta in ottime condizioni ed è dotato di ascensore.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 – Sub. 325 - 367

LOTTO 2 :

L' unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nel comune di Brescia, in via Aldo Moro 37.

In questo caso viene venduto all'asta il diritto di usufrutto posto sull'unità immobiliare.

Si tratta di un appartamento quadrilocale che si sviluppa sul terzo e quarto piano all'interno del complesso residenziale denominato "Forum" e più precisamente nel "Corpo C", con cantina al piano terzo interrato e autorimessa al secondo interrato avente accesso dal civico 25.

Al piano terzo entrando vi è l'atrio d'ingresso ed ampio soggiorno con terrazza. Sul lato ovest c'è la cucina con piccolo balcone , disbrigo e piccola lavanderia. A destra dell'ingresso troviamo corridoio zona notte dal quale si accede alle camere da letto (una matrimoniale con balcone ed una singola), al bagno ed al ripostiglio. E' possibile accedere al piano superiore tramite scala interna dalla quale si arriva al soppalco. Proseguendo, vi è camera matrimoniale con cabina armadio, ripostiglio e bagno.

Le finiture sono di qualità: pavimentazione in parquet in tutta l'abitazione, mobilio in ottime condizioni, riscaldamento a pavimento. Il complesso risulta in ottime condizioni ed è dotato di ascensore.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 171 - Particella 197 – Sub. 319 – 369 – 402



LOTTO 3 :

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nel comune di Brescia, Via Cremona N. 197.

In questo caso viene venduto all'asta il diritto la nuda proprietà dell'unità immobiliare.

Si tratta di un appartamento posto al primo piano con cantina e locale termico al primo piano sottostrada.

Si accede da cancellino posto su via Ottorino Villa.

Al piano terra sul lato est vi è il vano scala comune che permette di giungere sia all'appartamento sia al locale termico interrato.

Entrando nell'appartamento troviamo sulla sinistra un disbrigo dal quale si può accedere ad un ripostiglio e ad una camera con bagno esclusivo e terrazza. Sulla destra l'immobile si sviluppa con due camere e un bagno. Proseguendo lungo il corridoio centrale vi è sulla destra un bagno di servizio mentre in fondo troviamo un ampio soggiorno da cui si accede alla terrazza vista strada, posta all'estremità ovest dell'abitazione.

A destra del soggiorno troviamo il vano scala esclusivo per accedere alla cantina interrata, la sala da pranzo e la cucina. Accanto ad essa troviamo inoltre una lavanderia ed un bagno.

Le finiture sono di qualità.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 175 - Particella 103 – Sub. 513

LOTTO 4 :

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è ubicata nel comune di Ponte di Legno (Bs), in via Fratelli Calvi 17.

In questo caso viene venduto all'asta la nuda proprietà dell'unità immobiliare.

Si tratta di un appartamento quadrilocale posto al primo piano all'interno del condominio denominato "Altavalle", comprensivo di cantina e due autorimesse al piano interrato.

All'appartamento è possibile accedere tramite vano scala comune. Entrando troviamo la sala da pranzo e soggiorno. Nel lato ovest vi è la camera matrimoniale con balcone e un bagno. Dalla sala da pranzo è possibile accedere alla cucina ed all'ampio balcone. Tramite corridoio si accede nella zona est dove troviamo altre due camere di cui una con balcone, un bagno e un piccolo ripostiglio. Al piano interrato si trova la cantina e le due autorimesse singole. E' possibile accedere all'interrato tramite scala esterna e corridoio comune.

Presente anche scivolo per l'accesso ai box.

Identificativi catastali: Sez. NCT - Foglio 55 - Particella 179 – Sub. 14 – 25 - 26

Divisibilità dell'immobile :

- Lotto 1 : non divisibile
- Lotto 2 : non divisibile
- Lotto 3 : non divisibile
- Lotto 4 : non divisibile



"Giudizio" sintetico sull'immobile:

1. Posizioni delle unità immobiliari : i primi tre lotti sono nella zona sud del comune di Brescia in quartieri residenziali, nelle vicinanze della tangenziale SP11 e dell'autotrada A4 con traffico veicolare intenso; il quarto lotto si trova appena fuori dal centro del paese, nelle vicinanze della cabinovia e della strada principale SS42.
2. Condizioni di manutenzione degli immobili: immobili in condizioni molto buone con finiture di qualità;
3. I primi due lotti si collocano in una fascia di vendibilità alta dovuta alle condizioni e alla posizione molto centrale; il terzo lotto in una fascia media in quanto le dimensioni risultano importanti, anche se la posizione è molto buona; il quarto lotto, considerata la tipologia dell'immobile e la sua posizione all'interno di una rinominata località turistica, si colloca in una fascia di vendibilità molto alta.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No
Conformità catastale	☐ Si	☒ No
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati	☐ No	☒ Si
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si



Indice

1.	Fasi - accertamenti e date delle indagini	5
2.	Inquadramento degli immobili	6
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	9
4.	Audit documentale e due Diligence	11
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica e dichiarazione di rispondenza	11
4.2	Rispondenza catastale e dichiarazione di rispondenza catastale	14
4.3	Verifica della titolarità	16
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	16
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente	17
7.	Analisi estimativa	19
8.	Dichiarazione di rispondenza	21
9.	Analisi valore in libero mercato	22
10.	Analisi valore in libero mercato in condizioni di vendita forzata	30
11.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione	31

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini**Accesso agli atti:**

21.05.2021	1° richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il comune di Brescia;
25.05.2021	2° richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il comune di Brescia;
18.08.2021	presa visione documentazione;
17.03.2021	richiesta atti di provenienza all'Archivio Notarile di Brescia e ai Notai Casini e Rotondo;
22.03.2021	ricezione atti dal Notaio Casini;
19.04.2021	ricezione atti di provenienza dal Notaio Rotondo;
12.07.2021	richiesta estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
13.07.2021	ricezione estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
15.04.2021	richiesta inoltrata per documentazione edilizio concessoria presso il comune di Ponte di Legno;
04.06.2021	presa visione documentazione edilizio concessoria;

Accertamento eseguito in loco:

20.01.2021	esecuzione del sopralluogo dei lotti 1-2;
29.01.2021	esecuzione del sopralluogo dei lotti 3-4;

Agenzia delle Entrate:

