

## RAPPORTO DI VALUTAZIONE

PER IMMOBILI RESIDENZIALI (Rev.12/2013)

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. 1194/2015

APPARTAMENTI IN MONTIRONE (BS) – via Palazzo, 42

Giudice delegato: **DR. SSA LIANA ZACCARIA**

### ANAGRAFICA

Creditore precedente:

Rappresentato dall'Avvoc:

Esecutati:

Rappresentato dall'Avvocato: -----

Intervenuti alla data di stima: -----

### Esperto incaricato

**ARCH. VERONICA BOLLATI**

con studio a

Brescia

via

Cairolì, 20

C.F.

BLL VNC 71M66 B157I

tel.

335 6650112

e-mail

[veronica.bollati@gmail.com](mailto:veronica.bollati@gmail.com)

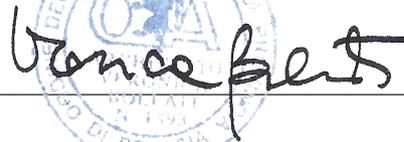
pec

[veronica.bollati@archiworldpec.it](mailto:veronica.bollati@archiworldpec.it)

iscrizione

Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1893

Timbro e firma


### DATE

Nomina dell'esperto:

01/03/2016

Conferimento d'incarico di stima e giuramento:

07/04/2016

Data del rapporto di valutazione:

12/06/2016

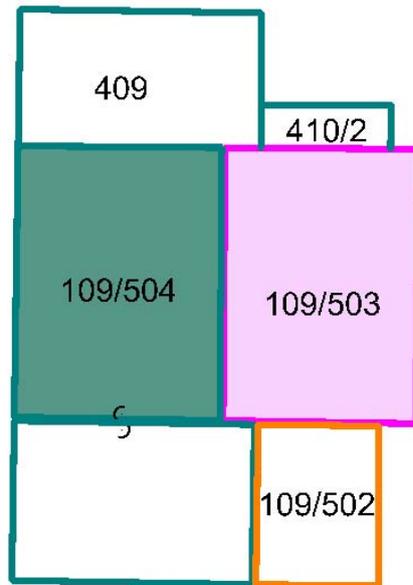
Udienza per la determinazione della modalità di vendita:

13/07/2016


## IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

Lo schema che segue indica la collocazione dei beni immobiliari oggetto della presente relazione. Da come si può evincere, l'area urbana identificata con il mapp.109/502 risulta essere di fatto l'area di pertinenza dell'unità immobiliare identificata con il mapp.109/503. Solo dall'area in oggetto è infatti possibile accedere all'immobile.



### LOTTO 1

(mappali 109/503 e 109/502)

Immobile a Montirone, in via Palazzo 42

Più probabile valore in libero mercato

€75.000,00 (mila/00)

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

€68.000,00 (mila/00)

### LOTTO 2

(mappali 109/504, 409 e 410/2)

Immobile a Montirone, in via Palazzo 42

Più probabile valore in libero mercato

€75.000,00 (mila/00)

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

€68.000,00 (mila/00)

Veronica Bollati



## LOTTO 1

Descrizione sintetica	Appartamento di 53 mq posto al piano terra e primo ( tipologia duplex) e area urbana come pertinenza. <b>Unità immobiliare occupata.</b>
Ubicazione	Comune di Montirone (Bs) - Via Palazzo, 42
Identificativi catastali con quota di proprietà	Comune di Montirone – Sez. <b>NCT</b> – Fg. <b>6</b> – Part. <b>109/503</b> – Cat. <b>A/2</b> Piena Proprietà 1/1  Sez. <b>NCT</b> – Fg. <b>6</b> – Part. <b>109/502</b> – Cat. <b>A.U</b> Piena Proprietà 1/2
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	<b>€75.000,00</b> (euro settantacinquemila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>€68.000,00</b> (euro sessantottomila/00)
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Appartamento commerciabile poiché in buono stato.

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si



Stampa professionale dell'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia. Firma manoscritta: Veronica Bollati.



## INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
  - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
  - 4.2 Rispondenza catastale
  - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

### 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Al fine di esaudire l'incarico affidatomi, si è proceduto all'esame degli atti di causa e a espletare le ricerche presso gli Uffici Catastali della Provincia di Brescia in data 12/04/2016, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Montirone in data 18/05/2016, presso l' Ufficio del Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Brescia in data 12/04/2016.

A seguito del sopralluogo all'interno dell'abitazione effettuato il giorno 26/05/2016 (come da avviso con raccomandata A/R in data 13/05/16), per quantificare il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni in oggetto, è stato applicato il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente a immobili ad uso residenziale ristrutturati una quindicina d'anni fa e situati nel Comune di Montirone, verificato poi tramite la comparazione con due immobile attualmente in vendita nella stessa zona.

### 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

Provincia	BRESCIA
Comune	MONTIRONE
Via	VIA PALAZZO, 42
Zona	URBANA CENTRALE



## Mappa geografica



Fonte: Google Maps

**Destinazione urbanistica dell'immobile** RESIDENZIALE

**Tipologia immobiliare** EX EDIFICIO RURALE  
stato conservativo: ristrutturato (2001)

**Tipologia edilizia unità immobiliari** APPARTAMENTO

### Caratteristiche generali dell'immobile

- **Struttura in elevazione** murature perimetrali in laterizio e copertura a due falde in coppi
- **Coibentazioni/Isolamenti** copertura
- **Infissi esterni** serramenti in legno con vetri doppi
- **Infissi interni** serramenti in legno
- **Finiture facciate** intonaco civile
- **Pavimenti** ceramica
- **Rivestimenti** piastrelle
- **Impianto riscaldamento** autonomo ( caldaia )
- **Impianto sanitario** esistente
- **Impianto a gas** esistente
- **Impianto elettrico** esistente
- **Impianto climatizzazione** assente
- **Altri impianti rilevati** assenti



- **Fonti rinnovabili** assenti
- **Finiture esterne** di tipo economico
- **Piani fuori terra** max 2
- **Piani interrati** 0

<b>Dimensione</b>	PICCOLA
<b>Caratteri domanda e offerta</b>	Lato ipotetico acquirente: PRIVATO Lato venditore: PRIVATO
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	RECESSIONE

