

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 126/2025

IMMOBILI IN ROCCAFRANCA (BS)

Giudice delegato:

DOTT.SSA LILIANA ZACCARA

Anagrafica

Creditore procedente:

Omissis

Omissis

Esecutati:

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

Omissis

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

20/05/2025

Conferimento dell'incarico e giuramento

28/05/2025

Invio telematico del rapporto di Valutazione

17/11/2025

(pagina vuota)

ivan armanelli, architetto

viale Mazzini 29/A – 25032 – Chiari (BS)
Tel +39 348 4610204
Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Pagina 2



LOTTO 1 di 1

Descrizione sintetica	Abitazione bifamiliare composta da due appartamenti con ripostigli e autorimesse al piano seminterrato e giardino comune esterno
Ubicazione	omissis
Identificativi catastali	- Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 7, vani 6 , Cat. A/7, cl. 2, sup. cat mq. 154 R.C. € 356,36 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 8, vani 5 , Cat. A/7, cl. 2, sup. cat mq. 82 R.C. € 296,96 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 5, Cat. C/6, cl. 3, sup. cat mq. 42 R.C. € 50,20 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 6, , Cat. C/6, cl. 3, sup. cat mq. 48 R.C. € 73,90 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 4, bcnc (corte e scala comuni ai sub 5,6,7,8)
Identif.Concessione Edilizia	C.E. n° 1032 rilasciata in data 10/02/1984; C.E. n° 1646 rilasciata in data 10/05/1993; P.d.C. n° 2784/E del 28/04/2005.
Quota di proprietà	Nuda Proprietà per 1/2 omissis Nuda Proprietà per 1/2 omissis Usufrutto per 1/2 omissis Usufrutto per 1/2 omissis
Diritto di proprietà	nuda proprietà/ usufrutto
Divisibilità dell'immobile	SI
Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1	€. 426.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1	€. 401.000,00 diconsi euro quattrocentounomila/00

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 18
Conformità catastale	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 19
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 20
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina

ivan armanelli, architetto

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

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Pagina 3



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	9
5.	Audit documentale e Due Diligence	18
5.1	Situazione urbanistica	18
5.2	Legittimità edilizia – urbanistica.....	18
5.3	Dichiarazione di rispondenza urbanistica	19
5.4	Rispondenza catastale	19
5.5	Dichiarazione di rispondenza catastale	20
6.	Verifica della titolarità	20
7.	Stato di occupazione dei beni	20
8.	Formalità, vincoli a carico dell'acquirente	21
9.	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente	21
10.	Altre Assunzioni e Condizioni Limitative	21
11.	Analisi estimativa.....	21
12.	Riepilogo dei valori di stima.....	30
13.	Dichiarazione di rispondenza	31
14.	Bibliografia	32
15.	Allegati	32
16.	Note di riferimento	86

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 cespote, 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 20/05/2025, 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 28/05/2025 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 25/06/2025, il perito effettuava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di esecuzione accompagnato dal custode;
- 4) In data 24/08/2025 veniva richiesta prima proroga per poter consentire la presa visione della documentazione urbanistica;
- 5) In data 02/09/2025, il sottoscritto provvedeva all'accesso agli atti amministrativi presso il comune di Roccafranca;
- 6) In data 27/10/2025, il valutatore provvedeva a concludere la relazione di stima in base alle indagini precedentemente svolte e ultimava il rapporto di valutazione;
- 7) In data 17/11/2025, il perito inviava mezzo telematico la perizia al Portale del Tribunale e contestualmente ne trasmetteva copia all'esecutato mezzo raccomandata in data 17/11/2025.

