TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 139/2025

Giudice delegato:	**Dott.ssa Angelina Baldissera**
Creditore procedente:	ITACA SPV s.r.l. mandante di DoValue S.p.a. Viale dell'Agricoltura n.7 - 37137 Verona
Rappresentato dall' Avvocato:	Avv. Marco Orizio Con Studio in via Piazza della Loggia n.5 - 25121 Brescia Tel: 030/2408170 P.E.C.: m.orizio@brescia.pecavvocati.it
Esecutati:	[redacted]
Esperto incaricato	Dott. Ing. Pietro Donini Via Fausto Gamba n. 14 - 25128 Brescia CF: DNNPTR72E08B157A Tel./Fax:030/3700159 Mail:pietrodonini@gmail.com P.E.C.: pietro.donini@ingpec.eu N. 4022 ordine degli ingg. della provincia di Brescia

Timbro e firma _____

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94ddcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

INDICE

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI....3
2. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA....4
3. SUDDIVISIONE IN LOTTI....4
4. RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI....5
5. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO....7
5.1 Identificazione e Descrizione....8
5.2 Audit documentale e Due Diligence....13
5.3 Analisi estimativa....19
5.4 Determinazione del valore....22
6. ALLEGATI LOTTO UNICO....23

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

1. FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Nomina dell'esperto	03-07-2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	09-07-2025
Data di consegna del rapporto di valutazione	01-10-2025
Udienza per la determinazione delle modalità di vendita	11-11-2025

Con riferimento alle principali fasi ed accertamenti peritali espletati dal sottoscritto, indispensabili per la stesura del presente rapporto di valutazione si richiamano:

- **09-07-2025**: ritiro copia della documentazione in atti costituita dalla certificazione notarile redatta dal dott. Nicolò Tiecco notaio in Perugia.
- **09-07-2025**: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate, con sistema SISTER: visura catastale e planimetrie catastali.
- **29-09-2025: reperimento atto di provenienza immobili staggiti**
- **10-07-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: verifica della presenza di un contratto di affitto.**
- **10-09-2025: accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lumezzane per verificare l'esistenza di provvedimenti autorizzativi riguardanti gli staggiti**
- **22-07-2025: primo tentativo di sopralluogo agli immobili staggiti**
- **28-07-2025: sopralluogo agli immobili staggiti**
- **29-09-2025: accertamenti effettuati presso Agenzia delle Entrate: ispezione ipotecaria.**

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

2. IMMOBILI OGGETTO DI ESECUZIONE FORZATA

Quota di proprietà di 1/1 [redacted]							
Foglio	**Particella**	**Sub.**	**Categoria**	**Classe**	**Consistenza**	**Rendita**	**Piani**
NCT/36	72	53	C/6	3	16 mq	30,57 €	S1
NCT/36	72	28	A/2	2	5,5 vani	454,48 €	5

3. SUDDIVISIONE IN LOTTI

LOTTO UNICO						
Part.	**Sub.**	**Categoria**	**Consistenza**	**Rendita**	**Piani**	**Valutazione**
72	53	C/6	16 mq	30,57 €	S1	€ 10.000,00
72	28	A/2	5,5 vani	454,48 €	5	€ 104.500,00

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

4. RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

In data 29-09-2025 il dott. ing. Pietro Donini, in qualità di esperto nominato, ha effettuato ispezione ipotecaria attraverso i servizi telematici catastali e di pubblicità immobiliare dell'agenzia delle entrate, dalla quale risulta che i beni oggetto di stima sono pervenuti alla attuali proprietà attraverso i seguenti atti:

- Atto notarile pubblico di Compravendita a rogito Dott. Pugliese Felice, Notaio in Lumezzane, del 27/05/2015 rep.6712/5256, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 01/06/2015 al n. 11939 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni; contro: [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, [redacted] per i diritti di 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni.
- Atto notarile pubblico di Donazione Accettata a rogito Dott. Faletti Giovanni del 06/06/1989 rep. 40092, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Brescia il 14/06/1989 al n. 10948 di formalità; favore: [redacted] per i diritti di 1/2 di usufrutto; contro: [redacted] diritti di 1/2 di usufrutto.

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 3003 del 01/06/2015 favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via Alessandro Specchi n.16) e contro: [redacted]; per Euro 86.585,00 di cui Euro 57.722,50 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pugliese Felice, Notaio in Lumezzane, in data 27/05/2015 rep.6713/5257.
- Ipoteca della riscossione n. 395 del 23/01/2019 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia n.49 Brescia) e contro: [redacted]; per Euro 182.661,56 di cui Euro 91.330,78 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/01/2019 rep.3706/2219.
- Ipoteca della riscossione n. 163 del 17/01/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia n.49 Brescia) e contro: [redacted]; per Euro 172.465,40 di cui Euro 86.232,70 per

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 12/01/2022 rep.4876/2222.