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

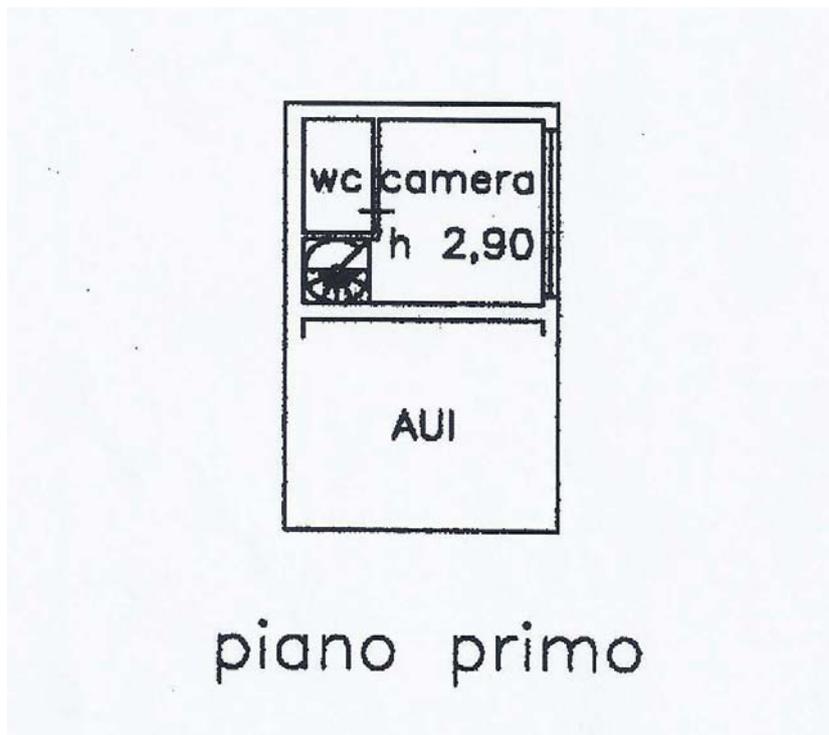
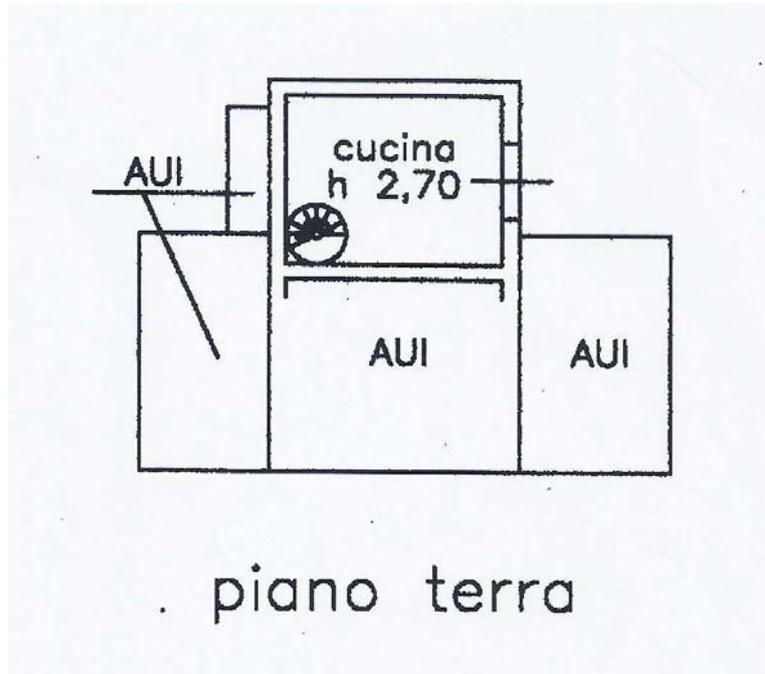
Trattasi un appartamento facente parte di un ex edificio rurale ristrutturato nel 2001.  
L'intero immobile si sviluppa su due piani fuori terra e si affaccia su un'area interna a via Palazzo 42.  
La zona è centrale e ben servita. L'appartamento *de quo* è ubicato al piano terra e primo (duplex).  
E' costituito da cucina e una camera da letto con bagno raggiungibili da una scala a chicciola.  
L'area urbana identificata col mapp. 109/502 risulta essere di fatto l'area di pertinenza.  
Lo stato conservativo dell'unità in oggetto si presenta in un buono stato manutentivo.

<b>Confini</b>	a Nord	Altra unità immobiliare
	a Est	Altra unità immobiliare
	a Sud	Cortile comune
	a Ovest	Altra unità immobiliare

**Consistenza** desunta da Visura catastale

**Criterio di misurazione** SEL - Superficie Esterna Lorda





## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione	Anteriore al 1967
Titoli autorizzativi esaminati	Concessione Edilizia, Abitabilità.
Situazione urbanistica	ZONA A – Vecchio Nucleo
Limitazioni urbanistiche	Nessuna

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari e verificata in loco, con la presente

#### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** della costruzione come da Concessione Edilizia P.E. 05/01 del 11/05/2001.

### 4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa nel Comune di Montirone :

Sez. **NCT** – Fg. **6** – Part. **109** - Sub. **503** – Cat. **A/2** – Classe **4** – Sup. cat. **53 mq** – Rendita **€148,48** – Piano T-1

Sez. **NCT** – Fg. **6** – Part. **109** - Sub. **502** – Cat. **AREA URBANA** – Sup. cat. **10 mq** – Piano T

Documentazione visionata	Direttamente presso Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio
Elenco documentazione visionata	Visura storica Catasto Fabbricati Scheda catastale Estratto mappa
Data verifica catastale	12/04/2016

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio, con la presente

#### DICHIARA

la **REGOLARITA'** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



## 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

### Inquadramento della titolarità

#### Titolo di provenienza

Scrittura privata di Compravendita del 28/07/2000  
Notaio Claudio Mor – N. Repertorio 14043  
Nota di trascrizione 32848/19402 del 03/08/2000