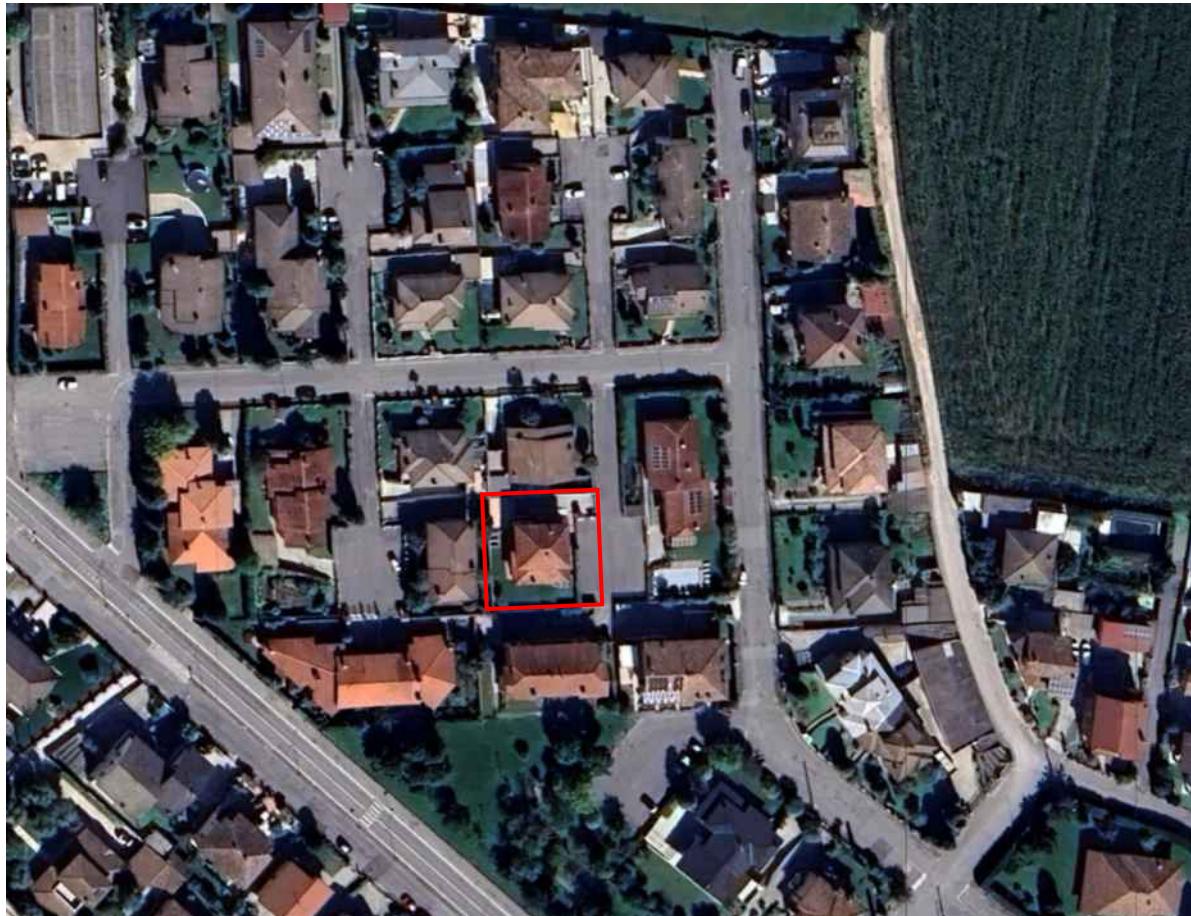
I dati tecnici utilizzati nel presente rapporto di valutazione sono strati desunti dalla seguente documentazione:

- 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;
- verifica documenti tecnici presso l'ufficio tecnico dei Comune di Roccafranca (BS);
- verifica contratti e affitti presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio di Brescia 2;

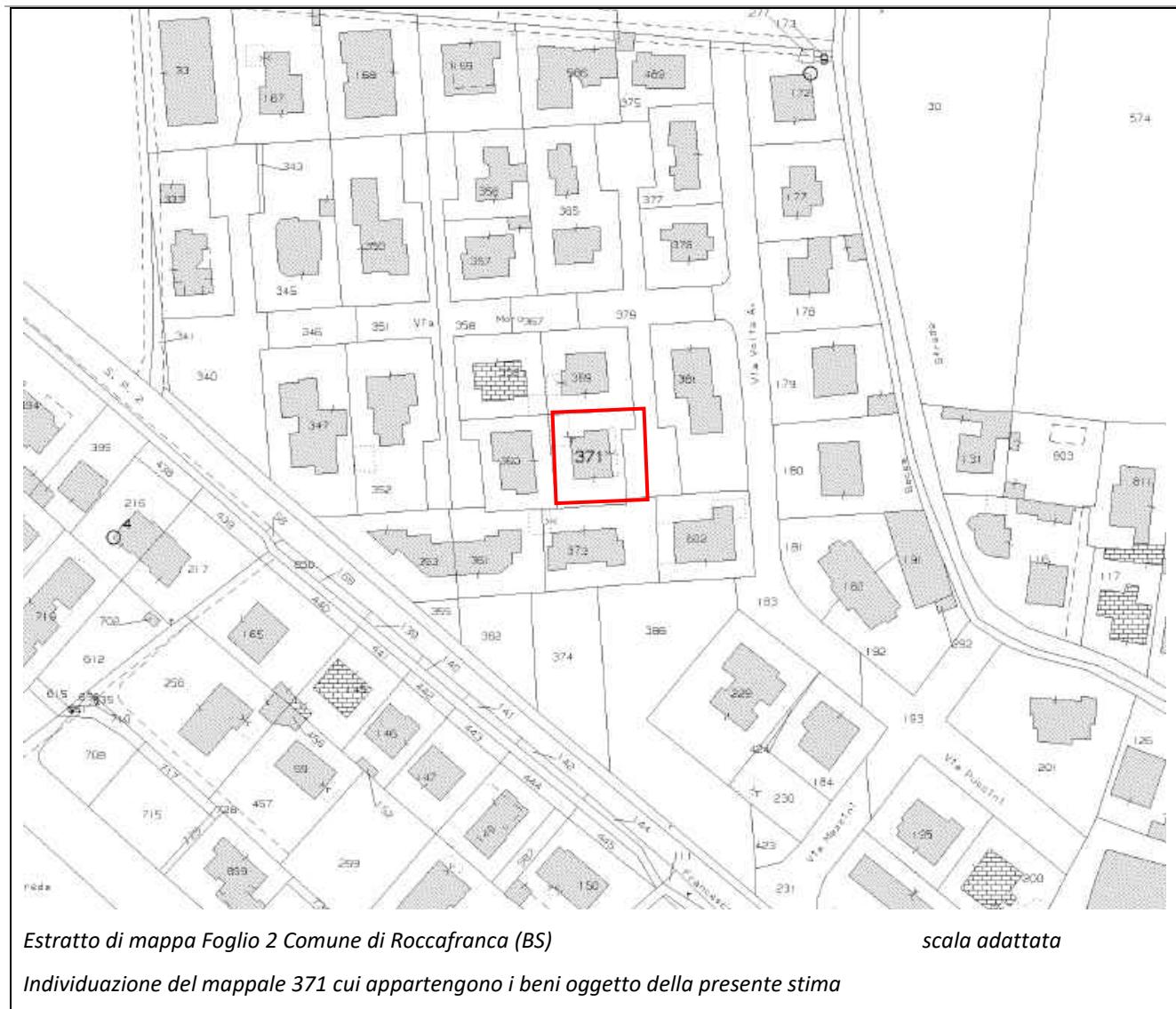
3. Individuazione e descrizione del contesto e dei complessi edilizi