30.03.2021	riscontro inerente contratti di locazione;
------------	--

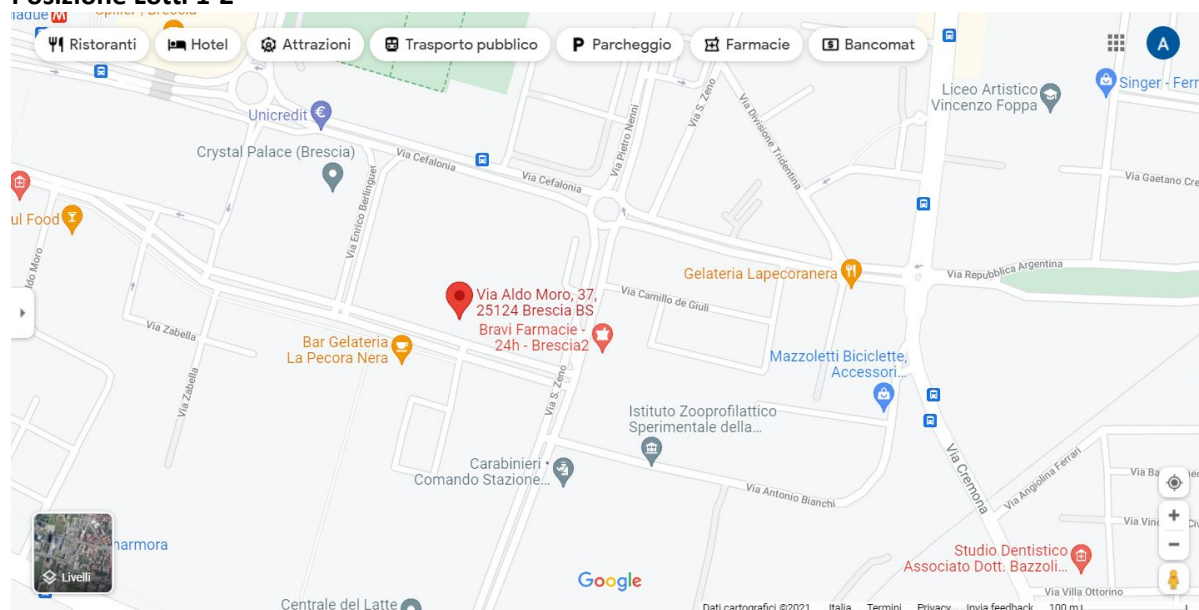


2. Inquadramento dell'immobile

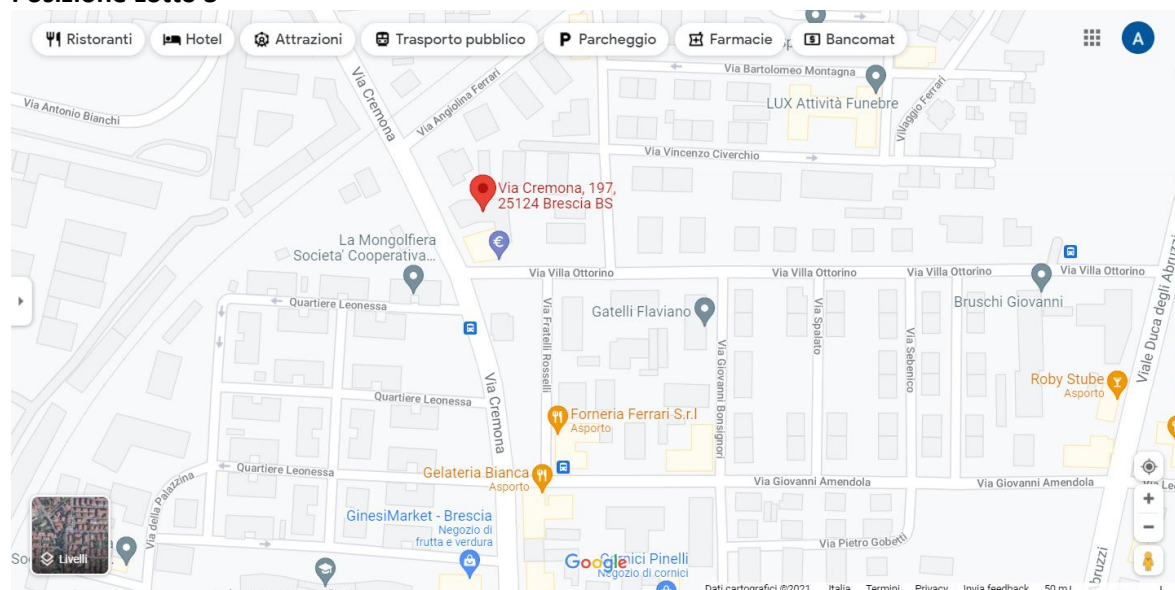
- **Localizzazione:**
- Lotto 1 : Brescia, via Aldo Moro 37
 - Lotto 2 : Brescia, via Aldo Moro 37
 - Lotto 3 : Brescia, via Cremona 197
 - Lotto 4 : Ponte di Legno (Bs), via F.lli Calvi 17

- **Zona**
- Gli immobili identificati ai lotti 1-2-3 si trovano nella porzione sud del comune di Brescia : rispettivamente i primi due nel quartiere “Bresciadue” e il terzo nel quartiere “Porta Cremona-Volta” . La zona risulta essere poco distante dal centro città e gode di ottimi collegamenti. Il lotto 4 si trova in una zona prossima al centro del paese di Ponte di Legno, vicino alla cabinovia ed alla principale strada.