Atto di Compravendita del 21/05/2001  
Notaio Claudio Mor – N. Repertorio 17696  
Nota di trascrizione 20029/13287 del 01/06/2001

#### Quota di proprietà

**NCT – Fg. 6 – Part. 109/503** Piena proprietà pari al 1/1  
**NCT – Fg. 6 – Part. 109/502** Piena proprietà pari al 1/2

#### Condizioni limitanti

L'area urbana non è area esclusiva. ( verrebbe acquistata nella quota di 1/2)

#### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Bene occupato da  
con contrato regolarmente registrato con validità dal  
01/03/2012 al 28/02/2016 e non più rinnovato (CONTRATTO  
SCADUTO)

**Si fa presente che sul contratto viene erroneamente riportato il mapp. 109 sub. 504.**

## 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla presa visione degli atti di compravendita, sono emerse le seguenti servitù:

- Come riportato nella scrittura di compravendita del 28/07/2000 - Repertorio Notaio Claudio Mor N. 14043 :  
“ Il mappale 411 del Fg. 6 è gravato dalla servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dei mappali 85 e 408 del Fg. 6”;
- Come riportato invece nell' atto di compravendita del 21/05/2001- Repertorio Notaio Claudio Mor N. 17696 :  
“ Le porzioni di area di cui ai mappali 106/7 e 109/8 del Fg. 6 adibite a strade si intendono gravate da reciproche servitù di passaggio pedonale e carraio a favore dei contigui immobili di proprietà dei dividendi – La dotazione di acqua per l'irrigazione per i terreni oggetto del frazionamento mod.51 viene ripartita proporzionalmente alla superficie dei terreni assegnati a ciascun dividendo; di conseguenza i terreni stessi vengono reciprocamente gravati da servitù di passaggio del canale di irrigazione”.

## 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

### 1. IPOTECA VOLONTARIA



## 2. IPOTECA VOLONTARIA

## 3. IPOTECA VOLONTARIA

## 4. IPOTECA VOLONTARIA

## 5. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

## 7. ANALISI ESTIMATIVA

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

L'immobile in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando sia il listino immobiliare della Borsa Immobiliare di Brescia che la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili agibili ad uso residenziale situati nel Comune di Montirone.

Il valore medio di riferimento per il **Listino Immobiliare** relativamente a immobili recenti si pone da un minimo di € 1.120,00 ad un massimo di € 1.360,00, con una media di **€ 1.240,00 al mq.**

Il valore medio di riferimento secondo i dati **OMI** relativamente a immobili recenti si pone da un minimo di € 1.050,00 ad un massimo di € 1.250,00, con una media di **€ 1.150,00 al mq.**

Da questi due valori medi, si può considerare come equo il valore medio di **€ 1.200,00 al mq.**

Inoltre, in questo momento, è presente sul mercato un immobile con consistenza e pertinenze simili ma nuovo, il cui valore si aggira intorno ai **€1.630,00 al mq.**

Anche a fronte di questa comparazione, il valore medio che quindi si ritiene equo considerare è di **€1.400,00 al mq.**

Considerando che la consistenza dell'immobile, ragguagliata con il 50% della superficie dell'area urbana (pari alla quota di proprietà) risulta quindi essere **53 mq + 0,1 x 10 mq x 0,5 = 53,5 mq**, il valore che quindi si ritiene equo attribuire al LOTTO 1 in oggetto risulta essere di **53,5 mq x 1.400,00 €/mq = €74.900,00.**

Per questi motivi, il valore in libero mercato viene ad essere stimato per arrotondamento in **€ 75.000,00 (settantacinquemila/00).**

## LOTTO 2

Descrizione sintetica	Appartamento di 55 mq posto al piano terra e primo (tipologia duplex) e pertinenze esclusive. <b>Unità immobiliare occupata.</b>
Ubicazione	Comune di Montirone (Bs) - Via Palazzo, 42
Identificativi catastali con quota di proprietà	Comune di Montirone – Sez. <b>NCT</b> – Fg. <b>6</b> – Part. <b>109/504</b> – Cat. <b>A/2 (409 e 410/2 graffati)</b> Piena Proprietà 1/1
Divisibilità dell'immobile	No
Più probabile valore in libero mercato	<b>€83.000,00</b> (euro ottantatremila/00)
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta)	<b>€75.000,00</b> (euro settantacinquemila/00)
"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile	Appartamento commerciabile poiché in buono stato.

## AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

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

## FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No <input checked="" type="checkbox"/> Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Si

## INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.
2. Inquadramento dell'immobile
3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
4. Audit documentale e Due Diligence
  - 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica
  - 4.2 Rispondenza catastale
  - 4.3 Verifica della titolarità
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.
6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.
7. Analisi estimativa
8. Riepilogo dei valori di stima
9. Dichiarazione di rispondenza
10. Elenco della documentazione allegata al rapporto di valutazione

### 1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.

Al fine di esaudire l'incarico affidatomi, si è proceduto all'esame degli atti di causa e a espletare le ricerche presso gli Uffici Catastali della Provincia di Brescia in data 12/04/2016, presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Montirone in data 18/05/2016, presso l' Ufficio del Servizio di Pubblicità Immobiliare della Provincia di Brescia in data 12/04/2016.

A seguito del sopralluogo all'interno dell'abitazione effettuato il giorno 26/05/2016 (come da avviso con raccomandata A/R in data 13/05/16), per quantificare il valore della piena proprietà per la quota di 1/1 dei beni in oggetto, è stato applicato il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando sia il listino della Borsa Immobiliare di Brescia che la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente a immobili ad uso residenziale ristrutturati una quindicina d'anni fa e situati nel Comune di Montirone, verificato poi tramite la comparazione con due immobile attualmente in vendita nella stessa zona.

### 2. INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

#### ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

##### Localizzazione

Provincia	BRESCIA
Comune	MONTIRONE
Via	VIA PALAZZO, 42
Zona	URBANA CENTRALE



## Mappa geografica



Fonte: Google Maps

<b>Destinazione urbanistica dell'immobile</b>	RESIDENZIALE
<b>Tipologia immobiliare</b>	EX EDIFICIO RURALE stato conservativo: ristrutturato (2001)
<b>Tipologia edilizia unità immobiliari</b>	APPARTAMENTO
<b>Caratteristiche generali dell'immobile</b>	

- **Struttura in elevazione** murature perimetrali in laterizio e copertura a due falde in coppi
- **Coibentazioni/Isolamenti** copertura
- **Infissi esterni** serramenti in legno con vetri doppi
- **Infissi interni** serramenti in legno
- **Finiture facciate** intonaco civile
- **Pavimenti** ceramica
- **Rivestimenti** piastrelle
- **Impianto riscaldamento** autonomo ( caldaia )
- **Impianto sanitario** esistente
- **Impianto a gas** esistente
- **Impianto elettrico** esistente
- **Impianto climatizzazione** assente
- **Altri impianti rilevati** assenti



- **Fonti rinnovabili** assenti
- **Finiture esterne** di tipo economico
- **Piani fuori terra** max 2
- **Piani interrati** 0

<b>Dimensione</b>	PICCOLA
<b>Caratteri domanda e offerta</b>	Lato ipotetico acquirente: PRIVATO Lato venditore: PRIVATO
<b>Fase del mercato immobiliare</b>	RECESSIONE