I beni oggetto di esecuzione si trovano in Comune di Roccafranca (BS). Si tratta di un insediamento residenziale posta porzione nord-ovest del centro abitato in una strada comunale secondaria di collegamento tra il centro urbano e la zona residenziale di espansione. La zona si sviluppa in ambito urbano consolidato, con tipologia edilizia prevalentemente residenziale (villette e piccoli condomini), presenza di spazi verdi privati, parcheggi pubblici e servizi di quartiere. Il civico n. 7-9 si colloca in un contesto regolare e pianeggiante, con sezione stradale a carreggiata unica, marciapiedi su entrambi i lati, illuminazione pubblica e rete di sottoservizi (acquedotto, fognatura, gas, telecomunicazioni). La via è asfaltata e presenta traffico veicolare moderato, riconducibile prevalentemente alla mobilità locale dei residenti, con limitata componente di transito. Il mappale a cui appartengono i cespiti oggetto di stima è al Catasto Fabbricati del Comune di Roccafranca (cod. B035) sez urbana NCT:

- Foglio 2, mappale 371



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



4. Lotto 1 di 1 - Appartamenti in villa al piano terra e primo con autorimessa al piano seminterrato

INQUADRAMENTO GENERALE

Localizzazione

- | | |
|---|-------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> Comune | Roccafranca |
| <input checked="" type="checkbox"/> Via | Aldo Moro |
| <input checked="" type="checkbox"/> Civico n. | 7,9 |

Zona

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

Mappa geografica



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

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

- Comune censuario Roccafranca (BS) Codice H410
 Tipologia Catasto Fabbricati
 Identificativi

Sez NCT Fg. 2, mapp. 371 (edificio complessivo)

confini catastali	<input checked="" type="checkbox"/> Nord	altra proprietà (mapp. 369)
	<input checked="" type="checkbox"/> Sud	altra proprietà (mapp. 373)
	<input checked="" type="checkbox"/> Ovest	altra proprietà (mapp. 360)
	<input checked="" type="checkbox"/> Est	scala comune (via A. Moro 12 – mapp 379)

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
- Dimensione : media
 Caratteri domanda e offerta : Privato / Ente
 Forma di mercato : Oligopolio
 Filtering : positivo
 Fase del mercato immobiliare : Ripresa

Divisibilità dell'immobile

L'immobile è facilmente divisibile senza ulteriori opere in due lotti :

- Lotto 1A abbinando abitazione al piano terra (sub 7) con l'autorimessa esterna (sub 5);
- Lotto 1B abbinando l'appartamento al piano primo (sub 8) con l'autorimessa al piano interrato (sub 6);

Rimangono in comune aree esterne e scala di collegamento (sub 4).

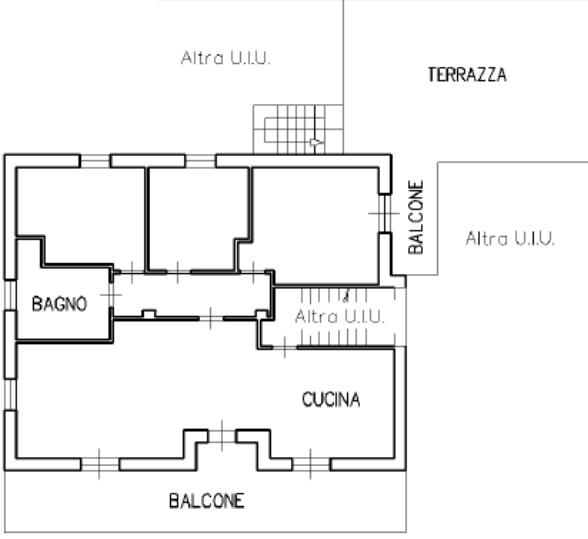
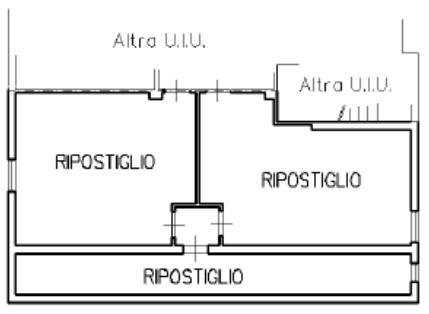
DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

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:

LOTTO 1A	<u>Sez. NCT Fg. 2, particella 371, subalterno 7 appartamento al piano terra con locali al piano seminterrato</u>
<i>Descrizione distributiva</i>	<p>L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Roccafranca (BS), in via Aldo Moro n. 7, identificata catastalmente al Foglio 2, particella 371, subalterno 7, censita nella sezione urbana del Catasto Fabbricati – N.C.T.</p> <p>L'immobile si sviluppa su due livelli, piano terra e piano seminterrato (T – S1), collegati internamente mediante scala esclusiva</p> <p>Piano Terra (T)</p> <p>Il piano terra costituisce il corpo principale dell'unità e risulta direttamente accessibile dal fronte su via Aldo Moro, tramite ingresso indipendente.</p> <p>La distribuzione interna è ordinata e funzionale, articolata come segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ingresso/soggiorno: ambiente principale di forma regolare e buona ampiezza, illuminato naturalmente da una o più aperture sul fronte principale su balcone in lato est. Costituisce il fulcro distributivo dell'unità, con accesso diretto agli altri vani e alla scala interna. • Zona cottura: parzialmente comunicante con il soggiorno, dotato di apertura finestrata su prospetto secondario; dimensioni idonee per l'alloggiamento di arredi fissi e tavolo da pranzo. • Disimpegno interno: piccolo vano di collegamento che distribuisce verso la zona di servizio e verso la scala di accesso al piano seminterrato. • Zona notte: tre camere da letto di forma regolare con finestre esterne; accesso a balcone e terrazza in angolo nord ovest • Servizio igienico: locale di modesta superficie, completo di dotazioni sanitarie minime e finestrato. • Scala interna: collegamento verticale verso il piano S1, collocata in posizione arretrata rispetto all'ingresso. <p>La morfologia planimetrica del piano terra è pressoché rettangolare, con orientamento principale su via Aldo Moro e disposizione logica degli ambienti.</p> <p>Piano Seminterrato (S1)</p> <p>Collegato internamente tramite scala di proprietà esclusiva, il piano seminterrato è composto da due ambienti distinti, di cui:</p> <ul style="list-style-type: none"> • un locale principale, ampio e regolare, destinato a deposito o locale accessorio; • un vano secondario, contiguo al primo e comunicante con esso. <p>L'aerazione è garantita da bocche di lupo poste lungo il perimetro esterno.</p> <p>Non sono presenti servizi igienici o aperture dirette verso l'esterno.</p> <p>La distribuzione risulta semplice e coerente con la destinazione pertinenziale del piano.</p>



	<p style="text-align: right;"><u>PIANO TERRA</u> H=2,80 mt</p> 
	<p style="text-align: right;"><u>PIANO INTERRATO</u> H=2,55 mt</p> 
<p>Finiture e dotazioni</p>	<p><u>Esteriormente:</u> (edificio principale)</p> <p>Le pareti esterne sono intonacate; è presente una zoccolatura in corrispondenza del piano interrato rivestita in pietra; la copertura a padiglione è in opera con gronde in cemento il manto di copertura è in tegole con lattonerie in rame preverniciate 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 cotto; i parapetti sono in ferro costituiti da ringhiera con disegno semplice e finitura ferro micacea</p> <p><u>Internamente:</u></p> <p>I locali della zona giorno presentano le seguenti finiture: pavimenti sono in laminato effetto legno; le pareti e soffitti sono intonacate. Le camere hanno le medesime caratteristiche ma con pavimento in parquet con posa a lisca di pesce.</p> <p>Il bagno ha pavimento in piastrelle e rivestimento ceramico a tutta altezza e dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è tradizionale con caldaia e sistema di distribuzione a radiatori posti in parete. È presente un sistema di climatizzazione con macchina esterna e split interni.</p>

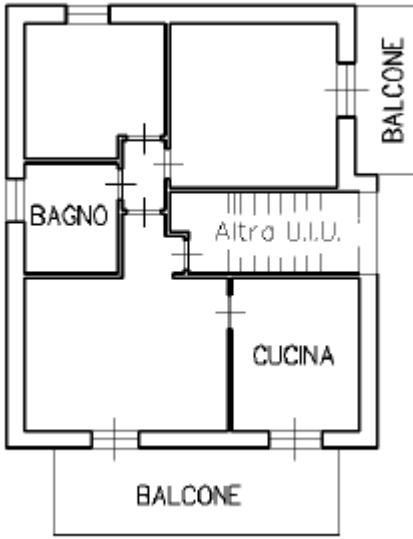
	<p>L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, di impianto tv e citofono.</p> <p>I locali più grandi al piano interrato hanno pareti e soffitto intonacati e pavimento in laminato effetto legno; è presente un camino a legna aperto e i locali sono riscaldati con radiatori a parete alimentati dalla caldaia.</p> <p>Il terzo locale è al rustico e privo di impianti a meno dell'illuminazione.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile in ottimo stato di conservazione ed utilizzo.
<i>APE</i>	Non presente

LOTTO 1A	<u>Sez. NCT Fg. 2, particella 371, subalterno 5 autorimessa al piano seminterrato</u>
<i>Descrizione distributiva</i>	<p>L'unità immobiliare è situata nel Comune di Roccafranca (BS), in via Aldo Moro n. 9, identificata catastalmente al Foglio 2, particella 371, subalterno 5, censita nella sezione urbana del Catasto Fabbricati – N.C.T.</p> <p>L'immobile è posizionato al piano seminterrato (S1) del fabbricato e presenta una configurazione planimetrica semplice e regolare, coerente con la tipologia costruttiva del complesso.</p> <p>L'accesso il corsello esterno comune, dal quale si accede al locale principale.</p> <p>La distribuzione interna è composta da:</p> <p>Locale principale, di ampia superficie e forma rettangolare, destinato ad autorimessa</p> <p>È presente una scala esterna che collega il piano interrato al piano terra superiore</p>
	<p style="text-align: center;">PIANO INTERRATO</p> <p style="text-align: center;">H=2,55 mt</p>