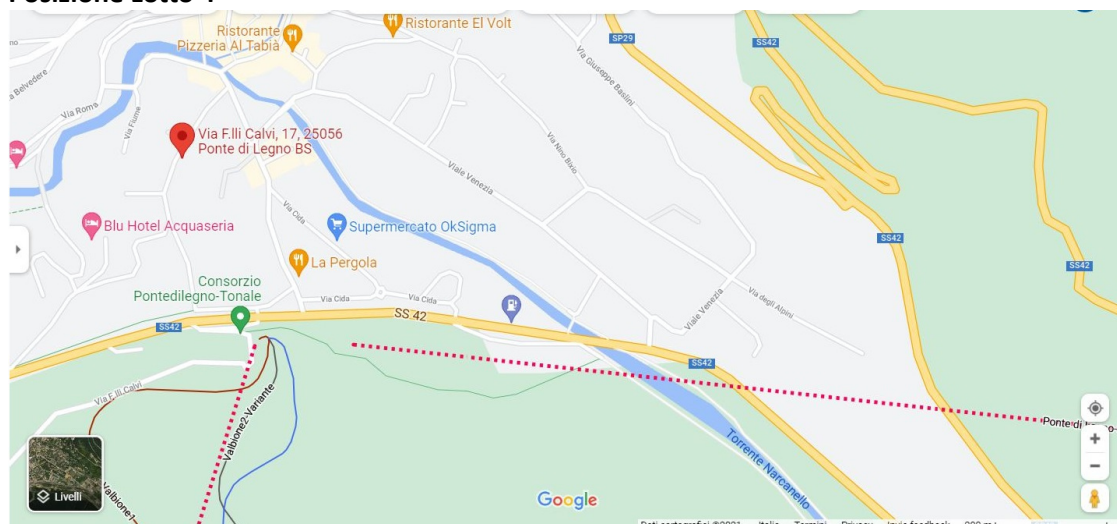
Posizione Lotti 1-2



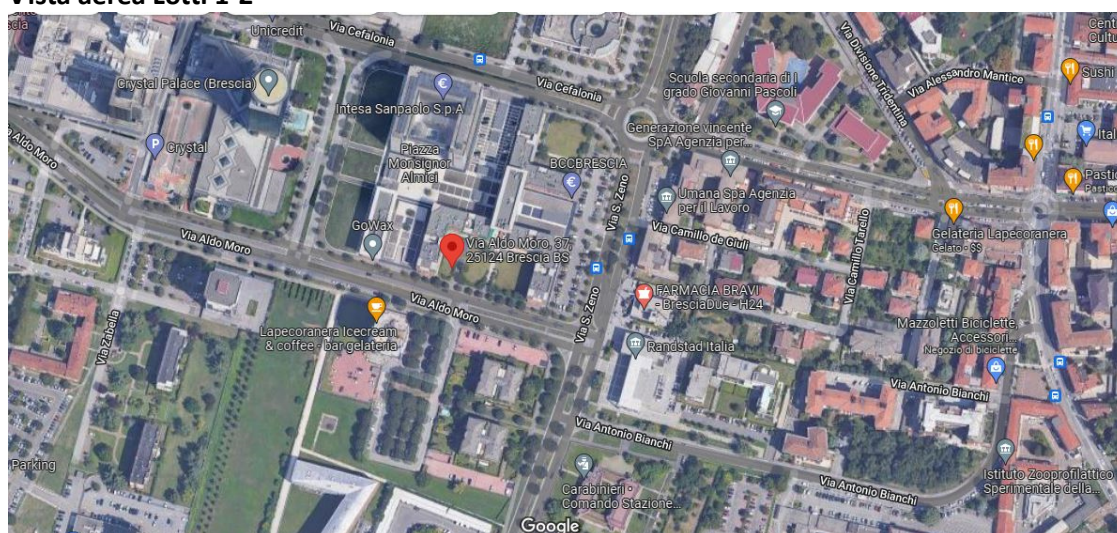
Posizione Lotto 3



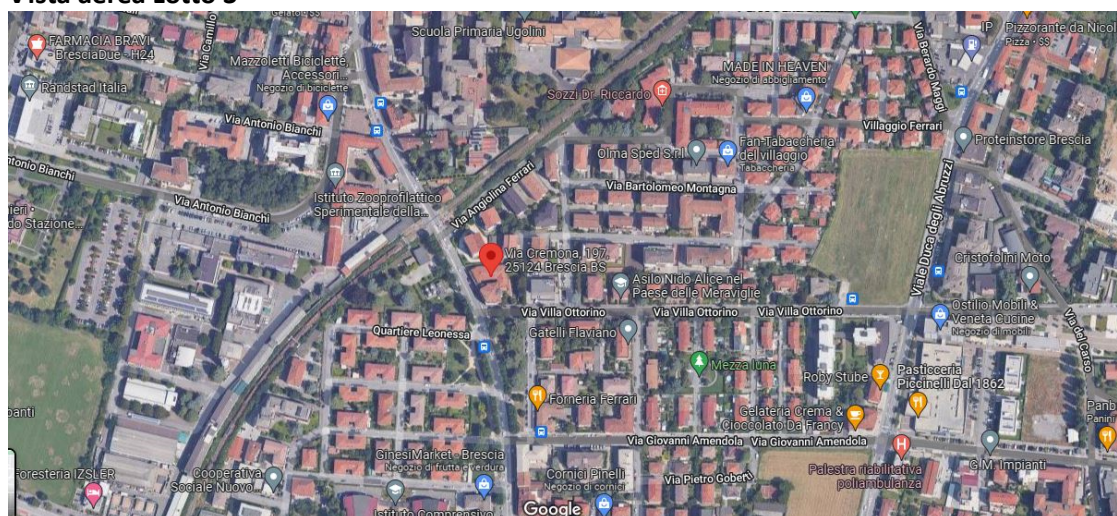
Posizione Lotto 4



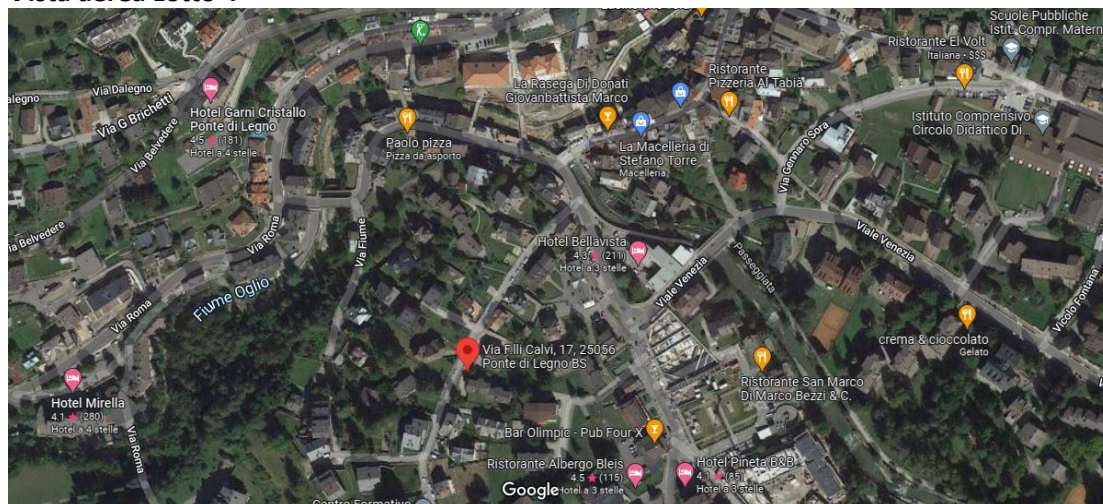
Vista aerea Lotti 1-2



Vista aerea Lotto 3



Vista aerea Lotto 4



■ Tipologia immobiliare:
appartamenti

■ Tipologia edilizia dei fabbricati nella zona:
immobili con destinazione residenziale

■ Caratteristiche domanda e offerta:
sul mercato si trovano immobili simili, si valuta una buona appetibilità in un mercato stabile, con mediocri 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.

■ Fase del mercato immobiliare:
fase di contrazione con volumi di scambio bassi, ma con leggero rialzo a crescere nell'ultimo anno.

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Caratteristiche generali degli immobili

Confini catastali Lotti 1-2

- Nord Mapp. 190
- Sud Via Aldo Moro
- Ovest Giardino - Mapp. 206
- Est Parcheggio - Mapp. 207

Confini catastali Lotto 3

- Nord Mapp. 64
- Sud Via Villa Ottorino
- Ovest Via Cremona
- Est Mapp. 106

Confini catastali Lotto 4

- Nord Mapp. 156
- Sud Mapp. 609
- Ovest Via F.lli Calvi
- Est Mapp. 180

Caratteristiche qualitative Nell'ottica di un immediato utilizzo, i lotti sono fruibili, senza criticità apparenti.

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 1 Bilocale Fg. 171 - Particella 197					Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Sub. 325	P. Quarto	Cucina - soggiorno		mq	21,35	100%	21,35
		Disimpegno		mq	1,10	100%	1,10
		Bagno		mq	5,87	100%	5,87
		Camera		mq	12,57	100%	12,57
		Pareti interne		mq	1,77	100%	1,77
		Muri perimetrali e portanti	54,36-42,66	mq	11,70	100%	11,70
	P. Terzo Interrato	Cantina	compresi muri	mq	11,20	50%	5,60
Sub. 367	P. Sec. Interrato	Autorimessa	compresi muri	mq	18,16	50%	9,08
		SUPERFICIE COMMERCIALE				mq	69,04



LOTTO 2 Quadrilocale Fg. 171 - Particella 197							Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.	
Sub. 319	P. Terzo	Atrio - soggiorno					mq	59,11	100%	59,11
		Cucina					mq	17,56	100%	17,56
		Disbrigo cucina					mq	2,48	100%	2,48
		Lavanderia					mq	1,79	100%	1,79
		Disimpegno zona notte					mq	4,96	100%	4,96
		Bagno					mq	6,74	100%	6,74
		Camera matrimoniale					mq	16,62	100%	16,62
		Camera singola					mq	14,12	100%	14,12
		Balcone nord cucina					mq	5,97	30%	1,79
		Terrazza nord-est					mq	26,08	30%	7,82
		Balcone est camera matr.					mq	4,78	30%	1,43
		Pareti interne	1,89+3,41				mq	5,31	100%	5,31
		Muri perimetrali e portanti	150,37-130,97				mq	19,40	100%	19,40
	P. Quarto	Soppalco					mq	24,66	100%	24,66
		Camera matrimoniale					mq	18,94	100%	18,94
		Bagno					mq	6,09	100%	6,09
		Cabina armadio					mq	10,24	100%	10,24
		Ripostiglio					mq	1,99	100%	1,99
		Pareti interne	1,23+1,81				mq	3,04	100%	3,04
		Muri perimetrali e portanti	88,93-77,15				mq	11,78	100%	11,78
Sub. 369	P. Sec. Interrato	Autorimessa	compresi muri				mq	32,48	50%	16,24
		Cantina	compresi muri				mq	14,40	50%	7,20
Sub. 402	P. Terzo Interrato	Cantina	compresi muri				mq	13,78	50%	6,89
SUPERFICIE COMMERCIALE								mq	266,21	

