

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 373/2024

IMMOBILI IN DELLO (BS)

Giudice delegato:

DOTT.SSA LILIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

Esecutati:

Esperto incaricato:

Arch. Ivan Armanelli
Con studio in Chiari (BS), viale Mazzini 29/A
CF. RMN VNI 77R10 B157 Q
Tel 3484610204
Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia
al nr.2421

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto	16/10/2024
Conferimento dell'incarico e giuramento	28/10/2024
Invio telematico del rapporto di Valutazione	26/02/2025

(pagina vuota)



LOTTO 1 di 1

Descrizione sintetica appartamento al piano primo con autorimessa al piano seminterrato

Ubicazione Dello (BS), fraz. Corticelle Pieve, via Suor Carmela Mantelli n°22
(al catasto via Dante Alighieri)

Identificativi catastali Sez NCT foglio 20 particella 181 sub 21, vani 4,5 , Cat. A/2
Sez NCT foglio 20 particella 181 sub 27, mq 29 , Cat. C/6

Identif. Concessione Edilizia DIA 13/2004 prot. 1963 del 17/02/2004
DIA 07/2005 prot. 1197 del 02/02/2005
Agibilità prot. 8077 del 31/07/2007

Quota di proprietà Proprietà per 1/1

Diritto di proprietà esclusivo

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € . 116.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1
€ . 109.000,00
diconsi euro centonovemila/00

Audit documentale e Due Diligence

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

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato No Si se Si vedi pagina
Spese condominiali arretrate No Si se Si vedi pagina 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi pagina

Indice

1.	Premessa	5
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini.	6
3.	Individuazione e descrizione del contesto e dei complessi edilizi	7
4.	Lotto 1 di 1 - Appartamento al piano primo con autorimessa al piano seminterrato .	8
5.	Audit documentale e Due Diligence	13
5.1	Situazione urbanistica	13
5.2	Legittimità edilizia – urbanistica.....	13
5.3	Dichiarazione di rispondenza urbanistica	13
5.4	Rispondenza catastale	13
5.5	Dichiarazione di rispondenza catastale	14
6.	Verifica della titolarità	14
7.	Stato di occupazione dei beni	15
8.	Formalità, vincoli a carico dell'acquirente	15
9.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	15
10.	Altre Assunzioni e Condizioni Limitative.....	15
11.	Analisi estimativa.....	15
12.	Riepilogo dei valori di stima.....	21
13.	Dichiarazione di rispondenza	22
14.	Bibliografia	23
15.	Allegati	23
16.	Note di riferimento	63



1. Premessa

A seguito del reperimento della documentazione presso il Tribunale di Brescia si è potuto constatare la consistenza dei beni pignorati.

La composizione dei beni economici oggetto di esecuzione ha indotto a strutturare la presente relazione secondo un preciso ordine metodologico, per rendere organico e facilmente consultabile il suo contenuto. Gli Immobili sono stati raggruppati per lotti seguendo la logica divisionale esplicitata nell'atto di pignoramento; è stata redatta una descrizione ed elencazione, raccogliendo in appositi paragrafi ogni singola tipologia. All'interno di ogni paragrafo, sono stati inoltre individuati dei segmenti omogenei per singolo bene, anch'essi identificati da apposita didascalia iniziale. Terminata la descrizione, si è proceduto alla valutazione dei lotti seguendo lo stesso ordine e suddivisione con cui sono stati descritti i beni. Sono stati ben chiariti i criteri valutativi adottati e sono stati indicati i riferimenti di mercato prescelti, in base ai quali sono state eseguite le comparazioni. Inoltre, la relazione è stata integrata con una planimetria d'insieme, dove è riportata l'estensione dell'intero complesso, ai fini di una corretta individuazione di ogni singolo cespite, è stata arricchita di appositi elaborati, che riportano le sagome dei fabbricati, le superfici e i raffronti dello stato dei luoghi con la documentazione catastale e le pratiche assentite, ciascuna delle quali è individuabile da un numero, che si ripete sia nel prospetto di valutazione degli immobili relativo allo specifico gruppo, che nella documentazione fotografica allegata. Completata la valutazione, un prospetto riepilogativo sintetizza i singoli valori determinati ed il complessivo valore di stima. La perizia è corredata da tavole in allegati riportanti gli identificativi catastali dei beni immobili e tutta la documentazione reperita.



2. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

A seguire si riportano le fasi e gli accertamenti peritali, effettuati dallo scrivente valutatore, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore, in particolare:

- 1) In data 16/10/2024, con comunicazione mezzo PEC, l'ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione nominava l'arch. Ivan Armanelli, in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- 2) In data 28/10/2024 l'ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione conferiva l'incarico di stima all'arch. Ivan Armanelli che contestualmente prendeva visione della documentazione depositata presso il portale telematico;
- 3) In data 22/11/2024, il perito effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione accompagnato dal custode; disertato l'appuntamento dagli esecutati si provvedeva a definire nuova data di sopralluogo.
- 4) In data 16/12/2024, il perito effettuava secondo sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione accompagnato dal custode; in tale occasione venivano constatate consistenze e stato dei beni pignorati.
- 5) In data 04/01/2025 veniva richiesta prima proroga di 45 gg. per poter consentire la presa visione della documentazione urbanistica;
- 6) In data 16/01/2025, il sottoscritto provvedeva all'accesso agli atti amministrativi presso il comune di Dello;
- 7) In data 25/02/2025, il valutatore provvedeva a concludere la della relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte e ultimava il rapporto di valutazione;
- 8) In data 26/02/2025, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale e contestualmente ne trasmetteva copia all'esecutato mezzo raccomandata in data 20/05/2024.

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

- documentazione di cui all'art. 567 secondo comma del codice, acquisiti dalla cancelleria dell'Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Brescia;
- visure catastali e ispezioni ipotecarie sui beni oggetto di esecuzione;
- verifica documenti tecnici presso l'ufficio tecnico del Comune di Dello (BS);
- verifica contratti e affitti presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Brescia 2;

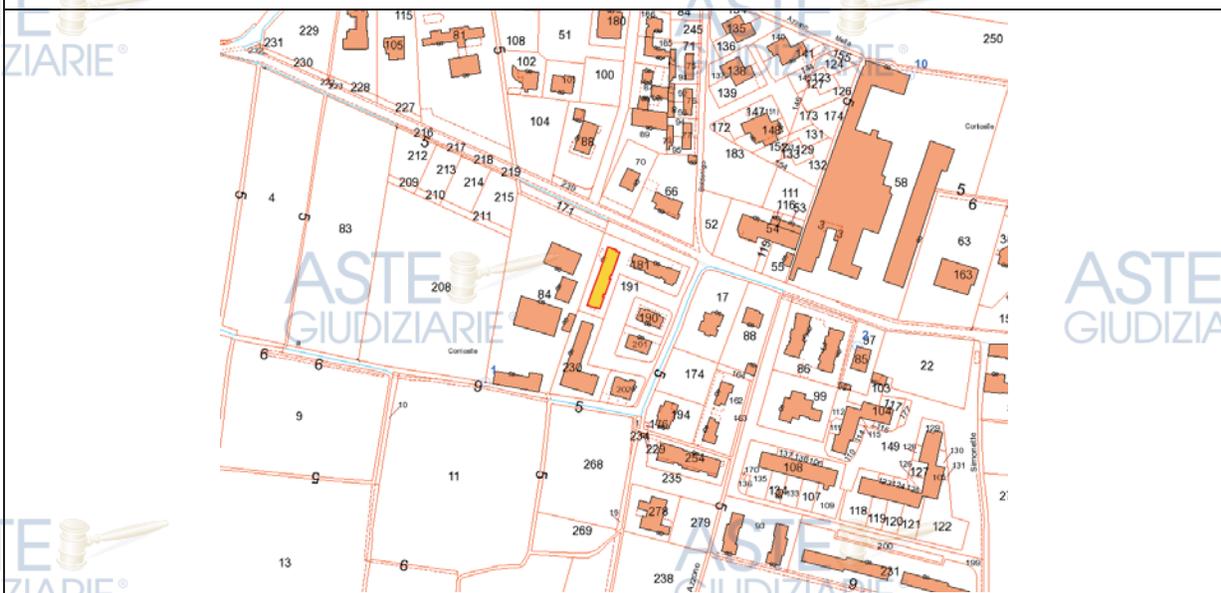
3. Individuazione e descrizione del contesto e dei complessi edilizi

