

# RAPPORTO DI VALUTAZIONE

## TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 603/2018

IMMOBILE IN BRESCIA (BS), VIA SOSTEGNO n°36

Giudice delegato: **DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

### Anagrafica

Creditore procedente:

omissis

Esecutati:

omissis

Esperto incaricato:

Arch. Ivan Armanelli  
Con studio in Erbusco (BS), via S. Giorgio n°5

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



Timbro e firma

### Date

Nomina dell'esperto	12/09/2018
Conferimento dell'incarico e giuramento	31/10/2018
Invio telematico del rapporto di Valutazione	14/02/2019
Data dell'Udienza	15/03/2019



(pagina vuota)



## LOTTO 1 di 1

Descrizione sintetica	Appartamento in palazzina al piano terzo con soffitta al piano quarto
Ubicazione	Comune di Brescia (BS), via Sostegno nr.36
Identificativi catastali	- Sez. SNA, Fg. 6, mappale 3462, sub. 12, cat A/2, classe 3, vani 4,5 , R.C. euro 592,63
Identif. Concessione Edilizia	Edificio ante 1967
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 €. 46.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1

**€. 41.400,00**

diconsì euro quarantunomilaquattrocento/00

### Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 13
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 14
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input type="checkbox"/> No	se No vedi pagina

### Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15
Spese condominiali arretrate	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 15
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi allegato V



---

## Indice

1.	Premessa .....	5
2.	Fasi - accertamenti e date delle indagini. ....	6
3.	Individuazione e descrizione del contesto e del complesso edilizio .....	7
4.	Lotto 1 di 1 - appartamento al piano terzo con soffitta al piano quarto .....	9
5.	Audit documentale e Due Diligence .....	12
5.1	Situazione urbanistica .....	12
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. ....	16
10.	Altre Assunzioni e Condizioni Limitative.....	16
11.	Analisi estimativa.....	16
12.	Riepilogo dei valori di stima.....	22
13.	Dichiarazione di rispondenza .....	23
14.	Bibliografia .....	24
15.	Allegati .....	24
16.	Note di riferimento .....	62



## 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 12/09/2018, con comunicazione mezzo pec, l'ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Pernigotto nominava l'arch. Ivan Armanelli, in qualità di esperto relativamente agli immobili oggetto di esecuzione;
- 2) In data 31/10/2018 l'ill.mo Sig. giudice dell'esecuzione dott. Alessandro Pernigotto conferiva l'incarico di stima all'arch. Ivan Armanelli che contestualmente prendeva visione della documentazione depositata presso il portale telematico;
- 3) In data 07/01/2019 il sottoscritto provvedeva ad inviare mezzo raccomandata A/R avviso di sopralluogo all'esecutato;
- 4) In data 12/01/2019, il perito effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione;
- 5) In data 15/01/2019, il perito provvedeva ad effettuare una ricerca degli Atti notarili presso la Conservatoria di Brescia;
- 6) In data 15/01/2019, il perito si recava presso il Comune di Brescia (BS) per la richiesta di verifica delle pratiche assentite;
- 7) In data 15/01/2019, il perito si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate nella sede Brescia I, per effettuare le ricerche su eventuali contratti di locazione in essere
- 8) In data 13/02/2019, il valutatore provvedeva a concludere la della relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte e ultimava il rapporto di valutazione;
- 9) In data 14/02/2019, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale e contestualmente ne trasmetteva copia all'esecutato.