### 3. DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE

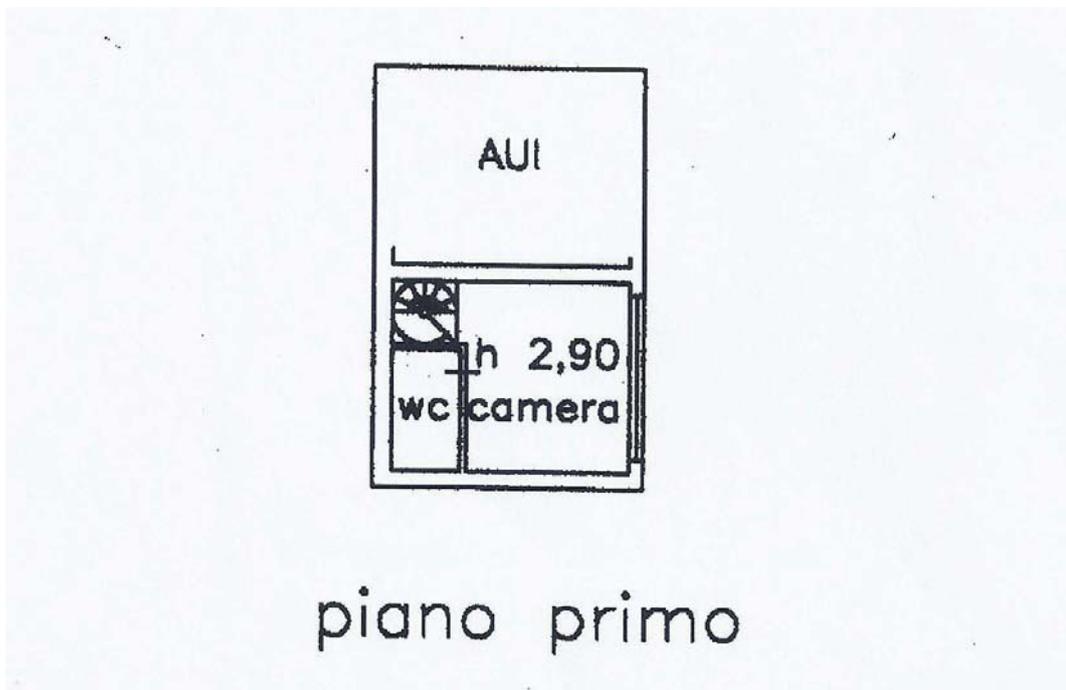
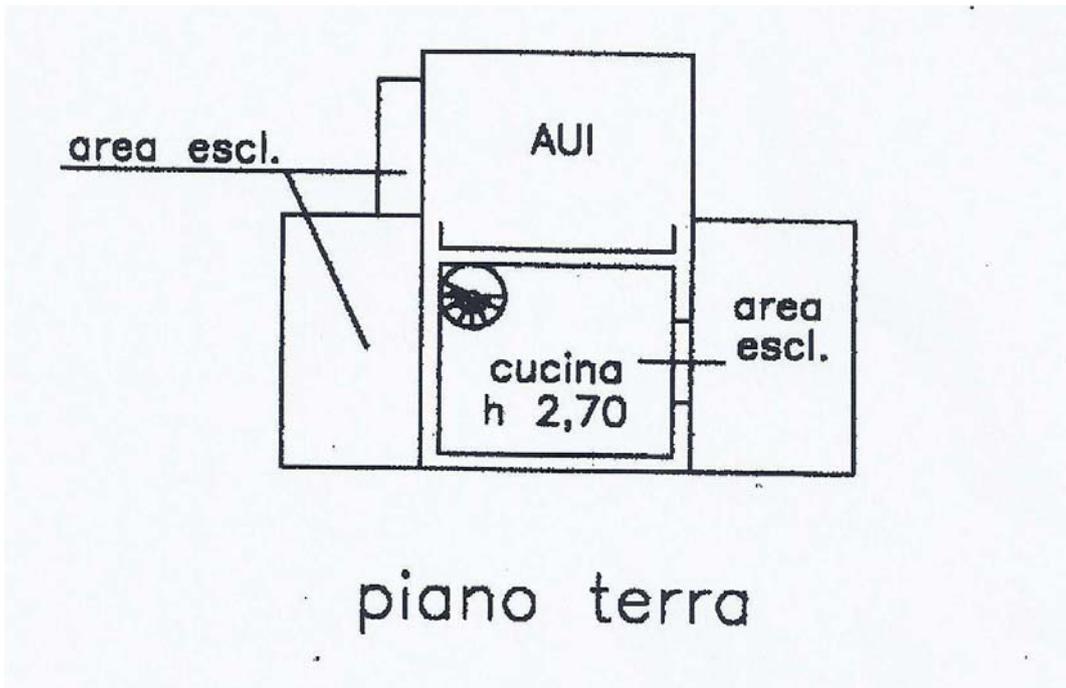
#### DATO IMMOBILIARE

##### Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Trattasi un appartamento facente parte di un ex edificio rurale ristrutturato nel 2001.  
L'intero immobile si sviluppa su due piani fuori terra e si affaccia su un'area interna a via Palazzo 42.  
La zona è centrale e ben servita. L'appartamento *de quo* è ubicato al piano terra e primo (duplex).  
E' costituito da cucina e una camera da letto con bagno raggiungibili da una scala a chicciola.  
L'immobile gode di circa 40mq di spazi esterni di pertinenza.  
Lo stato conservativo dell' unità in oggetto si presenta in un buono stato manutentivo.