I beni oggetto di esecuzione si trovano in Comune di Dello (BS), fraz. Corticelle di Pieve. Si tratta di un insediamento residenziale/rurale a nord est del territorio comunale che si sviluppa principalmente lungo la SP 75, via Dante Alighieri. Il mappale a cui appartengono i cespiti oggetto di stima è al Catasto Fabbricati del Comune di Dello (cod. B035) sez urbana NCT:

- Foglio 20, mappale 181



Vista Ortofoto con evidenziazione del complesso ove sono collocati i beni oggetto della presente stima



Estratto di mappa Foglio 20 Comune di Dello (BS)

scala adattata

Individuazione del mappale 181 cui appartengono i beni oggetto della presente stima

4. Lotto 1 di 1 - Appartamento al piano primo con autorimessa al piano seminterrato

INQUADRAMENTO GENERALE

Localizzazione

- | | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune | Dello |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via | Suor Carmela Mantelli |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | 22 |
| Zona | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | Periferica |

Mappa geografica



- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Destinazione urbanistica dell'immobile |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia immobiliare |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia dei fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia edilizia unità immobiliari |

RESIDENZIALE

PORZIONE FABBRICATO

APPARTAMENTO

RESIDENZA

ivan armanelli, architetto

viale Mazzini 29/A – 25032 – Chiari (BS)

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

INDENTIFICAZIONE CATASTALE

- | | |
|---|------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune censuario | Dello (BS) Codice D270 |
| <input checked="" type="checkbox"/> Tipologia Catasto | Fabbricati |
| <input checked="" type="checkbox"/> Identificativi | |

Sez NCT Fg. 20, mapp. 181 sub. 21 (appartamento)

- | | | |
|-------------------|---|------------------------------------|
| confini catastali | <input checked="" type="checkbox"/> Nord | altra proprietà (sub. 20) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Sud | altra proprietà (sub. 22) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | vuoto su corsello comune (sub. 41) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Est | scala comune (sub. 38) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> piano inferiore | altra proprietà (sub. 18) |

Sez NCT Fg. 20, mapp. 181 sub. 27 (autorimessa)

- | | | |
|-------------------|---|---------------------------|
| confini catastali | <input checked="" type="checkbox"/> Nord | altra proprietà (sub. 26) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Sud | altra proprietà (sub. 28) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Ovest | corsello comune (sub. 41) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Est | scala comune (sub. 36) |
| | <input checked="" type="checkbox"/> piano superiore | altra proprietà (sub. 18) |

A seguire si riportano le caratteristiche generali dell'unità abitativa

- | | |
|------------------------------|------------------------------|
| - Strutture in elevazione | : laterizio |
| - Solai | : laterocemento |
| - Copertura | : cemento a falde |
| - Murature perimetrali | : laterizio |
| - Infissi esterni | : serramenti in legno |
| - Infissi interni | : porte interne legno |
| - Finiture facciate | : intonacata |
| - Finiture pareti | : intonaco civile |
| - Pavimenti | : piastrelle |
| - Rivestimenti | : bagni e cottura ceramiche |
| - Impianto di riscaldamento | : radiatore a parete |
| - Impianto sanitario | : incorporato con la caldaia |
| - Impianto gas | : presente |
| - Impianto elettrico | : presente |
| - Impianto di raffrescamento | : presente, |
| - Impianto climatizzazione | : presente, |
| - Impianto allarme | : assente |
| - Fonti rinnovabili | : assente |
| - Finiture interne | : discrete |