<i>Finiture e dotazioni</i>	Sotto il profilo costruttivo e delle finiture, l'unità presenta le seguenti caratteristiche: Pareti e soffitto in calcestruzzo armato, completamente intonacati e finiti a civile; Pavimentazione in cemento industriale con trattamento al quarzo, idonea per carichi e utilizzi accessori; Chiusura esterna mediante porta basculante in alluminio, con apertura manuale, collocata sul fronte di accesso del locale.
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile in ottimo stato di conservazione ed utilizzo.
<i>APE</i>	Non previsto

LOTTO 1B	<u>Sez. NCT Fg. 2, particella 371, subalterno 8 appartamento al piano primo</u>
<i>Descrizione distributiva</i>	<p>L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Roccafranca (BS), in via Aldo Moro n. 7, identificata catastalmente al Foglio 2, particella 371, subalterno 8, e censita presso il Catasto Fabbricati – Sezione Urbana N.C.T..</p> <p>L'immobile è posto al piano primo del fabbricato condominiale e presenta una distribuzione interna ordinata e funzionale, coerente con la tipologia residenziale del complesso edilizio.</p> <p>L'accesso avviene tramite vano scala comune, che conduce ad un disimpegno d'ingresso interno all'unità.</p> <p>La configurazione planimetrica è articolata come segue:</p> <p>Soggiorno/pranzo: ambiente principale dell'unità, di buona superficie e forma regolare, dotato di aperture finestrate che garantiscono adeguata illuminazione naturale e affaccio sul fronte principale dell'edificio.</p> <p>Cucina in locale dedicato, collegato alla zona giorno e dotato di propria finestratura.</p> <p>Disimpegno zona notte, che distribuisce ai locali restanti.</p> <p>Due camere da letto, entrambe con aperture dirette verso l'esterno, di dimensioni regolari e idonee alla permanenza continuativa.</p> <p>Servizio igienico, finestrato e dotato delle dotazioni sanitarie normativamente previste.</p> <p>Sono presenti due balconi esterni.</p>



	<p style="text-align: center;">PIANO PRIMO H=2,75 mt</p> 
<i>Finiture e dotazioni</i>	<p><u>Esternamente:</u> (edificio principale)</p> <p>Le pareti esterne sono intonacate; è presente una zoccolatura in corrispondenza del piano interrato rivestita in pietra; la copertura a padiglione è in opera con gronde in cemento il manto di copertura è in tegole con lattonerie in rame preverniciate 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 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 principali presentano tutti le medesime 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 circa 1,60 cm e dotato di vaso, bidet, lavabo e doccia.</p> <p>L'impianto di riscaldamento è tradizionale con caldaia e sistema di distribuzione a radiatori posti in parete. È presente un sistema di climatizzazione con macchina esterna e split interni.</p> <p>L'immobile è inoltre dotato di impianto elettrico, di impianto tv e citofono.</p> <p>I locali più grandi al piano interrato hanno pareti e soffitto intonacati e pavimento in laminato effetto legno; è presente un camino a legna aperto e i locali sono riscaldati con radiatori a parete alimentati dalla caldaia.</p> <p>Il terzo locale è al rustico e privo di impianti a meno dell'illuminazione.</p> <p>Per una maggiore contestualizzazione di quanto descritto si veda la documentazione fotografica allegata.</p>
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile in ottimo stato di conservazione ed utilizzo.
<i>APE</i>	Non presente

LOTTO 1B	Sez. NCT Fg. 2, particella 371, subalterno 6 autorimessa al piano seminterrato con vani accessori
Descrizione distributiva	<p>L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Roccafranca (BS), in via Aldo Moro n. 9, identificata catastalmente al Foglio 2, particella 371, subalterno 6, e censita presso il Catasto Fabbricati – Sezione Urbana N.C.T..</p> <p>L'immobile è posto al piano seminterrato (S1) del fabbricato condominiale e presenta una distribuzione semplice e funzionale.</p> <p>L'accesso avviene tramite la corte comune, esterna attraverso il quale si raggiunge direttamente l'ingresso dell'unità.</p> <p>La configurazione interna è caratterizzata da:</p> <p>Locale principale, di forma regolare e di buona superficie, destinato ad autorimessa;</p> <p>Locali secondari, di dimensioni inferiori, contigui al principale e comunicante mediante apertura diretta, con funzione di lavanderia, wc e ripostiglio.</p>
	<p style="text-align: center;">PIANO INTERRATO</p> <p style="text-align: center;">H=2,55 mt</p>
Finiture e dotazioni	<p>Sotto il profilo costruttivo e delle finiture, l'unità presenta le seguenti caratteristiche:</p> <p>Pareti e soffitto in calcestruzzo armato, completamente intonacati e finiti a civile;</p>