I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono strati 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;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio e delle Entrate– via telematica;
- ispezioni presso l'Agenzia del Territorio - sede di Brescia I;
- verifica documenti tecnici presso l'ufficio tecnico dei Comune di Brescia (BS);
- verifica degli Atti notarili presso la Conservatoria di Brescia



### 3. Individuazione e descrizione del contesto e del complesso edilizio

I beni oggetto della presente procedura esecutiva sono inseriti in un edificio plurifamiliare sito in Comune di Brescia (BS) in via Sostegno n°36

Il Complesso a cui appartengono i cespiti oggetto di stima è al Catasto Fabbricati del Comune di Brescia (cod. B157) sez urbana SNA :

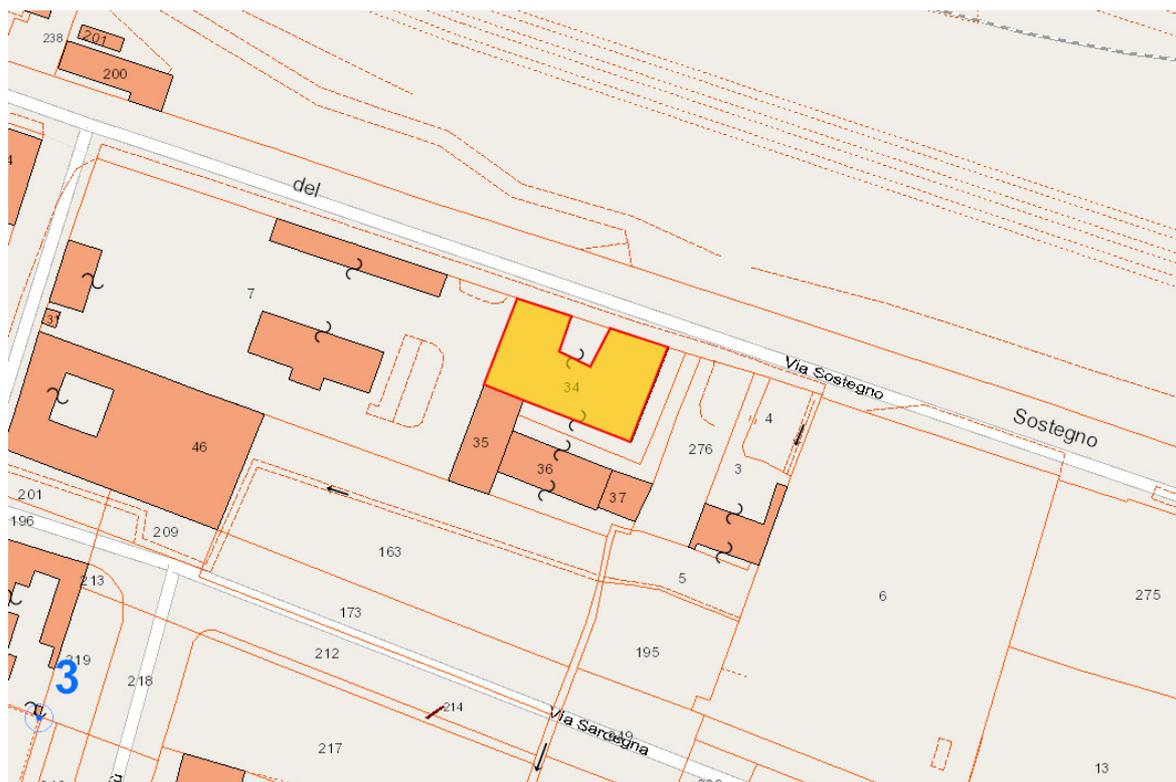
- Foglio 6, mappale 3462



*Vista Ortofoto – via Sostegno 36 – Comune di Brescia (BS):*

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





Estratto di mappa Foglio 6 Comune di Brescia (BS)

scala adattata

Individuazione del mappale 3462 cui appartengono i beni oggetto della presente stima

### DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Trattasi di un ampio vuoto urbano contenente fabbricati dismessi e fatiscenti. L'ambito comprende diversi spazi pubblici, un edificio residenziale insistente sulla Via Sostegno e un distributore di carburanti dismesso. L'ambito confina, a nord, con il plesso della stazione ferroviaria e metropolitana, a sud ed est, con l'edificato di Brescia 2, ad ovest con il Parco Tarello. Le condizioni tipologiche al contorno sono caratterizzate da edifici in linea e a torre aventi altezze variabili dai 4 ai 10 piani. L'attuale Via Sostegno si rapporta al plesso ferroviario con una recinzione opaca posta a ridosso dei parcheggi pubblici.