- | | |
|--|------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Dimensione | : media |
| <input checked="" type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta | : Privato / Ente |
| <input checked="" type="checkbox"/> Forma di mercato | : Oligopolio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Filtering | : positivo |
| <input checked="" type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare | : Ripresa |

ivan armanelli, architetto

viale Mazzini 29/A – 25032 – Chiari (BS)

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

In data 16/12/2024 è stato effettuato il sopralluogo che ha permesso di prendere visione della consistenza, qualità e stato di manutenzione dei cespiti e degli spazi comuni. Con riferimento alle indagini catastali e urbanistiche allegate è possibile effettuare la seguente descrizione:

<u>Sez. NCT Fg. 20, mapp. 181 sub. 21 appartamento al piano primo</u>	
<i>Descrizione distributiva</i>	<p>Trattasi di appartamento al piano primo con balcone e accesso da scala comune (sub 38)</p> <p>Al piano primo dal poggiolo in lato est si accede all'immobile costituito soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto e un bagno; in lato est ed ovest sono presenti due balconi</p>
	<p>PIANO PRIMO</p>
<i>Finiture e dotazioni</i>	<p><u>Esternamente:</u> (edificio principale)</p> <p>Le pareti esterne sono intonacate; la copertura a padiglione è in opera con gronde in cemento il manto di copertura è in tegole con lattonerie in lamiera preverniciata color testa di moro. I serramenti sono in legno con vetrocamera dotati di scuri esterni a battente in legno.</p> <p>La scala di accesso è in c.a. con rivestimento in pietra; i balconi sono in cemento con pavimentazione in piastrelle effetto cotto; i parapetti sono in ferro costituiti da ringhiere con disegno semplice e finitura ferro micacea</p> <p><u>Internamente:</u></p> <p>I locali presentano le seguenti finiture: pavimenti sono in gres porcellanato; le pareti e soffitti sono intonacate.</p> <p>Il bagno ha pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico fino all'altezza di m. 1.80 circa ed è dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è tradizionale con caldaia posta all'esterno sul balcone in lato ovest e sistema di distribuzione a radiatori posti in parete. È presente un sistema di climatizzazione con macchina esterna su balcone in lato ovest e split interno.</p>

	L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, di impianto tv e citofono. Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile risulta in stato di abbandono, a seguito della scomparsa dei precedenti proprietari; sono ancora presenti all'interno dei locali tutti gli arredi e gli effetti personali dei precedenti proprietari. Sono presenti piccoli danni da infiltrazioni di acqua attraverso la porta di ingresso; l'immobile necessita di manutenzione ordinaria e di una revisione degli impianti e dei serramenti esterni.
<i>APE</i>	Non presente

<u>Sez. NCT Fg. 20, mapp. 181 sub. 27 autorimessa al piano seminterrato</u>	
<i>Descrizione distributiva</i>	Trattasi di autorimessa di pertinenza all'appartamento (sub. 21) Al piano seminterrato attraverso l'accesso carraio e corsello comune (sub. 41) e attraverso l'accesso pedonale in lato est dal vano scala (sub. 36) si accede all'autorimessa costituita da un locale unico.
	<p>PIANO SEMINTERRATO</p>
<i>Finiture e dotazioni</i>	I locali presentano le seguenti finiture: pavimenti in piastrelle; le pareti e soffitti sono intonacate al rustico. L'autorimessa è dotata di porta di accesso in metallo in lato est e di serranda basculante manuale in metallo in lato ovest; è presente impianto di illuminazione e un attacco acqua con lavabo.
<i>Grado di manutenzione</i>	Come l'immobile principale l'autorimessa risulta in stato di abbandono, a seguito della scomparsa dei precedenti proprietari; sono ancora presenti all'interno dei locali gli effetti personali dei precedenti proprietari. Sono presenti piccoli danni da infiltrazioni di acqua attraverso la porta di ingresso; l'immobile necessita di manutenzione ordinaria e di una revisione degli impianti.
<i>APE</i>	Non necessario