- Ipoteca della riscossione n. 7604 del 25/10/2023 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia n.49 Brescia) e contro: [redacted]; per Euro 446.958,42 di cui Euro 223.479,21 per capitale Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 23/10/2023 rep. 5899/2223.
- Pignoramento immobiliare n. 15148 del 15/05/2025 favore: ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: Avv. Marco Orizio con studio in Brescia Piazza della Loggia n.5) e contro: [redacted] Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Brescia, in data 07/04/2025 rep. 2488.

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

5. INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI LOTTO UNICO

LOCALIZZAZIONE

PROVINCIA	Brescia
COMUNE	Lumezzane
QUARTIERE	Località Sant'Apollonio
VIA	Massimo D'Azeglio
CIVICO	87

MAPPA GEOGRAFICA

Individuazione immobili staggiti

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

5.1 IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE

Tipologia immobili:	Residenziale
Ubicazione:	Località Sant'Apollonio – 25065 Lumezzane (Bs)
IDENTIFICATIVI CATASTALI	Residenziale : Sez. Urb. n.c.t., foglio 36, part. 72, sub. 28 Autorimessa: Sez. Urb. n.c.t., foglio 36, part. 72, sub. 53
Quota di proprietà:	1/1 a [redacted]
Diritto di proprietà:	Piena ed esclusiva
Divisibilità dell'immobile:	L'immobile non risulta divisibile
Più probabile valore in libero mercato:	€ 114.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :	si suggerisce una riduzione del valore pari al 15%

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :

Si ritiene che l'immobile risulti di adeguata commercializzazione rispetto ai luoghi ed alla destinazione d'uso.

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	x Si	□ No	
Conformità catastale	x Si	□ No	
Conformità titolarità	x Si	□ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	x No	□ Si	
Spese condominiali arretrate	□ No	x Si	vedi pag. 17
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	x No	□ Si	
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	x No	□ Si	

Limitazioni

Assunzioni limitative	x No	□ Si	
Condizioni limitative	□ No	x Si	vedi pag. 17

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Residenza

L'immobile oggetto di stima è situato in località Sant'Apollonio nel comune di Lumezzane fa parte di un fabbricato di otto piani fuori terra costituito in condominio.

L'immobile staggito si trova al piano quinto (settimo fuori terra) di un fabbricato edificato negli anni 2003/2004.

L'accesso all'unità immobiliare avviene dalla pubblica via attraverso l'androne e la scala condominiale.

Il fabricato è dotato di ascensore.

La porta d'ingresso dell'unità immobilare da accesso uno spazio distributivo di 4,4 mq che da accesso sulla sinistra ad un piccolo ripostiglio (1,1 mq) sulla destra, prima alla cucina (8,3 mq) e poi al soggiorno (23 mq).

Il soggiorno da accesso al piccolo spazio distributivo della zona notte (2,0 mq) sul quale si affacciano due stanze, una singola (9,5 mq) ed una matrimoniale (15,8 mq), ed un bagno (4,2 mq).

L'appartamento ha una tripla esposizione sud/est/nord ed è dotato di tre balconi (sud 4,0 mq; est 9,2 mq ; nord 6,2 mq).

L'immobile ha pavimentazione in piastrelle e pareti intonacate e tinteggiate, è dotato di serramenti in legno con vetrocamera, impianto di riscaldamento condominiale e radiatori in lamiera.

Confini		
	Nord:	Cortile condominiale
	Est:	Cortile condominiale
	Sud:	Cortile condominiale
	Ovest:	Altra proprietà

Spazio cantina nel sottotetto (Solaio)

Al piano sottotetto si trova uno spazio cantina (mq 13).

Confini		
	Nord:	Cortile condominiale
	Est:	Altra proprietà
	Sud:	Corridoio comune
	Ovest:	Altra proprietà

Posto Auto

Al piano interrato direttamente accessibile dalla scala condominiale si trova un posto auto coperto (mq 20) collegato attraverso una rampa alla pubblica via.

