

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO - I

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.493/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Mauro Cavalleri

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Sviluppo analitico dell'analisi estimativa

CALCOLO ANALITICO DEL PIU' PROBABILE VALORE NEL LIBERO MERCATO

LOTTO 1/1 (A,B)

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 zona territoriale.

A seguito delle analisi di mercato effettuate, considerando le caratteristiche del fabbricato, l'esposizione, la funzionalità, la localizzazione e il contesto, le dotazioni o le mancanze ecc. si è ritenuto opportuno adottare il valore unitario differente per abitazione e pertinenze tenendo conto dello stato di manutenzione.

Il valore unitario al mq. è determinato da un complessivo giudizio medio sul grado di commerciabilità del cespite e tiene particolarmente conto dei seguenti fattori:

FATTORI DI DEPREZZAMENTO

- necessità di opere di manutenzione sia interna che esterna, nonché verifica della copertura;
- ripristino della priorità comune, ovvero dimostrazione della titolarità del "corridoio comune";
- unità immobiliare non interamente collegata;
- vetustà del fabbricato

FATTORI DI APPETIBILITA'

- posto vicinanza alla città;
- ampie dimensioni dell'alloggio.



Geom. Mauro Cavalleri

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

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

Pagina 27



LOTTO 1,A (Foglio 80, Mappale 86, Subalterno 16)

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
Abitazione_Piano Secondo	136,40	100%	136,40

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
Balcone_Piano Secondo	2,00	25%	0,50
Terrazza_Piano Secondo	10,25	35%	3,59

Totale Superficie Raggugliata	mq.	140,49
--------------------------------------	------------	---------------

LOTTO 1,B (Foglio 80, Mappale 84, Subalterno 6)

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugliata (mq.)
Autorimessa	11,00	60%	6,60

Totale Superficie Raggugliata	mq.	6,60
--------------------------------------	------------	-------------

	(mq.)	valore (euro/mq.)	prezzo (euro)
Valore Lotto 1,A	140,49	€ 980,00	€ 137 677,75
Valore Lotto 1,B	6,60		€ 6 468,00
Opere di ripristino indicate in perizia			€ 5 000,00
Sistemazione irregolarità due diligence - urbanistica			€ 3 500,00
Sistemazione irregolarità due diligence - catastale			€ 800,00
VALORE DI MERCATO LOTTO 1 (A+B)			€ 134 845,75
QUOTA ESECUTATO		proprietà 1/1	€ 134 845,75
QUOTA ESECUTATO arrotondato		proprietà 1/1	€ 135 000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ALLEGATO - II

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.493/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Geom. Mauro Cavalleri

25030 Erbusco (BS) via Dalino, 11/E
Cell. 333 5763372 - Tel. 030 7760274
mail: geom.maurocavalleri@gmail.com

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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 G.O.P. delegato Dott.ssa LIANA ZACCARA 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 20%.

QUOTA ESECUTATO (vedi Allegato I)	1/1 piena proprietà	€	135.000,00
RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA (-20 %)		€	27.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 1		€	108.000,00