CONSISTENZA

Rilievo

Desunto graficamente da

Data del sopralluogo

Criterio di misurazione

Diretto in loco

Interno

Solo esterno

Planimetria catastale

Elaborato grafico (atto autorizzativo)

Elaborato grafico (generico)

16/12/2024

SEL - Superficie Esterna Lorda

SIL - Superficie Interna Lorda

SIN - Superficie Interna Netta

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ

LOTTO 1

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
appartamento	75,25	100%	75,25
superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
balconi	11,00	30%	3,30
autorimessa	33,00	50%	16,50

Totale Superficie Ragguagliata		mq.	95,05
---------------------------------------	--	-----	-------

5. Audit documentale e Due Diligence

5.1 SITUAZIONE URBANISTICA

Il Comune di Dello (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) con ultima variante generale in vigore dal 11/01/2021.

I beni descritti sono urbanisticamente identificati:

lotto 1: Zona B1- Edilizia residenziale consolidata e di completamento

5.2 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione - 2004-2007

Titoli autorizzativi esaminati

- DIA 13/2004 prot. 1963 del 17/02/2004 (pratica originaria);
- DIA 07/2005 prot. 1197 del 02/02/2005 (variante in corso d'opera);
- Agibilità prot. 8077 del 31/07/2007 (integrata in data 09/11/2007 prot. 11921).

Data di verifica 13/01/2025

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

5.3 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°2421, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in base alla documentazione visionata presso gli Uffici Pubblici ed in base allo stato di fatto e conservativo dei luoghi, con la presente attesta:

lotto 1 (appartamento al piano primo con autorimessa al piano seminterrato):

- la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati.

5.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di Dello (BS) (codice D270), e più precisamente:

Lotto 1:

- Sez NCT foglio 20 particella 181 sub 21, vani 4,5 , Cat. A/2
- Sez NCT foglio 20 particella 181 sub 27, mq 29 , Cat. C/6

- Elenco documentazione visionata** Da siti weg Sister
- Elenco documentazione visionata** Visure storiche catasto Fabbricati
 Schede Catastali
 Estratto di mappa

Data di verifica 16/12/2024

5.5 DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n°2421, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate e del Territorio Ufficio provinciale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara:

- la REGOLARITÀ catastale del lotto 1 e la conformità dello stesso agli elaborati catastali depositati.

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

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

6. Verifica della titolarità

Gli immobili oggetto di valutazione risultano di proprietà dell'esecutato in forza dei seguenti atti:

- PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DELLO STATO, trascritto ai

- PROVVEDIMENTO DI ACQUISIZIONE GRATUITA AL PATRIMONIO DELLO STATO, trascritto ai

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> piena proprietà (1000/1000) |
| <input checked="" type="checkbox"/> Usufrutto | <input checked="" type="checkbox"/> NO |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nuda proprietà | <input checked="" type="checkbox"/> NO |

7. Stato di occupazione dei beni

Con richiesta formale in data 16/01/2025 prot. 673 il sottoscritto effettuava richiesta di indagine su eventuali contratti di locazione in essere sugli immobili oggetto di esecuzione.

In data 10/02/2025 mezzo PEC l'Agenzia delle Entrate – Direzione di Brescia verificava l'assenza di alcun contratto in essere sugli immobili oggetto di richiesta.

8. Formalità, vincoli a carico dell'acquirente

Non si rilevano vincoli di natura urbanistica o derivanti da convenzioni e accordi sugli immobili pignorati.

Il complesso cui fanno parte gli immobili oggetto della presente relazione è costituito in condominio denominato "Condominio Le Schiere"

A seguito di richiesta all'Amministratore risulta nei confronti del Condominio una situazione debitoria pari a € 828,59 (si allega documentazione).

9. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o comunque non opponibili all'acquirente.