Confini		
	Nord:	Corsello di transito
	Est:	Altra proprietà
	Sud:	Terrapieno.
	Ovest:	Altra proprietà

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a711f0feeb8b166ca3f

Consistenza

X Rilievo	x Interno ed esterno in loco
	□ Solo esterno
X Data del sopralluogo	22/07/2025

X Desunto graficamente da:
X Planimetria catastale
□ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione	x SEL - Superficie Esterna Lorda
□ SIL - Superficie Interna Lorda	
□ SIN - Superficie Interna Netta	

Calcolo superfici di proprietà

Residenziale

Superficie principale	m^2 86,0*1,00= m^2	86,0
Balconi	m^2 19,5*0,30= m^2	5,8
Locali accessori piano sottotetto	m^2 13,0*0,25= m^2	3,2
Superficie commerciale		m^2 95,0

Posto auto coperto

Superficie principale	m^2 20,0
Superficie commerciale	m^2 20,0

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

Caratteristiche qualitative

Livello di piano	Piano quinto (settimo fuori terra)
N. servizi	1
Riscaldamento	Centralizzato con radiatori in lamiera
Condizionamento	Assente
Impianto elettrico	Presente: oltre 40 anni
Impianto idraulico	Presente: oltre 40 anni
Impianto antifurto	Assente
Manutenzione del Fabbricato	Minimo
Manutenzione unità immobiliare	Minimo
Classe energetica	Non richiesta
Esposizione prevalente dell'immobile	Medio
Luminosità dell'immobile	Massimo
Panoramicità dell'immobile	Minimo
Funzionalità dell'immobile	Medio

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

5.2 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione: fabbricato realizzato negli anni 70.

Titoli autorizzativi esaminati
Dopo l'accesso agli atti effettuato in data 09-09-2025 attraverso lo sportello telematico del S.U.E. del Comune di Lumezzane ho riscontrato che per gli immobili staggiti è sta presentata una licenza edilizia n.502/08 in data 22/08/1968.

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico

P.G.T. approvato con delibera C.C. n. 22 del 9 Aprile 2014.
Zone B2: Residenziale mista (N.T.A. art. 7)

□ Convenzione Urbanistica	No
□ Cessioni diritti edificatori	No

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici	No
□ Vincoli ambientali	No
□ Vincoli paesaggistici	No

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

□ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

Timbro e firma _____

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a711f0feeb8b166ca3f

Rispondenza catastale

Appartamento			
Sezione Urbana N.C.T.	Foglio 36	Particella 72	Sub. 28
Cat. A/2	Classe 02	Consistenza 5,5 vani	Rendita € 454,48
Posto Auto coperto			
Sezione Urbana N.C.T.	Foglio 36	Particella 72	Sub. 53
Cat. C/6	Classe 03	Consistenza 16 mq	Rendita € 30,57

Elenco documentazione visionata e allegata

Visure per soggetto di:	Calogero Galleja
Planimetrie catastali	Data verifica catastale 09/07/2025

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Pietro Donini, iscritto all'Ordine degli ingg. della Provincia di Brescia nr. 4022, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate - Ufficio provinciale di Brescia - Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

□ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

Timbro e firma _____

Dott. Ing. PIETRO DONINI Albo Ingg. BS 4022 BRESCIA

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a711f0feeb8b166ca3f

Verifica della titolarità
Con atto a rogito del notaio Felice Pugliese di Brescia in data 27 maggio 2015 repertorio n. 6712/5256 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Brescia in data 01 giugno 2015 al numero 11939

Condizioni limitanti
L'immobile in oggetto risulta libero da servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami, fatte salve le ipoteche a garanzia e l'stanza di pignoramento sopra citate.

Non è stato possibile accedere allo spazio cantina nel sottotetto.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione
E' stata verificata l'assenza di contratti di affitto registrati presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia, in data 10-07-2025.

Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
L'unità immobiliare pignorata è posta in un condominio denominato "Stelvio Nuovo" il cui amministratore è stato regolarmente incaricato dai condomini. Alla data del 23-07-2025 l'esecutato risulta essere debitore nei confronti del condominio per complessivi € 8.848,00.

Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente
Sulla proprietà risultano gravare le seguenti formalità pregiudizievoli a carico degli esecutati

ISCRIZIONI

Gli immobili oggetto della presente risultano gravati dalle seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria n. 3003 del 01/06/2015 favore: UNICREDIT SOCIETA' PER AZIONI con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Roma, Via Alessandro Specchi n.16) e contro: [redacted] per Euro 86.585,00 di cui Euro 57.722,50 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata 15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Pugliese Felice, Notaio in Lumezzane, in data 27/05/2015 rep.6713/5257.
- Ipoteca della riscossione n. 395 del 23/01/2019 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia n.49 Brescia) e contro: [redacted] per Euro 182.661,56 di cui Euro 91.330,78 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 21/01/2019 rep.3706/2219.
- Ipoteca della riscossione n. 163 del 17/01/2022 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia n.49 Brescia) e contro: [redacted] per Euro 172.465,40 di cui Euro 86.232,70 per capitale, Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 12/01/2022 rep.4876/2222.