LOTTO 3 Appartamento Fg. 175 - Particella 103				Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Sub. 513	P. Primo	Atrio d'ingresso e corridoio	mq	30,70	100%	30,70
		Disimpegno sud	mq	7,72	100%	7,72
		Guardaroba	mq	11,06	100%	11,06
		Bagno esclusivo	mq	5,62	100%	5,62
		Camera matrimoniale	mq	18,95	100%	18,95
		Terrazza (compresi muri)	mq	35,70	30%	10,71
		Disimpegno nord	mq	8,81	100%	8,81
		Camera matrimoniale	mq	20,16	100%	20,16
		Camera matrimoniale	mq	21,45	100%	21,45
		Bagno nord	mq	7,75	100%	7,75
		Lavanderia	mq	18,55	100%	18,55
		Bagno lavanderia	mq	3,38	100%	3,38
		Antibagno corridoio	mq	1,70	100%	1,70
		Bagno corridoio	mq	2,56	100%	2,56
		Cucina	mq	31,75	100%	31,75
		Soggiorno	mq	121,00	100%	121,00
		Terrazza	mq	63,88	30%	19,16
		Vano scala per interrato	mq	13,70	30%	4,11
		Muri perimetrali - pareti interne	mq	66,81	100%	66,81
	P. Interrato	Corridoio compresi muri	mq	17,50	50%	8,75
		Cantina compresi muri	mq	34,00	50%	17,00
		Locale termico compresi muri	mq	9,20	50%	4,60
SUPERFICIE COMMERCIALE					mq	442,30



LOTTO 4 Quadrilocale Ponte Di Legno Fg.55 - Particella 179					Sup.Nom.	Ind.Merc.	Sup.Comm.
Sub. 14	P.PRIMO	Atrio d'ingresso		mq	1,88	100%	1,88
		Sala pranzo - soggiorno		mq	29,80	100%	29,80
		Cucina		mq	5,45	100%	5,45
		Disimpegno - corridoio		mq	3,70	100%	3,70
		Ripostiglio		mq	1,05	100%	1,05
		Ripostiglio (camera)		mq	8,60	100%	8,60
		Bagno		mq	5,64	100%	5,64
		Ripostiglio (camera)		mq	7,70	100%	7,70
		Antibagno		mq	0,72	100%	0,72
		Bagno		mq	4,46	100%	4,46
		Camera		mq	10,69	100%	10,69
		Tramezze interne	(3,75+1+1+2,85+2,70+1+1,32+1,1+2+1+2,05+3,2+2,75+2,8+0,1+2,05+1)x0,1	mq	3,17	100%	3,17
		Muri perimetrali e portanti	(7,25+4,40+7,10+0,65+0,35+0,65+3,20)x0,3	mq	7,08	100%	7,08
			(2,70+0,1+0,3+0,3+0,3)x0,15	mq	0,56	100%	0,56
			((2,75+0,1+0,7)+(6,60+5,30))x0,3	mq	4,64	100%	4,64
			(1,65+0,1+0,125)x2x0,20	mq	0,75	100%	0,75
		Balconi		mq	17,50	30%	5,25
Sub. 14	P.INTERRATO	Cantina	(2,10x3,25)	mq	6,83	50%	3,41
Sub. 25	P.INTERRATO	Autorimessa	(3,30x5,70)	mq	18,81	50%	9,41
Sub. 26	P.INTERRATO	Autorimessa	(3,30x5,70)	mq	18,81	50%	9,41
			SUPERFICIE COMMERCIALE			mq	123,35

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione:

Lotto 1 – 2003

Lotto 2 – 2003

Lotto 3 – ante '67

Lotto 4 – 1990

Titoli autorizzativi esaminati

Dalle verifiche per i lotti 1-2 risultano che gli immobili siano stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi :

1. P.D.C. N.4986/02 del 17/01/03 e n.042452/02 P.G. – n.594 stat.
2. P.D.C. N.024305/04 boll. Del 21/10/04 e n.024305/04 P.G. – n.565 stat.
3. D.I.A. del 07/11/2002 n.004987/02
4. D.I.A. del 27/11/2003 n. 046611
5. D.I.A. del 24/02/2005 n. 7348
6. D.I.A. del 17/06/2005 n. 25208
7. D.I.A. del 13/07/2005 n. 29064
8. D.I.A. del 11/10/2005 n. 41245
9. D.I.A. del 08/08/2006 n. 0034187/2006
10. Richiesta di Agibilità prot.46777/2006



Dalle verifiche per il lotto 3 risultano che l'immobile sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

1. Concessione Edilizia n. 4743 / 83 U.T. e n. 15828/83 P.G. del 06/06/1984
2. Variante n. 4743/83 U.T. e n.20995/85 P.G. del 17/02/86
3. Variante n. 7942/87 U.T. e n.38029/87 P.G. del 20/07/88
4. Concessione Edilizia n. 2742/96 Boll. e n. 24714/96 P.G. del 09/10/1996

Dalle verifiche per il lotto 4 risultano che l'immobile sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi :

1. Concessione Edilizia n. 57 / 90 reg.costr.del 28/09/1990 e n. 5671/832 – 2899/388 prot.
2. Concessione Edilizia in sanatoria n.20 / 93 reg.costr. del 01/04/1993 e n. 2578/408 prot.

- | | |
|--|--|
| ■ Indicare la documentazione visionata : | Pratiche edilizie depositate presso gli archivi comunali |
| ■ Fonte documentazione visionata : | Comuni di Brescia e Ponte di Legno - Uffici tecnici |
| ■ Abusi edilizi: | vedasi pag. 13 |

Situazione urbanistica

■ Strumento urbanistico analizzato:

- PGT comune di Brescia vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC 34/2021 del 24/05/2021 e pubblicato sul BURL n. 23 del 09/06/2021 ;
- PGT comune di Brescia vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC N.45 del 25/06/2021 e pubblicato sul BURL n. 23 del 07/07/2021
- PGT comune di Ponte di Legno vigente al momento dell'indagine, approvato con DCC 14 del 07/06/2021 e pubblicato sul BURL n. 38 del 22/09/2021

■ Classificazione urbanistica:

Lotto 1 – Piano delle Regole - Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (Art. 81 NTA) – Classe di sensibilità paesaggistica 3, fattibilità geologica classe 2°

Lotto 2 – Piano delle Regole - Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (Art. 81 NTA) – Classe di sensibilità paesaggistica 3, fattibilità geologica classe 2°

Lotto 3 – Piano delle Regole - Tessuto a prevalente destinazione residenziale (Art. 81 NTA) – Classe di sensibilità paesaggistica 3, fattibilità geologica classe 2°

Lotto 4 – Piano delle Regole - Ambiti urbani consolidati di interazione fra sistemi territoriali diversificati, sub – ambito 2 (Zona B2.2) (art.4.17 NTA) – Classe di sensibilità paesaggistica 3, fattibilità geologica classe 3g

Limitazioni urbanistiche

- ☐ Vincoli paesaggistici
- ☐ Vincoli urbanistici
- ☐ Vincoli ambientali



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto GOTTI Geom. FABIO, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, 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 REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica dell'immobile per i **Lotti 1 e 4** ;