#### 4. Lotto 1 di 1 - appartamento al piano terzo con soffitta al piano quarto

##### INQUADRAMENTO GENERALE

###### Localizzazione

- |                                     |           |          |
|-------------------------------------|-----------|----------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune    | Brescia  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via       | Sostegno |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico n. | 36       |

###### Zona

- |                                     |        |            |
|-------------------------------------|--------|------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | semicentro |
|-------------------------------------|--------|------------|

###### Mappa geografica



- |                                     |  |                               |
|-------------------------------------|--|-------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Destinazione urbanistica dell'immobile | RESIDENZIALE                  |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Tipologia immobiliare                  | FABBRICATO USATO INDIPENDENTE |



<input checked="" type="checkbox"/>	Tipologia edilizia dei fabbricati	FABBRICATO ISOLATO
<input checked="" type="checkbox"/>	Tipologia edilizia unità immobiliari	APPARTAMENTO

### INDENTIFICAZIONE CATASTALE

<input checked="" type="checkbox"/>	Comune censuario	Brescia (BS) Codice B157
<input checked="" type="checkbox"/>	Tipologia Catasto	Fabbricati
<input checked="" type="checkbox"/>	Identificativi	

Sez SNA Fg. 6, mapp. 3462 sub. 12 (appartamento al piano terzo con locale soffitta al piano quarto)

Identificare i confini catastali rispetto alla mappa

<input checked="" type="checkbox"/>	Nord	vuoto, su via Sostegno
<input checked="" type="checkbox"/>	Sud	altra proprietà (appartamento)
<input checked="" type="checkbox"/>	Ovest	vuoto, su strada privata
<input checked="" type="checkbox"/>	Est	corridoio - altra proprietà (appartamento)
<input checked="" type="checkbox"/>	piano superiore	altra unità immobiliare (soffitte)
<input checked="" type="checkbox"/>	piano inferiore	altra proprietà (appartamento)

A seguire si riportano le caratteristiche generali dell'unità abitativa

- Strutture in elevazione	: travi e pilastri in c.a.
- Solai	: laterocemento
- Copertura	: cemento – copertura piana
- Murature perimetrali	: laterizio
- Infissi esterni	: serramenti in legno
- Infissi interni	: porte interne legno
- Finiture facciate	: intonacata
- Finiture pareti	: intonaco civile
- Pavimenti	: graniglia
- Rivestimenti	: bagni e cottura ceramiche
- Impianto di riscaldamento	: sistema a radiatori su parete esterna
- Impianto sanitario	: incorporato con la caldaia
- Impianto gas	: presente
- Impianto elettrico	: presente
- Impianto di raffrescamento	: assente,
- Impianto climatizzazione	: assente,
- Impianto allarme	: assente
- Fonti rinnovabili	: assente
- Finiture interne	: mediocri
-	



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

## DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

In data 12/01/2019 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:

<i>Descrizione distributiva</i>	L'immobile si trova in lato nord est al piano terzo , raggiungibile dal vano scala interno comune. Dal portoncino d'ingresso si accede ad un corridoio che funge da soggiorno e che distribuisce i locali dell'appartamento, costituiti da una cucina, un bagno e due locali adibiti a camere da letto
<i>Finiture e dotazioni</i>	<u>Internamente:</u> I locali della zona giorno hanno pavimento graniglia; pareti e soffitto sono intonacati; in la cucina presenta le medesime finiture e in corrispondenza della zona cottura la parete è rivestita di piastrelle ceramiche. La zona notte e i disimpegni hanno pavimento in graniglia e pareti e soffitti intonacati. Il bagno di medie dimensioni, ha pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico fino all'altezza di m. 1.80 circa ed è dotato di vaso, bidet e vasca da bagno. L'immobile è dotato di impianto elettrico, citofono centralizzato e impianto TV. L'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale con caloriferi posti a parete.  Gli infissi sono in legno con vetrocamera con apertura a battente, e sono dotati di tapparella avvolgibile manuale. Il portoncino d'ingresso è in legno. Al piano quarto è presente una soffitta di proprietà ; uno spazio soffitta comune e una terrazza comune. Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.
<i>Grado di manutenzione</i>	I locali a civile abitazione sono in stato di incuria e necessitano dell'ordinaria manutenzione
<i>APE</i>	non rilevato, verifica effettuata su sito del CENED con dati catastali