Dalle informazioni assunte si sono riscontrate le seguenti formalità:

TRASCRIZIONE del 27/09/2024 - Registro Particolare 29537 Registro Generale 42275
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI DI BRESCIA Repertorio 7761 del 11/09/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allegano visure ipotecarie alla data del 25/02/2025

10. Altre Assunzioni e Condizioni Limitative

Non si rilevano altre assunzioni e condizioni limitative.

11. 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 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 e 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.”

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

Si è proceduto al reperimento di informazioni presso operatori economici del settore immobiliare e presso tecnici che operano nella zona.

CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

Per la valutazione degli immobili, il perito ritiene opportuno di avvalersi del metodo di stima sintetico comparativo "Valore Commerciale". Tale metodo consiste nel confrontare gli immobili da stimare con beni simili di cui si conosce il valore di mercato. Il valore è stato determinato attraverso un'analisi comparativa dei prezzi attualmente praticati in normali compravendite relativamente a beni con caratteristiche analoghe a quelle dell'immobile in oggetto e posti nella medesima posizione dei cespiti.

lotto 1 (:

Relativamente all'immobile oggetto della presente stima si sono presi a comparazione i seguenti immobili:

	Unità A	Unità B	Unità C
FONTE COMPARATIVO	https://www.immobiliare.it/annunci/117372249/#mappa	https://www.idealista.it/immobile/32057263/	https://www.idealista.it/immobile/31480310/
Descrizione sintetica	<p>appartamento bilocale arredato al piano primo di una palazzina del 2006 di sole 4 unità, caratterizzato da soggiorno con angolo cottura e balcone, camera matrimoniale, bagno finestrato. L'appartamento si presenta in ottimo stato, con parquet in camera, climatizzatore e completamente arredato. Nella corte è compreso un posto auto scoperto esclusivo. Libero da subito, ottimo per investimento..</p> 	<p>Bilocale con balcone e posto auto coperto a Corticelle Tuo con una rata inferiore all'affitto!</p> <p>Dello, frazione Corticelle Sei alla ricerca di un bilocale accogliente, con basse spese e pronto per essere tuo a un costo mensile più basso di un affitto? Ecco la soluzione che fa per te!</p> <p>L'appartamento si trova al primo ed ultimo piano di una palazzina di poche unità, con accesso da una scala esterna comune solo con un'altra abitazione. Davanti all'ingresso, un ampio balcone esposto a sud regala luminosità e uno sfogo esterno.</p> <p>..</p> 	<p>Appartamento posto al primo ed ultimo piano, con scala esterna esclusiva, libero su tre lati. Dal cortile comune si arriva all'appartamento, con box al piano terra. Il soggiorno è con angolo cottura e con predisposizione per l'aria condizionata. La porta finestra con ringhiera rende l'ambiente luminoso. Dal disimpegno si accede alla camera matrimoniale ed al servizio con doccia ed abbaino elettrico. Il garage ha gli attacchi per la lavatrice. L'intero appartamento è rifinito con travi a vista. Attualmente a reddito, potrebbe essere ideale ad uso investimento; diversamente sarà liberato a dicembre 2025. Si trova in tranquillo contesto residenziale, a due passi dal centro del paese, senza spese condominiali.</p> 
Indirizzo	Via Solesine - Mairano	Via Roma - Dello	Via Roma - Dello
Zona	periferia	semicentro	semicentro
Destinazione	residenziale	residenziale	residenziale
Sup. Comm	45,00 mq.	63,00 mq	62,00 mq
Richiesta	68.000,00 euro	85.000,00 euro	85.000,00 euro
di trattativa commerciale (-5%)	64.600,00	80.750,00 euro	80.750,00 euro
Valore parametrico	1.435,55 (Euro/mq comm)	1.281,03 (Euro/mq comm)	1.370,96 (Euro/mq comm)
Cielo/terra - Porzione	porzione	porzione	porzione
Piano	1	1	1
Condizioni di manutenzione	buone	ottimo	ottimo
Livello impiantistico	buono	buono	buono
Accessori ESCLUSIVI	Posto auto - balcone	Box	Box
Altro			

ivan armanelli, architetto

viale Mazzini 29/A – 25032 – Chiari (BS)