- **la NON REGOLARITÀ** edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati per :
 - **Lotto 3** : diversa disposizione di tramezze interne (bagno nord-est-cucina)

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 Lotto 3	€ 1.500,00
<u>Costi per il Comune - Sanzione pecuniaria e Oneri vari</u>	<u>€ 516,00</u>
Totale (ESCLUSA C.N.P.A.G. ed I.v.a.)	€ 2.016,00

Firma _____



4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Brescia:

LOTTO 1 :

- NCT Fg. 171 mapp. 197 sub. 325 cat. A/2 Classe 6 3 vani Rendita € 542,28
- NCT Fg. 171 mapp. 197 sub. 367 cat. C/6 Classe 8 16 mq Rendita € 99,16

LOTTO 2 :

- NCT Fg. 171 mapp. 197 sub. 319 cat. A/2 Classe 6 8,5 vani Rendita € 1536,46
- NCT Fg. 171 mapp. 197 sub. 369 cat. C/6 Classe 7 44 mq Rendita € 234,06
- NCT Fg. 171 mapp. 197 sub. 402 cat. C/2 Classe 8 12 mq Rendita € 46,48

LOTTO 3 :

- NCT Fg. 175 mapp. 103 sub. 513 cat. A/2 Classe 7 18 vani Rendita € 3.811,45

Immobili identificati al catasto fabbricati del Comune di Ponte di Legno :

LOTTO 4 :

- NCT Fg. 55 mapp. 179 sub. 14 cat. A/2 Classe 6 6 vani Rendita € 728,20
- NCT Fg. 55 mapp. 179 sub. 25 cat. C/6 Classe 2 14 mq Rendita € 94,00
- NCT Fg. 55 mapp. 179 sub. 26 cat. C/6 Classe 2 14 mq Rendita € 94,00

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

Immobile intestato a :
 Lotto 1 – OMISSIS
 Lotto 2 – OMISSIS
 Lotto 3 – OMISSIS
 Lotto 4 – OMISSIS

Quota di proprietà :
 Lotto 1 – OMISSIS - quota proprietà pari a 1/1
 Lotto 2 – OMISSIS - quota proprietà pari a 1/1
 Lotto 3 – OMISSIS - quota proprietà pari a 1/2
 Lotto 4 – OMISSIS - quota proprietà pari a 1/1

Diritto di proprietà :
 Lotto 1 – Piena proprietà
 Lotto 2 – Usufrutto per una durata di anni 15 (fino al 10.02.2031)
 Lotto 3 – Nuda proprietà (presente usufrutto)
 Lotto 4 – Nuda proprietà (presente usufrutto)



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gotti Geom. Fabio, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n. 4328, 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 del complesso degli immobili per i Lotti 1, 3 e 4.

Firma



4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Beni pervenuti all' esecutato tramite atti di compravendita/donazione

Titolo di provenienza

Con atto a rogito del Notaio Alessandra Casini di Sarezzo del 30/10/2009 repertorio 41696, trascritto a BRESCIA il 18/11/2009 ai n.48735/28725, la società "OMISSIS" con sede in OMISSIS codice fiscale OMISSIS ha venduto alla sig.ra OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS la piena proprietà del **lotto 1**.

Con atto a rogito del Notaio Roberta Rotondo di Leno del 10/02/2016 repertorio 2559, trascritto a BRESCIA il 18/02/2016, il sig. OMISSIS, in esecuzione degli accordi contenuti nella sentenza di cessazione degli effetti civili del matrimonio emessa dal TRIBUNALE di BRESCIA in data 19/01/2016 con il n. 233/16 ordine, il n. 12393/15 ruolo ed il n. 504 cron. , ha trasferito, senza corrispettivo, alla signora OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS l'usufrutto del **lotto 2** per la durata di quindici anni a partire dal 10/02/2016

Con atto a rogito del Notaio Alessandra Casini di Sarezzo del 04/05/2006 repertorio 35052, trascritto a BRESCIA il 23/05/2006, il Signor OMISSIS, riservandosi l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la coniuge OMISSIS, ha donato ai figli OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS e OMISSIS nato a OMISSIS il OMISSIS la nuda proprietà del **lotto 3**.

Con atto a rogito del Notaio Alessandra Casini di Sarezzo del 04/05/2006 rep.35051, trascritto a BRESCIA il 23/05/2006, il sig. OMISSIS, riservando l'usufrutto vitalizio per sé e dopo di sé per la coniuge OMISSIS, ha donato alla figlia OMISSIS nata a OMISSIS il OMISSIS la nuda proprietà del **lotto 4**.

■ Quota di proprietà	Lotto 1 – OMISSIS - quota proprietà pari a 1/1 Lotto 2 – OMISSIS - quota proprietà pari a 1/1 Lotto 3 – OMISSIS - quota proprietà pari a 1/2 Lotto 4 – OMISSIS quota proprietà pari a 1/1
■ Usufrutto	Lotto 2 – Usufrutto per una durata di anni 15 (fino al 10.02.2031)
■ Nuda proprietà	Lotto 3 – Nuda proprietà (usufrutto vitalizio per OMISSIS) Lotto 4 – Nuda proprietà (usufrutto vitalizio per OMISSIS)
□ Altri diritti	nessuno

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

□ Libero	
■ Occupati	Lotti 1-2-3-4

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

Restano a carico dell'acquirente la sanatoria delle difformità sopra rilevate.



6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

Dall'analisi ventennale in atti e dalle verifiche ipotecarie risultano le seguenti formalità contro l'esecutato :