## CONSISTENZA

- |   |   |
|---|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Rilievo                 | <input checked="" type="checkbox"/> Diretto in loco             |
|   | <input checked="" type="checkbox"/> Interno                     |
|   | <input type="checkbox"/> Solo esterno                           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Desunto graficamente da | <input checked="" type="checkbox"/> Planimetria catastale       |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (atto autorizzativo) |
|   | <input type="checkbox"/> Elaborato grafico (generico)           |
| <input checked="" type="checkbox"/> Data del sopralluogo    | <b>12/01/2019</b>   |

ivan armanelli, architetto



**Criterio di misurazione**

- SEL - Superficie Esterna Lorda  
 SIL - Superficie Interna Lorda  
 SIN - Superficie Interna Netta

**CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ**

<b>LOTTO 1 - fg. 6 - mapp. 3462 - sub. 12</b>
---

superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
appartamento	70,20	100%	70,20

superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
Solaio di proprietà (soffitta)	7,50	30%	2,25

<b>Totale Superficie Ragguagliata</b>		mq.	<b>72,45</b>
---------------------------------------	--	-----	--------------

**5. Audit documentale e Due Diligence****5.1 SITUAZIONE URBANISTICA**

Il Comune di Brescia (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) con variante al Piano approvata con deliberazione del consiglio comunale n.65 del 30/07/2018 e pubblicata sul BURL in data 13/12/2018.

I beni descritti sono urbanisticamente identificati:

**Art. 83 b. Ambiti di Trasformazione disciplinati dal Documento di Piano**

*“Si definiscono Ambiti di Trasformazione, di seguito AT, così come definiti e regolati dal Documento di Piano, le aree e gli immobili oggetto di specifica perimetrazione. Fatto salvo quanto indicato nel comma successivo e nell'allegato 1 alle presenti norme fino all'approvazione del relativo Piano Attuativo sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.*

*Ad avvenuto completamento dei lavori attuativi, si applicano le disposizioni di cui al punto a) del presente articolo. La tav. V-PR02 individua particolari ambiti di trasformazione denominati “Ambiti di trasformazione con doppio regime” per i quali, nelle more della trasformazione descritta nelle singole schede di progetto, è consentito il mantenimento delle funzioni esistenti, secondo i criteri e le prescrizioni specificati nell'allegato 1 delle NTA” ((si allega scheda relativa all'ambito in oggetto)*

Si rende noto che l'area ricompresa e è soggetta alle norme riportate nell'apposita scheda dell'allegato NTA ALL 01 al PdR (allegata in calce alla presente relazione). Alla data di verifica o comunque dalla



documentazione reperita non risultano in essere titoli esecutivi assentiti relativa la trasformazione del comparto.

## 5.2 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

**Anno di costruzione -** ante 1967

### **Titoli autorizzativi esaminati**

Con richiesta formale in data 15/01/2019 ai documenti amministrativi, il valutatore ha potuto constatare l'assenza di autorizzazioni edilizie depositate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico - Settore Urbanistica. Trattandosi di edificio ante 1967 l'archivio di riferimento è l'archivio di stato.