<b>Confini</b>	a Nord a Est a Sud a Ovest	Altra unità immobiliare Altra unità immobiliare Cortile comune Altra unità immobiliare
<b>Consistenza</b> desunta da	Visura catastale	
<b>Criterio di misurazione</b>	SEL - Superficie Esterna Lorda	





## 4. AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

### 4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione	Anteriore al 1967
Titoli autorizzativi esaminati	Concessione Edilizia, Abitabilità.
Situazione urbanistica	ZONA A – Vecchio Nucleo
Limitazioni urbanistiche	Nessuna

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

La sottoscritta Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Montichiari e verificata in loco, con la presente

#### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** della costruzione come da Concessione Edilizia P.E. 05/01 del 11/05/2001.

### 4.2 RISPONDENZA CATASTALE

Immobile identificato in mappa nel Comune di Montirone :

Sez. **NCT** – Fg. **6** – Part. **109** - Sub. **504** – Cat. **A/2** – Classe **4** – Sup. cat. **59\*\* mq** – Rendita **€148,48** – Piano T-1  
**e 409 e 410/2 graffiati**

**\*\* Totale escluse aree scoperte: 55 mq**

Documentazione visionata	Direttamente presso Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia – Territorio
Elenco documentazione visionata	Visura storica Catasto Fabbricati Scheda catastale Estratto mappa
Data verifica catastale	12/04/2016

### DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Veronica Bollati, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al nr. 1893, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Brescia Territorio, con la presente

#### DICHIARA

la **REGOLARITÀ** catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.



### 4.3 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

#### Inquadramento della titolarità

##### Titolo di provenienza

Scrittura privata di Compravendita del 28/07/2000  
Notaio Claudio Mor – N. Repertorio 14043  
Nota di trascrizione 32848/19402 del 03/08/2000

Atto di Compravendita del 21/05/2001  
Notaio Claudio Mor – N. Repertorio 17696  
Nota di trascrizione 20029/13287 del 01/06/2001

##### Quota di proprietà

NCT – Fg. 6 – Part. 109/504 Piena proprietà pari al 1/1

##### Condizioni limitanti

Appartamento locato con regolare contratto fino al 10/2017.

##### Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Bene occupato da  
con contratto regolarmente registrato con validità dal  
01/11/2013 al 31/10/2017 (CONTRATTO IN VIGORE)

**Si fa presente che sul contratto viene erroneamente riportato il mapp. 109 sub. 503.**

### 5. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalla presa visione degli atti di compravendita, sono emerse le seguenti servitù:

- Come riportato nella scrittura di compravendita del 28/07/2000 - Repertorio Notaio Claudio Mor N. 14043 :  
“ Il mappale 411 del Fg. 6 è gravato dalla servitù passiva di passaggio pedonale e carroia a favore dei mappali 85 e 408 del Fg. 6”;
- Come riportato invece nell'atto di compravendita del 21/05/2001- Repertorio Notaio Claudio Mor N. 17696 :  
“ Le porzioni di area di cui ai mappali 106/7 e 109/8 del Fg. 6 adibite a strade si intendono gravate da reciproche servitù di passaggio pedonale e carroia a favore dei contigui immobili di proprietà dei condividenti – La dotazione di acqua per l'irrigazione per i terreni oggetto del frazionamento mod.51 viene ripartita proporzionalmente alla superficie dei terreni assegnati a ciascun condividente; di conseguenza i terreni stessi vengono reciprocamente gravati da servitù di passaggio del canale di irrigazione”.