- Formalità eseguite in data 24/11/2000 ai n.26267 e 24269 regg. partt., in virtù dell'atto a rogito del Notaio LUIGI MAZZOLA PANCIERA di ZOPPOLA BONA di BRESCIA del 02/11/2000 rep.43949 contenente convenzione edilizia e costituzione di servitù ad uso pubblico in favore del COMUNE DI BRESCIA relativi alle aree in BRESCIA distinte nel CATASTO TERRENI al foglio 171 particelle, tra le altre, 141, 144, 146 e 152.
- Formalità n. 8859 del giorno 25/07/2003, atto a rogito del Notaio MAURIZIO POLI di BRESCIA dell'11/07/2003 rep.110127 contenente ipoteca di € 24.000.000,00 iscritta in favore del "BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB PER AZIONI" con sede in BRESCIA CORSO MARTIRI DELLA LIBERTA' n.13, a garanzia di un mutuo fondiario di € 12.000.000,00 concesso al tasso annuo del 3,25% rimborsabile in anni 27 e mesi 5 e gravante su terreni in BRESCIA distinti nel catasto terreni al foglio 171 particelle 185, 191, 193 e 197.
- Formalità eseguita in data 09/11/2006 al n.34389 reg. part., in virtù dell'atto a rogito del Notaio MAURIZIO POLI di BRESCIA del 06/11/ rep. 113710 contenente obbligo edilizio in favore del COMUNE DI BRESCIA mediante il quale la società "OMISSIS" ha assunto oneri di urbanizzazione e obblighi vari relativi alla realizzazione di un edificio direzionale su terreno di are 74.67 distinto nel CATASTO TERRENI al foglio 171 particella 197.
- Con annotamento eseguito in data 28/05/2009 al n.4217 reg. part., in virtù della scrittura privata con sottoscrizione autenticata del notaio MAURIZIO POLI di BRESCIA del 15/05/2009 rep.115504, è stata svincolata la porzione immobiliare descritta alla lettera C ed individuata dal subalterno 402.
- Con annotamento eseguito in data 01/01/2010 al.306 reg.part., in virtù dell'atto a rogito del Notaio FRANCESCO FIORDALISO di GARGNANO del 21/12/2009 rep.2637, ai cespiti descritti alla lettera C individuati dai subalterni 319 e 369 è stata imputata una quota di mutuo di € 590.000,00 e una quota d'ipoteca di € 1.180.000,00.
- Formalità eseguita in data 24/11/2010 al n.27886 reg.part., in virtù dell'atto a rogito del Notaio LUIGI MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA di BRESCIA dell'11/11/ 2010 rep.67528 mediante il quale Signor OMISSIS, per la propria quota millesimale relativa ai cespiti descritti nella lettera C ha costituito in favore del COMUNE DI BRESCIA diritto di servitù di uso pubblico sulle aree scoperte accessorie identificate al foglio 171 particella 205 sub.166 e con la particella 197 sub. 165 (corti, beni non censibili comuni ai mappali 197 e 205 più struttura a ponte su mappale 197 dal sub. 18 al sub. 27 e dal sub. 33 al sub.38);
- Formalità n.1719 del giorno 16/03/2018 ipoteca giudiziale di €71.710,39 iscritta in favore del "BANCO BPM S.P.A." con sede in Milano ed elettivamente domiciliata in Brescia, Via Vittorio Emanuele II° n.1 . Presso lo studio dell'Avv. Grazia Maria Sciarra e nei confronti di OMISSIS a garanzia della sorte di €64.629,50 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da PRESIDENTE del TRIBUNALE di BRESCIA in data 12/03/2018 e gravante altresì su beni di proprietà terzi ingiunti;
- Formalità n.185 del giorno 20/03/2018 ipoteca giudiziale di €71.710,39 iscritta in favore del "BANCO BPM S.P.A." con sede in Milano ed elettivamente domiciliata in Brescia, Via Vittorio Emanuele II° n.1 . Presso lo studio dell'Avv. Grazia Maria Sciarra e nei confronti di OMISSIS a garanzia della sorte di €64.629,50 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da PRESIDENTE del TRIBUNALE di BRESCIA in data 12/03/2018 e gravante altresì su beni di proprietà terzi ingiunti;
- Formalità n.4662 del giorno 26/06/2018 ipoteca giudiziale di €900.000,00 iscritta in favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in MILANO e nei confronti di OMISSIS a garanzia della sorte di € 1.256.652,48 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da PRESIDENTE del TRIBUNALE di BRESCIA in data 12/06/2018 e gravante altresì su beni di proprietà terzi ingiunti;



- Formalità n.489 del giorno 05/07/2018 ipoteca giudiziale di €900.000,00 iscritta in favore di "UNICREDIT S.P.A." con sede in MILANO e nei confronti di OMISSIS a garanzia della sorte di € 1.256.652,48 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da PRESIDENTE del TRIBUNALE di BRESCIA in data 12/06/2018 e gravante altresì su beni di proprietà terzi ingiunti;
- Formalità n.563 del giorno 29/07/2019 ipoteca giudiziale di € 500.000,00 iscritta in favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in MILANO ed elettivamente domiciliata in BRESCIA, VIA VITTORIO EMANUELE II° n.31 presso lo studio dell'AVV. CARMELA NICOSIA e nei confronti di OMISSIS a garanzia della sorte di €500.000,00 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI BRESCIA in data 16/05/2019 e gravante altresì su beni di proprietà terzi ingiunti;
- Formalità n.6752 del giorno 29/08/2019 ipoteca giudiziale di € 500.000,00 iscritta in favore di "INTESA SANPAOLO S.P.A." con sede in MILANO ed elettivamente domiciliata in BRESCIA, VIA VITTORIO EMANUELE II° n.1 presso lo studio dell'AVV. CARMELA NICOSIA e nei confronti di OMISSIS a garanzia della sorte di €500.000,00 in dipendenza del decreto ingiuntivo emesso da PRESIDENTE DEL TRIBUNALE DI BRESCIA in data 16/05/2019 e gravante altresì su beni di proprietà terzi ingiunti;
- Formalità n.14034 del giorno 06/07/2020 pignoramento immobiliare in favore di UNICREDIT S.P.A.



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 staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

- Metodo del confronto
 - MCA con nr. 4 e 2 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
- ☐ Finanziario
 - ☐ Capitalizzazione diretta
 - ☐ Capitalizzazione finanziaria
 - ☐ Analisi del flusso di cassa scontato
- ☐ Dei costi



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: 19 / 09 / 2022



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 prese in considerazione quattro bilocali, in condizioni di manutenzione molto buone. L'offerta e la domanda risultano buone per immobili simili nel panorama immobiliare.

Tabella dei dati - BILOCALI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 159.000/00	€ 135.000/00	€ 189.000/00	€ 149.000/00
Superficie	80 mq	80,00 mq	81,00 mq	66,00 mq
Tipologia	Bilocale	Bilocale	Bilocale	Bilocale
Collocazione	Città - Bresciadue	Città - Bresciadue	Città - Bresciadue	Città - Bresciadue
Stato di conservazione	Molto buono	Molto buono	Molto buono	Molto buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	Inserito in un complesso con parco e servito dal portinaio, proponiamo un fantastico appartamento/bilocale, grande e luminosissimo, con affaccio panoramico sul parco "Tarello" (parco più importante della città). Appartamento completamente ristrutturato nel 2008 al terzo piano con ascensore, composto da ingresso sul luminoso soggiorno con cucina separata; disimpegno armadiato con lavanderia, camera matrimoniale con portafinestra sul balcone, bagno finestrato con vasca idromassaggio. Completano una ampia cantina e autorimessa singola grande con accesso dall'ascensore. L'appartamento è dotato di climatizzatore dual-split (zona giorno e camera matrimoniale), tapparelle elettriche, pavimenti in gres porcellanato finto legno in zona giorno e parquet in camera e cucina. Immobile libero e disponibile dal rogito.	Bilocale in vendita brescia zona bs2 – lamarmora. Le ricercate finiture impreziosiscono la razionalità degli spazi abitativi in questa graziosa residenza, integralmente ristrutturata. L'appartamento è frutto della progettazione di un architetto di interni che tramite il connubio e la fusione di materiali d'insieme, abbinati alla scelta dei componenti d'arredo, ha creato questa raffinata soluzione. L'unità abitativa è inserita al piano rialzato di un tranquillo e gradevole condominio dotato di posti auto scoperti. compresa una pratica cantina e un ampio box esclusivo.	Brescia, Via Lamarmora nel Complesso Orizzonti, proponiamo in vendita grazioso bilocale al quinto piano con due terrazze, box e cantina. L'appartamento si compone di ingresso nella zona giorno, divisa tra cucina a vista e salotto affacciato sul terrazzo e sul parco, disimpegno verso la zona notte dove troviamo la camera matrimoniale con affaccio sulla seconda terrazza ed il bagno finestrato. Completano la proprietà un comodo box e una cantina.	vendesi interessante bilocale zona brescia 2, vicino al centro della città', inserito nell'elegante contesto denominato finpro pacace proponiamo in vendita al terzo piano servito da ascensore ampio e luminoso appartamento bilocale composto da atrio d'ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno con finestra e camera da letto. al secondo piano interrato comoda cantina. parcheggio per una macchina nello spazio privato di pertinenza del complesso. la soluzione presente ottime finiture, parquet su tutto lo spazio calpestabile, portoncino blindato d'ingresso, impianto satellitare e fibra ottica. completamente e finemente arredato.