Come evince dalla comunicazione mezzo mail allegata anche all'archivio di stato non sono state rinvenute pratiche depositate con i dati in possesso, ne tramite i dati catastali ne tramite il nominativo del condominio, ne attraverso la denominazione della ditta riportata sulle schede catastali in data 28/01/1958. Pertanto in assenza di documentazione agli atti reperibile viene presa a riferimento la documentazione catastale in atti risalente al 1958.

**Data di verifica** 15/01/2019 – 17/01/2019

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:

la NON REGOLARITÀ **parziale** edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Durante il sopralluogo si è riscontrata la demolizione di una porzione delle partizioni interne del ripostiglio

Pertanto i costi dell'eventuale regolarizzazione sono quantificabili cautelativamente in circa euro 1.500,00

## 5.4 RISPONDEZZA CATASTALE

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di Chiari (BS) (codice C618), e più precisamente:

Sez. SNA, foglio 6, mappale 3462, sub. 12, cat. A/2, cl. 4, vani 4,5 vani, mq 71,00, Euro 592,63

**Elenco documentazione visionata**  Da siti weg\_Sister

**Elenco documentazione visionata**  Visura storica Catasto Terreni  
 Visure storiche catasto Fabbricati  
 Schede Catastali  
 Elenco immobili  
 Estratto di mappa

ivan armanelli, architetto



Data di verifica 12/01/2019

### 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 e la conformità degli stessi agli elaborati catastali depositati.

la NON REGOLARITÀ **parziale** catastale, per le seguenti motivazioni:

la scheda va modificata per la modifica delle partizioni interne precedentemente descritte

I costi dell'eventuale variazione catastale della scheda del subalterno sono quantificabili complessivamente in euro 500,00.

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:

- a) con atto di compravendita del 07110/2005, ricevuto dal Dott. Langella Antonio, Notaio in Salò (BS), numero 3690/2846 di repertorio, trascritto presso la Conservatoria di Brescia in data 13110/2005 ai numeri 59821/37028,

Quota di proprietà

Intera

Parte:

Usufrutto

NO

SI se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_

Nuda proprietà

NO

SI se si indicare il nominativo \_\_\_\_\_



## 7. Stato di occupazione dei beni

In data 15/01/2019 il sottoscritto si recava presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate Brescia I e con richiesta scritta effettuava una ricerca sugli eventuali contratti di affitto in essere presso gli immobili oggetto della presente valutazione.

In data 17/01/2019 mezzo pec veniva comunicato l'esistenza di un contratto di comodato d'uso della durata di mesi 24 con decorrenza da 01/12/2017 al 30/11/2019

## 8. Formalità, vincoli a carico dell'acquirente

### Vincoli e formalità condominiali:

I beni oggetto della presente perizia fanno parte del condominio registrato come :

**omissis**

Facendo riferimento a quanto ricevuto in data 29/01/2019 dalla società che amministra il condominio è possibile ricostruire quanto segue :

### Gestione delle spese :

la gestione delle spese relative alle parti comuni condominiali è effettuata sulla base di tabelle millesimali tra i proprietari.

### Spese condominiali inavase :

dalla situazione contabile aggiornata al 29/01/2019 a carico dell'esecutato risultano ancora inavase le seguenti spese condominiali:

Saldo precedente per gestioni anni precedenti	euro	2.503,71
Saldo precedente per gestione anno 2018	euro	796,68
<b>Totale spese inavase</b>	<b>euro</b>	<b>3.300,39</b>

### Vincoli e Servitù sui beni di proprietà esclusiva:

Con riferimento ai beni di proprietà esclusiva oggetto della presente stima non risultano ulteriori vincoli o servitù di natura civilistico-urbanistica oltre a quelli già citati e allegati relativi l'ambito di trasformazione.



## 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 23/07/2018 - Registro Particolare 20819 Registro Generale 32564  
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Repertorio 6496 del 13/06/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Si allega visura ipotecaria alla data del 10/02/2019

## 10. Altre Assunzioni e Condizioni Limitative

Non si segnalano altre assunzioni limitative oltre quelle già indicate nei paragrafi precedenti.