### 6. FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

#### 1. IPOTECA VOLONTARIA

#### 2. IPOTECA VOLONTARIA



### 3. IPOTECA VOLONTARIA

### 4. IPOTECA VOLONTARIA

### 5. PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

## 7. ANALISI ESTIMATIVA

### Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

L'immobile in oggetto, a seguito del sopralluogo effettuato, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato, consultando sia il listino immobiliare della Borsa Immobiliare di Brescia che la Banca dati dell' Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) relativamente agli immobili agibili ad uso residenziale situati nel Comune di Montirone.

Il valore medio di riferimento per il **Listino Immobiliare** relativamente a immobili recenti si pone da un minimo di € 1.120,00 ad un massimo di € 1.360,00, con una media di **€1.240,00 al mq.**

Il valore medio di riferimento secondo i dati **OMI** relativamente a immobili recenti si pone da un minimo di € 1.050,00 ad un massimo di € 1.250,00, con una media di **€1.150,00 al mq.**

Da questi due valori medi, si può considerare come equo il valore medio di **€1.200,00 al mq.**

Inoltre, in questo momento, è presente sul mercato un immobile con consistenza e pertinenze simili ma nuovo, il cui valore si aggira intorno ai **€1.630,00 al mq.**

Anche a fronte di questa comparazione, il valore medio che quindi si ritiene equo considerare è di **€1.400,00 al mq.**

Considerando che la consistenza dell'immobile è di **59 mq**, il valore che quindi si ritiene equo attribuire al LOTTO 2 in oggetto risulta essere di **59 mq x 1.400,00 €/mq = €82.600,00.**

**Per questi motivi, il valore in libero mercato viene ad essere stimato per arrotondamento in € 83.000,00 (ottantatremila/00).**



## 8. RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

### Lotto 1

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Montirone :

Sez. NCT – Fg. 6 – Part. 109 - Sub. 503 – Cat. A/2 – Classe 4 – Sup. cat. 53 mq – Rendita €148,48 – Piano T-1

Sez. NCT – Fg. 6 – Part. 109 - Sub. 502 – Cat. AREA URBANA – Sup. cat. 10 mq – Piano T

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€75.000,00 (settantacinquemila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, applicando al valore venale lo sconto per "pronto realizzo" che per gli immobili residenziali è valutabile intorno al 10%, viene quantificato in **€68.000,00 (sessantottomila/00)**.

### Lotto 2

Per quanto concerne l'immobile identificato in mappa nel Comune di Montirone :

Sez. NCT – Fg. 6 – Part. 109 - Sub. 504 – Cat. A/2 – Classe 4 – Sup. cat. 59\*\* mq – Rendita €148,48 – Piano T-1  
e 409 e 410/2 graffiati

**\*\* Totale escluse aree scoperte: 55 mq**

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€83.000,00 (ottantatremila/00)**.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, applicando al valore venale lo sconto per "pronto realizzo" che per gli immobili residenziali è valutabile intorno al 10%, viene quantificato in **€75.000,00 (settantacinquemila/00)**.

### TOTALI LOTTO 1 e LOTTO 2

#### Il più probabile valore in libero mercato

Il totale di valori relativi alle unità immobiliari in oggetto sono **€75.000,00 + €83.000,00 = €158.000,00**.

#### Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata

Il totale di valori relativi alle unità immobiliari in oggetto sono **€68.000,00 + €75.000,00 = €143.000,00**.



## 9. DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

La sottoscritta esperta incaricata dal Tribunale

**ARCH. VERONICA BOLLATI**

Iscritta all'Ordine degli

**ARCHITETTI PROVINCIA DI BRESCIA – n° 1893**

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.

Timbro e firma



Data rapporto valutazione: 12/06/2016



## 10. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

- Atto di provenienza
- Estratto di matrimonio
- Estratto mappa catastale
- Schede catastali
- Rilievo fotografico
- Visure storiche catastali
- Interrogazione Agenzia delle Entrate dei contratti di affitto
- Ispezioni telematiche
- Licenza edilizia
- Elaborati grafici
- Dichiarazione di abitabilità
- Dichiarazione di conformità degli impianti
- Visura listino della Borsa Immobiliare di Brescia
- Visura OMI
- Annunci Immobiliari