	Pavimentazione in piastrelle. Chiusura esterna mediante porta basculante in alluminio, con apertura manuale, collocata sul fronte di accesso del locale.
<i>Grado di manutenzione</i>	L'immobile in ottimo stato di conservazione ed utilizzo.
<i>APE</i>	Non previsto

CONSISTENZA Rilievo

- Diretto in loco
 Interno
 Solo esterno

 Desunto graficamente da

- Planimetria catastale
 Elaborato grafico (atto autorizzativo)
 Elaborato grafico (generico)

 Data del sopralluogo**25/06/2025** Criterio di misurazione

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

CALCOLO SUPERFICI DI PROPRIETÀ**Lotto 1A**

sub 7			
superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
appartamento pt	122,75	100%	122,75
superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
balconi e terrazze	73,25	30%	21,98
locali seminterrato	60,75	50%	30,38
seminterrato al rustico	22,25	30%	6,68
Totale Superficie Raggiungibile		mq.	181,78



sub 5			
superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
autorimessa	42,00	50%	21,00
Totale Superficie Raggagliata		mq.	21,00

Lotto 1B

sub 8			
superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
appartamento pt	76,75	100%	76,75
superfici secondarie	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
balconi e terrazze	18,75	30%	5,63
Totale Superficie Raggagliata		mq.	82,38

sub 5			
superficie comm. principale	(mq.)	indice mercantile (%)	sup. ragguagliata (mq.)
autorimessa	30,75	50%	15,38
locali accessori	30,00	50%	15,00
Totale Superficie Raggagliata		mq.	30,38

Arearie comuni

sub 4			
aree comuni esterne	387,50	5%	19,38
vano scala comune	17,25	30%	5,18
Totale Superficie Raggagliata		mq.	24,55

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

Il Comune di Roccafranca (BS) è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) con ultima variante generale in vigore dal 30/11/2022.

I beni descritti sono urbanisticamente identificati:

Zona B- Ambito residenziale prevalente consolidato

5.2 LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione - 1984-2005

Titoli autorizzativi esaminati

ivan armanelli, architetto

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

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it



- C.E. n° 1032 rilasciata in data 10/02/1984 per costruzione di nuova abitazione civile;
- C.E. n° 1646 rilasciata in data 10/05/1993 per realizzazione di autorimessa;
- P.d.C. n° 2784/E del 28/04/2005 per sopralzo di fabbricato residenziale esistente con la realizzazione di nuovo alloggio.

Data di verifica 25/06/2025

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 RISPONDENZA 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 REGOLARITÀ parziale edilizio - urbanistica ai titoli abilitativi edilizi citati in quanto sono presenti alcune modifiche che rappresentano comunque uno stato legittimo dell'immobile e ai sensi dell'art 34-bis , comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" riconducibili a tolleranze costruttive. Si precisa però che in sede di accesso agli atti amministrativi non è stata trovata alcuna documentazione relativa l'agibilità. Fatta ulteriore richiesta di approfondimenti presso l'ufficio tecnico comunale si ricevuto in data 11/11/2025 ulteriore conferma dell'assenza di tale documentazione

Si è comunque reperito il collaudo statico della struttura con prot. 5958 del 20/07/2007.

Per la regolarizzazione dell'immobile il sottoscritto cautelativamente ritiene congrua una spesa di euro 3.500,00 al fine di ottenere l'agibilità postuma, previa verifica di necessità di adeguamento impiantistico non rilevabile dal sopralluogo.

5.4 RISPONDENZA CATASTALE

Gli immobili staggiti oggetto della presente relazione peritale sono attualmente identificati in mappa del Comune di Roccafranca (BS) (codice H410), e più precisamente:

- Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 7;
- Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 8;
- Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 5;
- Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 6;
- Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 4.

Elenco documentazione visionata	<input checked="" type="checkbox"/> Da siti weg Sister
Elenco documentazione visionata	<input checked="" type="checkbox"/> Visure storiche catasto Fabbricati <input checked="" type="checkbox"/> Schede Catastali <input checked="" type="checkbox"/> Estratto di mappa
Data di verifica	25/06/2025

5.5 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA 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 limitatamente ai sub 5,e 7
- la non REGOLARITÀ catastale e non conformità degli stessi agli elaborati catastali depositati limitatamente ai sub 6 e 8 in quanto vi sono lievi difformità distributive

Per la regolarizzazione catastale il sottoscritto cautelativamente ritiene congrua una spesa di euro 1.000,00 per l'aggiornamento catastale dell'immobile.

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:

- Atto di compravendita, notaio omissis i brescia repertorio n. omissis trascritto Brescia ai nn. omissis in data 05/07/2004

<input checked="" type="checkbox"/> Quota di proprietà	Nuda Proprietà per 1/2 omissis
	Nuda Proprietà per 1/2 omissis
	Usufrutto per 1/2 omissis
	Usufrutto per 1/2 omissis

7. Stato di occupazione dei beni

Con richiesta formale in data 25/08/2025 a mezzo pec prot. 259102, il sottoscritto effettuava richiesta di indagine su eventuali contratti di locazione in essere sugli immobili oggetto di esecuzione.

In data 25/10/2025 mezzo PEC l'Agenzia delle Entrate – Direzione di Brescia verificava l'assenza di alcun contratto in essere sugli immobili oggetto di richiesta.

Attualmente le abitazioni risultano occupate dagli esecutati e dai loro familiari.