## 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. ( si rimanda all' Allegato I della presente valutazione)

### **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.

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

	<b>Unità A</b>	<b>Unità B</b>	<b>Unità C</b>
FONTE COMPARATIVO (agenzia, link sito)	<a href="https://www.idealista.it/immobile/15629737/">https://www.idealista.it/immobile/15629737/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/16222585/">https://www.idealista.it/immobile/16222585/</a>	<a href="https://www.idealista.it/immobile/16243441/">https://www.idealista.it/immobile/16243441/</a>



<p>Descrizione sintetica</p>	<p>"Ottimo come investimento In zona ottimamente servita, inserito in un contesto residenziale recentemente ristrutturato, spazioso appartamento composto da 3 locali + servizi con cantina. La casa internamente è così suddivisa: Zona giorno composta da Ingresso, cucina separata e un'ampia sala, un disimpegno conduce nella zona notte dove troviamo le due camere da letto matrimoniali, ed il bagno. Nel piano interrato la cantina.</p> 	<p>"Trilocale in buono stato nel mezzo di Viale Piave due passi da tutti i servizi, sito al quarto ed ultimo piano senza ascensore. L'appartamento trilocale si compone da ingresso, salotto con balcone con vista Maddalena, cucina separata anch'essa con affaccio sulla balconata. Nella zona notte due ampie camere da letto e bagno. Al piano seminterrato, Cantina."</p> 	<p>Appartamento a Brescia (BS), in località S. Eufemia. La zona A" periferica, di tipo residenziale. L'immobile è parte di un condominio denominato S. Eufemia a destinazione commerciale e residenziale costituito da quattro piani fuori terra. All'immobile si accede dal Viale Sant'Eufemia passando per un cortile comune con altre strutture esistenti. L'unità immobiliare è situata al piano secondo. è composto da: disimpegno con ingresso, cucinotto, soggiorno, bagno, camera da letto e un balcone privato. All'appartamento si accede da una scala condominiale senza ascensore. Nella proprietà sono comprese una porzione di sottotetto e le parti comuni. L'appartamento è in mediocre stato di conservazione e tutte le finiture e gli impianti sono originali degli anni settanta.</p> 
Indirizzo	Dintorni via Milano	Viale Piave	Viale S'Eufemia
Zona	Semi centrale	Semi centrale	Semi centrale
Destinazione	residenziale	residenziale	residenziale
Sup. Comm	95,00 mq.	75,00 mq	58,00 mq
Richiesta	55.000,00 euro	49.000,00 euro	46.966,00 euro
di trattativa commerciale (-5%)	52.250,00 euro	46.550,00 euro	44.617,70 euro
Valore parametrico	<b>550,00</b> (Euro/mq comm)	<b>620,65</b> (Euro/mq comm)	<b>769,27</b> (Euro/mq comm)
Cielo/terra - Porzione	Porzione	Porzione	Porzione
Piano	3	4	2
Condizioni di manutenzione	mediocre	mediocre	mediocre



Livello impiantistico	sufficiente	sufficiente	sufficiente
Accessori ESCLUSIVI	cantina	cantina	cantina
Altro			
Classif. Energetica	Alta (G)	Alta (G)	n.d. (alta)

**LOTTO 1 (SUB. 12)**

<b>Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiali</b>					
Superficie e rapporti mercantili superficiali		Superfici Comparabile			Subject
		Unità A	Unità B	Unità C	Lotto 1
Sup. principale	1,00	95,00	75,00	58,00	<b>70,20</b>
Sup. balcone e terrazze	0,33	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Sup. soffitte e cantine	0,30	7,50	7,50	7,50	<b>7,50</b>
Sup. giardino entro la sup. comm	0,10	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Sup. giardino oltre la sup. comm	0,05	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m <sup>2</sup>	97,25	77,25	60,25	72,45