Tabella dei prezzi marginali

	Prezzo marginale			
Caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Ubicazione	-5%	-5%	-5%	-5%
Appeal architettonico	0%	0%	0%	0%
Stato di conservazione	0%	0%	0%	0%
Dimensioni	0%	0%	0%	-5%
Trattativa commerciale	-5%	-5%	-5%	-10% (no box)
Totale detrazioni	-10%	-10%	-10%	-20%

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	1987,50 €/mq	1687,50 €/mq	2333,33 €/mq	2257,57 €/mq
detrazioni	-10%	-10%	-10%	-20%
Prezzo finale	1800,00 €/mq	1500,00 €/mq	2100,00 €/mq	2000,00 €/mq

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 1 – BILOCALE PIENA PROPRIETÀ:

Il valore di mercato approssimato in difetto ammonta a **€/mq 1800,00**

CALCOLO : SUP. COMM. Mg 69,04 x €/Mg 1.800,00 = € 124.272,00

Il valore complessivo approssimato per difetto del Lotto 1 è pari a **€ 124.000/00**
(euro centoventiquattromila/00)



Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro quadrilocali, in condizioni di manutenzione molto buone. L'offerta e la domanda risultano buone per immobili simili nel panorama immobiliare.

Tabella dei dati - QUADRILocali

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€419.000/00	€ 229.000/00	€ 235.000/00	€ 285.000/00
Superficie	175 mq	100 mq	120 mq	172 mq
Tipologia	Quadrilocale	Quadrilocale	Quadrilocale	Quadrilocale
Collocazione	Città - Brescia Due	Città - Brescia Due	Città - Brescia Due	Città - Brescia Due
Stato di conservazione	Molto buono	Molto buono	Molto buono	Molto buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	In palazzina di fine anni '90 con portineria, proponiamo quadrilocale al primo piano con ascensore, con cucina separata abitabile con terrazzo che collega al soggiorno di ampie metrature. Il disimpegno divide la zona giorno dalla zona notte, portandoci in una camera matrimoniale con balcone e bagno padronale finestrato con vasca; camera doppia, camera singola e bagno cieco con doccia e attacchi per la lavatrice. Gli infissi sono in doppio vetro, vi è il videocitofono e la porta blindata. Completano la soluzione due pratici ripostigli, la cantina e due box singoli di buone metrature.	Via Rodi. Comodo a numerosi servizi (metro, supermercati, scuole, bus, piscina, parchi), proponiamo quadrilocale oggetto di ristrutturazione recente (2018), realizzata con finiture di pregio. Luminoso e ben distribuito: ingresso, soggiorno con cucina a vista e balcone, tre camere e doppi servizi. Cantina e due aree private coperte di 65 mq pari a 4 posti auto.	VIA CORSICA - All'interno del complesso residenziale Le Verande, quadrilocale ristrutturato recentemente con ampio soggiorno e cucina all'americana. Camera matrimoniale, camera doppia, due camere singole. Bagno, ripostiglio. Possibilità di creare un secondo bagno. Box auto, giardino condominiale e servizio portineria.	VIA CREMONA - In signorile condominio ubicato nel cuore di Via Cremona, luminoso quadrilocale in ottimo stato con tripla esposizione. Atrio di ingresso, ampio soggiorno con due balconi, cucina abitabile, camera matrimoniale con balcone, camera doppia con balcone, camera singola, ripostiglio. L'appartamento ha di pertinenza una cantina e un garage con accesso automatizzato.

Tabella dei prezzi marginali

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



Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo € /mq	2350,00 €/mq	2290,00 €/mq	2277,77 €/mq	1657,00 €/mq
detrazioni	-15%	-15%	-15%	-10%
Prezzo finale	2000,00 €/mq	1950,00 €/mq	1900,00 €/mq	1500,00 €/mq

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 2 – DIRITTO DI USUFRUTTO SU QUADRILOCALE:

Il valore di mercato approssimato in eccesso ammonta a **€/mq 1830,00**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 266,21 x €/Mq 1.830,00 = **€ 487.164,30**

Da cui deriva il valore del diritto di usufrutto presente (10.02.2016) :

Valore immobile approssimato : € 485.000,00
 Durata usufrutto stabilita : 15 anni
 Durata usufrutto a scadenza : 8 anni
 Tasso interesse legale : 1,25
 Valore nuda proprietà : € 439.118,51
 Valore usufrutto : € 45.881,49

Il valore complessivo approssimato per difetto del Lotto 2 è pari a € 45.881/49
 (euro quarantacinquemilaottocentottantuno/quarantanove)



Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro appartamenti di ampia metratura, in condizioni di manutenzione molto buone. L'offerta e la domanda risultano basse per immobili simili nel panorama immobiliare.

Tabella dei dati

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 490.000,00	€ 359.000,00	€ 498.000,00	€ 390.000,00
Superficie	175 mq	177,00 mq	200 mq	220,00 mq
Tipologia	Pentalocale	6 locali	Quadrilocale	Quadrilocale
Collocazione	Città – Zona Stazione	Città - Zona Stazione	Città Bresciadue	Città - Zona Stazione
Stato di conservazione	Molto buono	Molto buono	Molto buono	Molto buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	all'interno di un signorile palazzo anni '90 in perfette condizioni di manutenzione, appartamento panoramico posto al quinto e ultimo piano servito da ascensori. L'appartamento si compone di ampio ingresso, grande salone con camino e due grandi vetrate sulle terrazze con splendida vista sulla città, zona pranzo, cucina abitabile, ripostiglio, lavanderia. La zona notte è composta da tre camere di cui due doppie e una singola, due bagni entrambi finestrati, uno con vasca l'altro con doccia. Al piano interrato autorimessa doppia con basculante elettrica, cantina. Riscaldamento centralizzato con termovalvole, servizio di portineria. Le finiture sono curate e di pregio: parquet in tutto l'appartamento, cotto nella cucina, serramenti doppio vetro.	pentalocale al 7 ed ultimo piano con vista panoramica sul centro cittadino. L'appartamento, ubicato in un contesto ben abitato ed a pochi passi dal centro, è caratterizzato da ampie metrature e da un'elevata luminosità. Internamente la disposizione degli spazi è la seguente: doppio ingresso, soggiorno con accesso al balcone, cucina abitabile, dispensa, disimpegno, quattro camere di cui una attualmente utilizzata come studio, due bagni finestrati, ripostiglio e secondo balcone. Dal disimpegno che conduce alla zona notte, una pratica scala retrattile ci porta alla generosa soffitta che può essere adibita a locale pluriuso. La soluzione è completata da box doppio in lunghezza e dalla cantina nell'interrato.	moderno e luminoso attico in classe A, con ampie vetrate e spettacolare affaccio su un'importante area di parco che offre caratteristici scorci sul verde circostante. Ingresso armadiabile, zona giorno di 60 mq, caratterizzata da soffitti con doppia altezza e angolo cucina, due camere da letto matrimoniali di cui una con cabina armadio, tre bagni tutti finestrati, con sanitari sospesi. Possibilità di creare la terza camera. Tre balconi. Le finiture sono di pregio, pavimenti in parquet e ceramiche di design. Gli impianti tecnologici sono di ultima generazione. Riscaldamento a pavimento, ventilazione meccanizzata, soffitti alti che favoriscono comfort termico, acustico e luminoso.	L'appartamento proposto è ubicato all'ottavo ed ultimo piano, all'interno di un palazzo signorile in Via XX Settembre. Attraverso l'uso dell'ascensore è possibile raggiungere l'ingresso dotato di doppia porta. Esso apre sull'ampia zona giorno, la cui particolarità risulta essere il camino posizionato centralmente alla stanza. Dalla zona living è possibile accedere al balcone, da cui si può godere della spettacolare vista sul Monte Maddalena e su tutta la città di Brescia! A fianco, è posta la cucina separata non abitabile, che ha anch'essa una vista mozzafiato e l'accesso al balcone. La zona notte è composta da due camere matrimoniali ed uno studio. In questa zona è presente un servizio igienico finestrato dotato sia di box doccia che di vasca da bagno. Al piano superiore è posizionata la terza camera da letto di cui parte del soffitto con travi a vista. A completare la soluzione vi sono: un ripostiglio cieco, un secondo bagno finestrato ed un secondo balcone, al momento adibito ad uso lavanderia. L'appartamento viene venduto con box auto singolo e cantina. Le spese condominiali ammontano a circa € 2800 annue e sono comprensive di: portineria, ascensore, pulizia e manutenzione spazi comuni, consumo acqua fredda e riscaldamento. I pavimenti sono in parquet e ceramica. Gli infissi sono in doppio vetro.