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

- Ipoteca della riscossione n. 7604 del 25/10/2023 favore: AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, (domicilio ipotecario eletto: Via Cefalonia n.49 Brescia) e contro: [redacted]; per Euro 446.958,42 di cui Euro 223.479,21 per capitale Pubblico Ufficiale: Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma, in data 23/10/2023 rep. 5899/2223.
- Pignoramento immobiliare n. 15148 del 15/05/2025 favore: ITACA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), (domicilio ipotecario eletto: Avv. Marco Orizio con studio in Brescia Piazza della Loggia n.5) e contro: [redacted], Pubblico Ufficiale: Unep c/o Corte d'Appello di Brescia, in data 07/04/2025 rep. 2488.

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

5.3 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 forzosa 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:

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

"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."

Assunzioni limitative

La presente valutazione si basa sulle seguenti assunzioni limitative: Nessuna

Condizioni limitative

Vengono di seguito indicate le condizioni limitanti all'incarico: Nessuna

Verifica del migliore e più conveniente uso (HBU_ Highest and Best Use)

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

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

Per la determinazione analitica del valore di mercato dell'immobile staggito è stato applicato il seguente criterio di valutazione

x Metodo del confronto
□ MCA con nr. 3 immobili comparabili
□ Sistema di Stima
□ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
□ Sistema di ripartizione
□ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
□ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
x Altro FONTI INDIRETTE ACCREDITATE: Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate II semestre anno 2024, Zona B1, Comune di Lumezzane.
□ Finanziario No
□ Dei costi No

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

Il quotazioni degli immobili di Brescia e provincia

Per la determinazione del valore, non essendo il bene comparabile ai beni categorizzati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dall' Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'agenzia delle entrate per il comune di Lumezzane, si è fatto riferimento alle quotazioni presenti sul mercato immobiliare per beni paragonabili: immobili rustici con terreno di proprietà.

II metodo di valutazione utilizzato per la determinazione dei citati valori è il procedimento per confronto diretto che ha il suo principale fondamento nel Market comparison approach; in base al quale, si procede alla quantificazione del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con le valorizzazioni presenti sul mercato, relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo.

L'oscillazione min-max consente di contenere una quantità di dati variabili, in funzione delle specifiche dell'immobile e della sua tipologia.

Per determinare il modo di giungere al risultato che si avvicina alla realtà presa in considerazione è opportuno e necessario individuare le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di valutazione considerando una serie di fattori, quali:

1. ubicazione e caratteristiche;
2. descrizione dell'unità o complesso immobiliare;

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

5.4 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sulla base dei criteri estimativi e delle metodologie soprascritte.
Considerate le caratteristiche specifiche degli immobili come sopra descritte, la loro localizzazione e ed in base ai dati reperiti dal sottoscritto i valori sono:

Per l'immobile con categoria catastale A/2, iscrivibile alla categoria abitazioni civili in stato conservativo normale, valori compresi tra i 900€/mq (minimo) ed i 1350 €/mq (massimo). Assumendo il valore di 1.100 €/mq, in ragione delle carenze impiantistiche e dello stato manutentivo dell'immobile, considerata la superficie commerciale complessiva dell'immobile come calcolata in precedenza pari a mq 95,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

1.100 mq x 95,00 €/mq=€ 104.500,00

Per l'immobile con categoria catastale C/6, iscrivibile alla categoria posti auto coperti, valori compresi tra i 400 €/mq (minimo) ed i 590 €/mq (massimo). Assumendo il valore di 500 €/mq, , considerata la superficie commerciale come calcolata in precedenza pari a mq 20,00 ne consegue che il valore di mercato presunto possa essere:

500 mq x 20,00 €/mq=€ 10.000,00

Quindi il valore in libero mercato complessivo dell'immobile ed viene di fatto quantificato in

€ 104.500+€ 10.000,00 = € 114.500,00

Il valore della proprietà in capo all'esecutato pari ad 1/1 degli immobili corrisponde quindi a valore in libero mercato viene di fatto quantificato in:

€ 114.500,00 (diconsi Euro centoquattordicimilacinquecento/00)

Con riferimento alla vendita forzata, si suggerisce una riduzione del valore presunto pari a circa il 15%.

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f

6. ALLEGATI LOTTO UNICO

- VISURA CATASTALE
- DOCUMENTAZONE FOTOGRAFICA
- PLANIMETRIE CATASTALI
- PLANIMETRIE DI RILIEVO
- VISURA IPOTECARIA
- ATTO DI PROVENIENZA

Firmato Da: PIETRO DONINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f94dcbc6308f8a71f0feeb8b166ca3f