

INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 40/2018

Giudice Delegato: Dott.ssa Liana Zaccara

A seguito di ulteriore approfondimento ed accertamento effettuato per scrupolo stante la complessità in fatto della distribuzione interna dei locali riscontrata in loco rispetto alle schede catastali, si ritiene opportuno apportare la seguente rettifica alla mia relazione peritale confermandola per il resto:

a pag. 4 e 5 là dove si legge :

Sub. 7

<i>Superficie commerciale</i>	<i>mq.</i>	<i>80,17</i>
<i>Valore stimato al mq. in</i>	<i>€</i>	<i>850,00</i>
<i>Importo complessivo:</i>	<i>mq.</i>	<i>80,17 x € 850,00 = € 68.144,50</i>

Valutazione ⇒ € 68.150,00=

Sub. 12

<i>Superficie residenziale</i>	<i>mq.</i>	<i>333,78</i>
<i>Valore stimato al mq.</i>	<i>€</i>	<i>980,00</i>
<i>Importo complessivo:</i>	<i>mq.</i>	<i>333,78 x € 980,00 = € 327.104,40</i>

Valutazione ⇒ € 327.100,00=

Valutazione complessiva ⇒ € 656.850,00=

(Euro seicentocinquantaseimilaottocentocinquanta/00)



deve invece così modificarsi :

Sub. 7

Superficie commerciale mq. 54,38
Valore stimato al mq. in € 850,00
Importo complessivo: mq. 54,38 x € 850,00 = € 46.223,00

Valutazione ⇒ € 46.200,00=

Sub. 12

Superficie residenziale mq. 359,57
Valore stimato al mq. € 980,00
Importo complessivo: mq. 359,57 x € 980,00 = € 352.378,60

Valutazione ⇒ € 352.400,00=

Sub. 16 resta invariato

Valutazione ⇒ € 261.600,00=

Più probabile valore in libero mercato

Valutazione complessiva ⇒ € 660.200,00=

(Euro seicentosessantamiladuecento/00)

Conseguentemente, a pag. 5 dove si legge :

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

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 15% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:

€ 656.850,00 - 15% = € 558.322,50=

Valutazione ⇒ € 558.300,00= (Euro cinquecentocinquantottomilatrecento/00)

deve leggersi :

Si ritiene di determinare il prezzo di base d'asta applicando un deprezzamento pari al 15% al valore di mercato, così come determinato al paragrafo precedente, trattandosi di vendita forzata.

Prezzo base d'asta dell'immobile staggito:



€ 660.200,00 - 15% = € 561.170,00=

Valutazione ⇒ **€ 561.200,00=** (Euro cinquecentosessantunmiladuecento/00)

A pag. 11 la descrizione dei subalterni 7 e 12 è da leggersi:

- subalterno 7: negozio al piano terra con due grandi vetrine che si affaccia sulla via Garibaldi
(anziché con ampio locale adiacente sul retro: locale attribuito catastalmente al subalterno 12)

Conseguentemente dovrà essere realizzata la porzione della parete a Sud-Ovest confinante con l'adiacente subalterno 12 per mt. 6,00 e con una spesa di circa € 1.000,00

- subalterno 12: porzione di fabbricato composto da
 - **un vano**, due portici, cantina e sottoscala al piano terra
 - una cucina, due bagni, due ripostigli, corridoio, tre stanze, un balcone ed una terrazza al piano primo
 - due bagni, due ripostigli, corridoio e quattro stanze al piano secondo
 - terrazza al piano terzo

Il subalterno 16 resta invariato

A pag. 13 dovrà, quindi, sostituirsi quanto segue:

Calcolo superfici di proprietà

Sub. 7

Superficie commerciale mq. 54,38 x coeff. = 1 ⇒ mq. 54,38

Superficie commerciale mq. 54,38

Sub. 12

Superficie principale

PT mq. 25,79 x coeff. = 1 ⇒ mq. 25,79

P1 mq. 158,22 x coeff. = 1 ⇒ mq. 158,22

P2 mq. 126,99 x coeff. = 1 ⇒ mq. 126,99

Superfici secondarie

portico PT mq. 23,69 x coeff. = 0,35 ⇒ mq. 8,29

portico e cantina PT mq. 27,98 x coeff. = 0,50 ⇒ mq. 13,99



terrazza	P1	mq.	35,42 x coeff. = 0,35 fino a 25 mq.,		
			eccedenza x coeff. = 0,10	⇒	mq. 10,29
lastrico solare	P3	mq.	122,54 x coeff. = 0,25 fino a 25 mq.,		
			eccedenza x coeff. = 0,10	⇒	mq. 16,00
					TOTAL
					mq. 359,57

Superficie commerciale mq. 359,57

Sub. 16 resta invariato ovvero:

Superficie commerciale mq. 266,94

Sub. 7 - Sub. 12 - Sub. 16

Totale superficie commerciale e residenziale mq. 680,89

Pertanto a pag. 20 si dovrà riportare quanto segue :

7. Riepilogo dei valori di stima

Immobili siti in San Felice del Benaco - Via Giuseppe Garibaldi nn. 12 e 22

Per quanto concerne gli immobili identificati in mappa al Foglio 10 - Sezione SFE - Particella 60

Sub. 7	Cat. C/1	Cl. 5	Cons. 48 mq.	Sup. Cat. 55 mq.	Rendita € 1.001,51
Sub. 12	Cat. A/2	Cl. 2	Cons. 13,5 vani	Sup. Cat. 330 mq.	Rendita € 1.010,96
Sub. 16	Cat. A/2	Cl. 2	Cons. 16 vani	Sup. Cat. 326 mq.	Rendita € 1.198,18

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in **€ 660.200,00=**

(Euro seicentosessantamiladuecento/00)

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, viene quantificato in **€ 561.200,00=**

(Euro cinquecentosessantunmiladuecento/00)

Con osservanza

Lonato del Garda 5 Marzo 2019

ing. Fausta Magnaghi Gambi