Tabella dei prezzi marginali

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

Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo €/mq	2800,00 €/mq	2028,00 €/mq	2500,00 €/mq	1770,00 €/mq
detrazioni	-15%	-15%	-10%	-10%
Prezzo finale	2380,00 €/mq	1730,00 €/mq	2250,00 €/mq	1600,00 €/mq

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 3 - QUADRILOCALE NUDA PROPRIETÀ PER ½ CON DIRITTO DI USUFRUTTO:

Il valore di mercato ammonta a **€/mq 2000,00**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 442,30 x €/Mq 2.000,00 = **€ 884.600,20**

Valore immobile approssimato in eccesso: **€ 885.000,00**

da cui la quota di proprietà di ½ : € 885.000,00 : 2 = € 442.500,00

Valore del diritto di usufrutto vitalizio presente sull'immobile:

Valore immobile approssimato : **€ 442.500,00**

Anni usufruttario : **77**

Tasso interesse legale : **1,25**

Coefficiente moltiplicatore : **24**

Valore usufrutto : **€ 132.750,00**

Valore nuda proprietà : **€ 309.750,00**

Il valore complessivo approssimato del lotto 3 è pari a € 309.750/00

(euro trecentonovemilasettecentocinquanta/00)



Parametri del mercato

Il mercato immobiliare della zona offre soluzioni con caratteristiche simili o comparabili all'immobile in oggetto. In particolare si sono prese in considerazione quattro quadrilocali, in condizioni di manutenzione molto buone. L'offerta e la domanda risultano elevate per immobili simili nel panorama immobiliare.

Tabella dei dati - QUADRILOCALI

Prezzo e caratteristiche	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo	€ 380.000,00	€ 320.000,00	€ 429.000,00	€ 294.000,00
Superficie	90 mq	90,00 mq	93 mq	80,00 mq
Tipologia	Quadrilocale	Quadrilocale	Trilocale	Trilocale
Collocazione	Ponte di Legno Centro	Ponte di Legno Centro	Ponte di Legno Centro	Ponte di Legno Centro
Stato di conservazione	Molto buono	Molto buono	Molto buono	Molto buono
Classe immobiliare	Standard	Standard	Standard	Standard
Descrizione	Posto al 1° piano di una palazzina elegantemente ristrutturata con balconi in granito dell'Adamello, VERA RARITA'! Appartamento composto da soggiorno, cucina, 2 camere, guardaroba o terza camera, 2 bagni di cui uno con idromassaggio. Possibilità di acquisto garage.	Ponte di legno: Posizione centralissima e allo stesso tempo riservata! Prestigioso appartamento completamente ristrutturato Alte finiture: pavimenti in parquet, rivestimenti in legno, decorazioni esclusive, travi a vista. Appartamento composto da ampio soggiorno con angolo cottura, balcone, camera matrimoniale, cameretta con due letti a castello, stanza arredata a guardaroba, bagno con doccia. Possibilità di due box con basculante elettrica nelle immediate vicinanze.	In zona centralissima, appartamento trilocale al secondo piano. All'ingresso della soluzione un corridoio ci porta al salotto, ampio e luminoso. Cucina abitabile con balcone con vista panoramica. L'appartamento si compone poi di camera da letto matrimoniale, cameretta singola spaziosa e bagno con doccia. Posizione comoda a tutti i principali servizi.	A 1 km dal centro di Ponte di Legno, in nuova costruzione residenziale in Via Monte Coleazzo, proponiamo in vendita esclusivo appartamento trilocale al piano primo. Zona semicentrale panoramica e soleggiata grazie all'esposizione a sud/est. L'appartamento, di circa mq 65, risulta composto da: ingresso molto luminoso con soggiorno e cucina open space, disimpegno, due camere da letto e bagno. Completano il tutto tre balconi e autorimessa doppia in larghezza. Basculante telecomandata. L'appartamento, in ottimo stato e di pregio, dispone di: predisposizione teleriscaldamento, elegante camino, pavimenti in legno, pietra locale e travi a vista. Lo chalet è composto da soli 9 appartamenti, tutti realizzati con materiali di qualità. Presenza dell'antenna Sky. Autorimessa al prezzo di euro 35.000,00.

Tabella dei prezzi marginali

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



Tabella di valutazione

Elementi di confronto	Comparabile 1	Comparabile 2	Comparabile 3	Comparabile 4
Prezzo € /mq	4200,00 €/mq	3375,00 €/mq	4600 €/mq	3675,00 €/mq
detrazioni	-10%	-10%	-10%	-10%
Prezzo finale	3800,00 €/mq	3000,00 €/mq	4100,00 €/mq	3300,00 €/mq

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 4 - QUADRILOCALE NUDA PROPRIETÀ CON DIRITTO DI USUFRUTTO:

Il valore di mercato ammonta a **€/mq 3600,00**

CALCOLO : SUP. COMM. Mq 123,35 x €/Mq 3,600,00 = € 444.000,00

Da cui scontare il diritto di usufrutto vitalizio presente :

Valore immobile approssimato : € 444.000,00
 Anni usufruttario : 77
 Tasso interesse legale : 1,25
 Coefficiente moltiplicatore : 24
 Valore usufrutto : € 132.200,00
 Valore nuda proprietà : € 310.800,00

Il valore complessivo approssimato del lotto 4 è pari a € 310.800/00
 (euro trecentodiecimilaottocento/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 i lotti una scontistica del 10% sul valore di mercato in condizioni di vendita forzata, da cui:

LOTTO 1 :

Valore di mercato di € 124.000,00

Riduzione del 10% = € 16.000,00

Il valore complessivo approssimato del lotto 1 è pari a

€ 108.000,00

(euro centoottomila/00)

LOTTO 2 :

Valore di mercato di € 45.881,49

Riduzione del 10% = € 4.588,15

Il valore complessivo approssimato del lotto 2 è pari a

€ 41.000,00

(euro quarantunomila/00)

LOTTO 3 :

Valore di mercato di € 309.750,00

Riduzione del 10% = € 30.975,00

Il valore complessivo approssimato del lotto 3 è pari a

€ 278.000,00

(euro duecentosettantottomila/00)

LOTTO 4 :

Valore di mercato di € 310.800,00

Riduzione del 10% = € 31.080,00

Il valore complessivo approssimato del lotto 4 è pari a

€ 280.000,00

(euro duecentottantamila/00)



11. Elenco della documentazione da allegare

1. Elaborati fotografici
2. Atti di provenienza
3. Estratto mappa
4. Schede catastali
5. Estratto PGT ed NTA
6. Relazione notarile in atti
7. Ispezione telematica
8. Riscontro locazioni
9. Visure storiche catastali
10. Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio
11. Resoconto spese condominiali