Non vengono considerati i diritti di usufrutto in quanto i soggetti che ne beneficiano risultano tra gli esecutati.

8. Formalità, vincoli a carico dell'acquirente

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

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:

1. ISCRIZIONE del 08/05/2024 - Registro Particolare 3183 Registro Generale 20166

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1183/2024 del 02/04/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

2. TRASCRIZIONE del 03/04/2025 - Registro Particolare 10149 Registro Generale 14657

Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE APPELLO BS Repertorio 2281/2025 del 20/03/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

3. ISCRIZIONE del 04/07/2025 - Registro Particolare 6048 Registro Generale 31490

Pubblico ufficiale SANTARPIA ROBERTO Repertorio 67537/17374 del 22/07/2005

IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DIMUTUO FONDIARIO

Si allegano visure ipotecarie alla data del 16/11/2025

10. Altre Assunzioni e Condizioni Limitative

Non si rilevano altre assunzioni e condizioni limitative.

11. Analisi estimativa

Divisibilità dell'immobile

L'immobile è facilmente divisibile senza ulteriori opere in due lotti :

- **Lotto 1A** abbinando abitazione al piano terra (sub 7) con l'autorimessa esterna (sub 5);
 - **Lotto 1B** abbinando l'appartamento al piano primo (sub 8) con l'autorimessa al piano interrato (sub 6);
- Rimangono in comune aree esterne e scala di collegamento (sub 4).

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:

"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.

Non vengono considerate le quote di usufrutto in quanto anche gli aventi diritto risultano tra i soggetti eseguitati.

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.idealista.it/immobile/31054601/	https://www.idealista.it/immobile/32403928/	https://www.immobiliare.it/annunci/122195760/
Descrizione sintetica	<p>Comezzano-Cizzago- Villa bifamiliare con carraio autonomo. Il giardino è di 235 mq, in parte piastrella e in parte piantumato. Nel garage con basculante automatizzata, si possono parcheggiare due auto affiancate ed è presente la predisposizione per la lavanderia. Dal portico si accede al soggiorno che ospita un grande divano angolare e un tavolo per gli ospiti; l'ingresso con controsoffittatura è illuminato da faretti. La cucina è abitabile ha la porta finestra che esce sul giardino. Il comodo vano, illuminato da porta finestra, può essere adibito a stanzetta disbrigo o studio. Il bagno collegato è dotato di cabina doccia multifunzionale e lavatrice. Il sottoscala può essere utilizzato come ripostiglio. Al piano superiore, la camera doppia è servita da balcone. Il bagno dispone di cabina doccia idromassaggio e balcone. La camera matrimoniale è di generose dimensioni e illuminata dal balcone. Abitazione finita con: riscaldamento a pavimento,zanzariere, aria condizionata con n°2 split e motori, impianto antifurto con sensori sugli infissi e predisposizione per telecamere esterne, basculante e cancello carraio automatizzati,predisposizione aspirazione centralizzata, zona notte con travi a vista e pavimentazione in parquet.</p>	<p>ROCCAFRANCA (BS), Vendesi, villa di recente costruzione con ampio giardino piantumato distribuito sui lati. La casa è ubicata in una zona tranquilla residenziale.</p> <p>Abitazione composta da luminoso soggiorno con affaccio sul portico, cucina abitabile, disimpegno e bagno. Il piano primo ha tre camere, doppi servizi e balconi. Il tutto in ottime condizioni! Accessoriata con un grande box doppio e comoda lavanderia. L'abitazione ha pavimenti in ceramica e parquet, serramenti in legno con ante e inferriate anti - intrusione, climatizzatore per la zona giorno e la zona notte, antifurto, videocitofono ad ogni piano. Il cancello e la porta del box sono motorizzati</p> <p>..</p>  	<p>VILLA BIFAMILIARE IN VENDITA A RUDIANO</p> <p>Proponiamo soluzione disposta su tre livelli e con giardino privato. Al piano terra l'immobile dispone di ampio e luminoso soggiorno con cucina separata abitabile, disimpegno, due camere da letto, bagno con doccia e ripostiglio.</p> <p>Al piano primo troviamo ulteriori due camere, bagno con doccia e terrazzino. Spaziosa taverna, locale lavanderia e stanza multiuso completano l'abitazione al piano interrato.</p>
Indirizzo	Comezzano Cizzago	Roccafranca, via Fiume Oglio	via Don Pietro Squassina, Rudiano
Zona	periferia	semicentro	semicentro
Destinazione	residenziale	residenziale	residenziale
Sup. Comm	177,00 mq.	163,00 mq	230,00 mq

ivan armanelli, architetto

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

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Pagina 23



Richiesta	279.000,00 euro	225.000,00 euro	269.000,00 euro
di trattativa commerciale (-5%)	265.050,00	213.750,00 euro	255.550,00 euro
Valore parametrico	1.497,45 (Euro/mq comm)	1.311,34 (Euro/mq comm)	1.111,08 (Euro/mq comm)
Cielo/terra - Porzione	Cielo terra	Cielo terra	Cielo terra
Condizioni di manutenzione	buone	ottimo	buone
Livello impiantistico	buono	buono	buono
Accessori ESCLUSIVI	Autorimessa, giardino esterno	Box, giardino esterno	Autorimessa, giardino esterno
Altro			
Classif. Energetica	Alta (G)	Media (D)	Alta (G)

