

ALLEGATO - I

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.374/2022

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



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 interne di manutenzione (ritinteggiatura, sistemazione porte interne e/o infissi);
- assenza di sistemi di isolamento termico.

FATTORI DI APPETIBILITA'

- vicinanza ai principali servizi del comune;
- vicinanza alla città;
- condominio apparentemente in buono stato di manutenzione;
- piano terra con ampio giardino di pertinenza esclusiva.



LOTTO 1,A (Foglio n.3 Mappale n.437 Subalterno n.1)			
superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Abitazione_Piano Terra	55,30	100%	55,30
superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Area esterna di pertinenza esclusiva	477,20	5%	23,86
Totale Superficie Raggugiata		mq.	79,16

LOTTO 1,B (Foglio n.3 Mappale n.437 Subalterno n.42)			
superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. raggugiata (mq.)
Autorimessa	28,65	60%	17,19
Totale Superficie Raggugiata		mq.	17,19

	(mq.)	valore (euro/mq.)	prezzo (euro)
Valore Lotto 1,A	79,16	€ 1.400,00	€ 110.824,00
Valore Lotto 1,B	17,19		€ 24.066,00
Sistemazione irregolarità due diligence - urbanistica			€ - 1.000,00
Sistemazione irregolarità due diligence - catastale			€ - 600,00
VALORE DI MERCATO QUOTA LOTTO 1 (A+B)			€ 133.290,00
VALORE DI MERCATO QUOTA LOTTO 1 (A+B) arrotondato			€ 135.000,00
QUOTA ESECUTATI		proprietà 1/1	€ 135.000,00



ALLEGATO – II

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n.374/2022

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



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. Davide Foppa Vicenzini 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 15%**.

QUOTA ESECUTATO (vedi Allegato I)	1/1 piena proprietà	€	135.000,00
RIDUZIONE VALORE DI MERCATO PER VENDITA FORZATA (15 %)		-€	19.993,50
VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 1		€	115.006,50
VALORE IN VENDITA FORZATA QUOTA LOTTO 1 arrotondato		€	115.000,00