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Classif. Energetica	Alta (F)	Alta (F)	Media (E)
---------------------	----------	----------	-----------

LOTTO 1

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali					
Superficie e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		Unità A	Unità B	Unità C	S - Lotto 1
Sup. principale	1,00	45,00	63,00	62,00	74,25
Sup. portici e balconi	0,30	0,00	0,00	0,00	11,00
Sup. terrazza	0,35	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. cantina e lavanderia	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa	0,50	0,00	0,00	0,00	33,00
Sup. giardino, aree esterne	0,08	0,00	0,00	0,00	0,00
posto auto	0,30	0,00	0,00	0,00	0,00

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	45,00	63,00	62,00	94,05

1. Tabella dati	Rif. nota L.G ABI			N. 1.3.2.2
	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	S
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)				
Prezzo totale	€ 64.600,00	€ 80.750,00	€ 80.750,00	incognita
Data	0	0	0	0
Sup. principale	45,00	63,00	62,00	74,25
Sup. portici e balconi	0,00	0,00	0,00	11,00
Sup. terrazza	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. cantina e lavanderia	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. autorimessa	0,00	0,00	0,00	33,00
Sup. giardino, aree esterne	0,00	0,00	0,00	0,00
posto auto	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1	1	1	1
Impianto climatizzazione	0	1	1	1
Livello del piano	1	1	1	1
Stato manutenzione	2	3	3	2

Analisi dei prezzi marginali	Rif. nota L.G ABI		N. 1.3.2.3
Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 107,67	€ 134,58	€ 134,58
Sup. principale	€ 1.281,75	€ 1.281,75	€ 1.281,75
Sup. portici e balconi	€ 384,52	€ 384,52	€ 384,52
Sup. terrazza	€ 448,61	€ 448,61	€ 448,61
Sup. cantina e lavanderia	€ 512,70	€ 512,70	€ 512,70
Sup. autorimessa	€ 640,87	€ 640,87	€ 640,87
Sup. giardino, aree esterne	€ 102,54	€ 102,54	€ 102,54
posto auto	€ -	€ -	€ -
Servizi igienici	€ 2.833,33	€ 2.833,33	€ 2.833,33
Impianto climatizzazione	€ 2.600,00	€ 2.600,00	€ 2.600,00
Livello del piano	€ -	€ -	€ -
Stato manutenzione	€ -	€ 10.000,00	€ 10.000,00

5. Tabella di valutazione	Rif. nota L.G ABI		N. 1.3.2.4
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale	€ 64.600,00	€ 80.750,00	€ 80.750,00
Data	€ -	€ -	€ -
Sup. principale	€ 37.491,07	€ 14.419,64	€ 15.701,39
Sup. portici e balconi	€ 4.229,76	€ 4.229,76	€ 4.229,76
Sup. terrazza	€ -	€ -	€ -
Sup. cantina e lavanderia	€ -	€ -	€ -
Sup. autorimessa	€ 21.148,81	€ 21.148,81	€ 21.148,81
Sup. giardino, aree esterne	€ -	€ -	€ -
posto auto	€ -	€ -	€ -
Servizi igienici	€ -	€ -	€ -
Impianto climatizzazione	€ 2.600,00	€ -	€ -
Livello del piano	€ -	€ -	€ -
Stato manutenzione	€ -	€ -10.000,00	€ -10.000,00
PREZZI CORRETTI	€ 130.069,64	€ 110.548,21	€ 111.829,96

6. Sintesi conclusiva			
Ponderazione	Unità A	Unità B	Unità C
Attribuzione pesi %	25%	40%	35%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			100%
Prezzo corretto medio ponderato			115.877,18
Valore di mercato arrotondato	LOTTO 2		€ 116.000,00

Si desume che il valore di mercato dell'immobile identificato al lotto 1 è pari euro 481.832,50 , arrotondato a **euro 480.000,00 (diconsi quattrocentoottantamila,00)**.