<b>1. Tabella dati</b>				
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Comparabile			Subject
	Unità A	Unità B	Unità C	lotto 1
Prezzo totale	€ 52.250,00	€ 46.550,00	€ 44.617,70	incognita
Data	0	0	0	0
Sup. principale	95,00	75,00	58,00	70,20
Sup. balcone e terrazze	0,00	0,00	0,00	0,00
Sup. soffitte e cantine	7,50	7,50	7,50	7,50
Sup. giardino entro la sup. comm	0,00	0,00	0,00	0,00
Servizi igienici	1	1	1	1
Impianto climatizzazione	0	0	0	0
Livello del piano	3	4	2	3
Stato manutenzione	1	1	1	1

<b>4. Analisi dei prezzi marginali</b>			
Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C
Data	€ 87,08	€ 77,58	€ 74,36
Sup. principale	€ 537,28	€ 537,28	€ 537,28
Sup. balcone e terrazze	€ 177,30	€ 177,30	€ 177,30



Sup soffitte e cantine	€ 161,18	€ 161,18	€ 161,18
Sup. giardino entro la sup. comm	€ 53,73	€ 53,73	€ 53,73
Sup. giardino oltre la sup. comm	€ 26,86	€ 26,86	€ 26,86
Servizi igienici	€ 2.500,00	€ 2.500,00	€ 2.500,00
Impianto climatizzazione	€ 2.333,33	€ 2.333,33	€ 2.333,33
Livello del piano	€ 261,25	€ 231,59	€ 223,09
Stato manutenzione	€ -	€ -	€ -

5. Tabella di valutazione			
Prezzo e caratteristica (euro)	Unità A	Unità B	Unità C
Prezzo totale	€ 52.250,00	€ 46.550,00	€ 44.617,70
Sup. principale	-€ 13.324,42	-€ 2.578,92	€ 6.554,76
Servizi igienici	€ -	€ -	€ -
Impianto climatizzazione	€ -	€ -	€ -
Livello del piano	€ -	-€ 231,59	€ 223,09
Stato manutenzione	€ -	€ -	€ -
<b>PREZZI CORRETTI</b>	<b>€ 38.925,58</b>	<b>€ 43.739,49</b>	<b>€ 51.395,54</b>

6. Sintesi conclusiva			
Prezzo corretto medio €/m <sup>2</sup>		<b>44.686,87</b>	
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	Unità A	Unità B	Unità C
Attribuzione pesi %	20%	40%	40%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			100%
Prezzo corretto medio ponderato		<b>45.839,13</b>	
<b>Valore di mercato arrotondato</b>	<b>LOTTO 1</b>	<b>€ 46.000,00</b>	



## 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 Dott. Alessandro Pernigotto, 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 arrotondato		€	46.000,00
REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO-EDILIZIA		€	- 1.500,00
REGOLARIZZAZIONE CATASTALE		€	- 500,00
<b>VALORE DI MERCATO IMMOBILE</b>		€	44.000,00
VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1	-6%	€	41.360,00
<b>VALORE IN VENDITA FORZATA LOTTO 1 arrotondato</b>		€	41.400,00



## 12. Riepilogo dei valori di stima

### LOTTO 1 di 1

Descrizione sintetica	Appartamento in palazzina al piano terzo con soffitta al piano quarto
Ubicazione	Comune di Brescia (BS), via Sostegno nr.36
Identificativi catastali	- Sez. SNA, Fg. 6, mappale 3462, sub. 12, cat A/2, classe 3, vani 4,5 , R.C. euro 592,63
Identif. Concessione Edilizia	Edificio ante 1967
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 € 46.000,00

Più probabile valore di mercato in condizioni  
di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1

**€ 41.400,00**  
diconsi euro quarantunomilaquattrocento/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 ne 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: 14/02/2019



## 14. Bibliografia

1. *Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazioni 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. Documentazione dell'Agenzia delle Entrate
- VIII. Ispezioni telematiche
- IX. Documentazione condominiale