CALCOLO DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

Preso atto che il valore sopra ricavato rappresenta il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di pignoramento, considerato che, nel quesito formulato dal Sig. Giudice, il valutatore deve tenere conto "del suo effettivo valore di mercato e di realizzo", si ritiene che il valore di mercato sopra ottenuto, debba essere ulteriormente deprezzato al fine di ottenere il suo più probabile "valore di vendita forzata".

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile Valore di Mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in regime di libero mercato, rispetto alla vendita forzata dettata dalla procedura esecutiva.

Le principali differenze che sussistono tra i due valori (da libero mercato a vendita forzata), sostanzialmente si riassumono nei seguenti passaggi:

- minor attività di marketing e di pubblicità degli immobili venduti all'asta;
- possibile difficoltà di ottenere finanziamenti in tempi relativamente brevi che intercorrono dalla data di pubblicazione del bando alla data di presentazione delle offerte;
- possibile diversità della forma del mercato immobiliare in cui si colloca il bene in esame e di conseguenza possibili variazioni nella formazione del prezzo;
- possibile variazione nella formazione del prezzo derivante dalla diversità delle fasi cicliche del segmento di mercato (da rivalutazione e/o svalutazione e viceversa);
- normale - lungo periodo che intercorre fra la data della valutazione (di stima) e la data di aggiudicazione del bene;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data di aggiudicazione ed il Decreto di Trasferimento;
- normale – lungo periodo che intercorre fra la data del Decreto di Trasferimento e la disponibilità dell'immobile;
- assoluta momentanea incertezza del mercato immobiliare;
- diversa modalità fiscale per l'acquisto degli immobili in libero mercato ed all'asta;
- articolata procedura per l'assegnazione degli immobili legati alle procedure esecutive in fase d'asta;
- possibilità che l'immobile possa subire condizioni dei deprezzamenti dovuti al deperimento fisico, all'obsolescenza funzionale e/o economica (esterna), durante il periodo che intercorre fra la data di stima e la data di disponibilità dell'immobile;
- necessità che l'asta si svolga con il minor numero di incanti, con il maggior numero di rilanci ed il maggior numero di partecipanti, il tutto finalizzato ad evitare il fenomeno della turbativa d'asta.

Considerando le motivazioni sopraesposte, per quanto riguarda i fabbricati si ritiene congruo stabilire che il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata sia pari al più probabile valore di mercato ridotto del **6%**

Valore Lotto 1	€	116.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligence Urbanistica	-€	-
Sistemazione irregolarità Due Diligence Catastale	-€	-
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 arrotondato	€	116.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1	-6%	€ 109.040,00
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1 arrotondato	€	109.000,00

12. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 di 1

Descrizione sintetica appartamento al piano primo con autorimessa al piano seminterrato

Ubicazione Dello (BS), fraz. Corticelle Pieve, via Suor Carmela Mantelli n°22 (al catasto via Dante Alighieri)

Identificativi catastali Sez NCT foglio 20 particella 181 sub 21, vani 4,5 , Cat. A/2
Sez NCT foglio 20 particella 181 sub 27, mq 29 , Cat. C/6

Identif. Concessione Edilizia DIA 13/2004 prot. 1963 del 17/02/2004
DIA 07/2005 prot. 1197 del 02/02/2005
Agibilità prot. 8077 del 31/07/2007

Quota di proprietà Proprietà per 1/1

Diritto di proprietà esclusivo

Divisibilità dell'immobile NO

Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1 € . 116.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1
€ . 109.000,00
dicorsi euro centonovemila/00

13. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto arch. Ivan Armanelli,
iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Brescia al n°2421

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: 25/02/2025

14. Bibliografia

1. *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie.*
2. *La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima*
3. *Corso Geo.Val Geometri Valutatori*

15. Allegati

I. Rilievo fotografico

II. Estratto di mappa

III. Schede catastali

IV. Visure storiche catastali

V. Documentazione Urbanistica

VI. Elaborati grafici

VII. Ispezioni telematiche

VIII. Contratti d'affitto

IX. Documentazione condominiale