LOTTO 1A

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiarie					
Superficie e rapporti mercantili superficiali	Superfici Comparabile			Subject	
	Unità A	Unità B	Unità C	S - Lotto 1A	
Sup. principale	1,00	177,00	163,00	230,00	122,75
Sup. portici e balconi	0,30	0,00	0,00	0,00	73,25
Sup. cantina e seminterrato	0,50	0,00	0,00	0,00	60,75
Sup. autorimessa	0,50	0,00	0,00	0,00	42,00
giardino, aree esterne (quota 1/2)	0,05	0,00	0,00	0,00	193,75
seminterrato al rustico	0,30	0,00	0,00	0,00	22,25
vano scala (quota 1/2)	0,30	0,00	0,00	0,00	8,63

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	177,00	163,00	230,00	215,05

1.Tabella dati	Rif. nota L.G ABI			N. 1.3.2.2
	Comparabile			Subject
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	Unità A	Unità B	Unità C	S
	€ 265.050,00	€ 213.750,00	€ 255.550,00	incognita
Prezzo totale	€ 265.050,00	€ 213.750,00	€ 255.550,00	incognita
Data	0	0	0	0
Sup. principale	177,00	163,00	230,00	122,75
Sup. portici e balconi	0,00	0,00	0,00	73,25
Sup. cantina e seminterrato	0,00	0,00	0,00	60,75
Sup. autorimessa	0,00	0,00	0,00	42,00
giardino, aree esterne (quota 1/2)	0,00	0,00	0,00	193,75

ivan armanelli, architetto

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

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it



seminterrato al rustico	0,00	0,00	0,00	22,25
vano scala (quota 1/2)	0,00	0,00	0,00	8,63
Servizi igienici	2	2	3	1
Impianto climatizzazione	1	1	1	1
Livello del piano	0	0	0	0
Stato manutenzione	3	3	2	2
preseza piscina	0	0	0	0

Analisi dei prezzi marginali	Rif. nota L.G ABI			N. 1.3.2.3
Prezzo marginale	Unità A	Unità B	Unità C	
Data	€ 441,75	€ 356,25	€ 425,92	
Sup. principale	€ 1.111,09	€ 1.111,09	€ 1.111,09	
Sup. portici e balconi	€ 333,33	€ 333,33	€ 333,33	
Sup. cantina e seminterrato	€ 555,54	€ 555,54	€ 555,54	
Sup. autorimessa	€ 555,54	€ 555,54	€ 555,54	
giardino, aree esterne (quota 1/2)	€ 55,55	€ 55,55	€ 55,55	
seminterrato al rustico	€ 333,33	€ 333,33	€ 333,33	
vano scala (quota 1/2)	€ -	€ -	€ -	
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	€ -	
preseza piscina	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00	

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	€ 265.050,00	€ 213.750,00	€ 255.550,00	
Data	€ -	€ -	€ -	
Sup. principale	-€ 60.276,47	-€ 44.721,25	-€ 119.164,08	
Sup. portici e balconi	€ 24.416,14	€ 24.416,14	€ 24.416,14	
Sup. cantina e seminterrato	€ 33.749,27	€ 33.749,27	€ 33.749,27	
Sup. autorimessa	€ 23.332,83	€ 23.332,83	€ 23.332,83	
giardino, aree esterne (quota 1/2)	€ 10.763,65	€ 10.763,65	€ 10.763,65	
seminterrato al rustico	€ 7.416,51	€ 7.416,51	€ 7.416,51	
vano scala (quota 1/2)	€ -	€ -	€ -	
Servizi igienici	-€ 2.833,33	-€ 2.833,33	-€ 5.666,67	
Impianto climatizzazione	€ -	€ -	€ -	
Livello del piano	€ -	€ -	€ -	
Stato manutenzione	-€ 10.000,00	-€ 10.000,00	€ -	
preseza piscina	€ -	€ -	€ -	
PREZZI CORRETTI	€ 291.618,59	€ 255.873,81	€ 230.397,65	

ivan armanelli, architetto

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

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it



6. Sintesi conclusiva			
Prezzo corretto medio €/m ²			259.296,68
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>
Attribuzione pesi %	30%	40%	30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			100%
Prezzo corretto medio ponderato			258.954,39
Valore di mercato arrotondato	LOTTO 1A	€	259.000,00

Si desume che il valore di mercato dell'immobile identificato al lotto 1A è pari euro 258.954,39 , arrotondato a euro **259.000,00 (diconsi duecentocinquantanovemila,00)**.

Considerate le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€1.750,00) il valore si riduce a € 257.250,00 (diconsi euro duecentocinquantasettemiladuecentocinquanta,00)

LOTTO 1B

Analisi del mercato: tabella rapporti mercantili e relative caratteristiche superficiarie					
Superficie e rapporti mercantili superficiali		<i>Superfici Comparabile</i>		<i>Subject</i>	
		<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>	S - Lotto 1B
Sup. principale	1,00	177,00	163,00	230,00	76,75
Sup. portici e balconi	0,30	0,00	0,00	0,00	18,75
Sup. cantina e seminterrato	0,50	0,00	0,00	0,00	30,00
Sup. autorimessa	0,50	0,00	0,00	0,00	30,75
giardino, aree esterne (quota 1/2)	0,05	0,00	0,00	0,00	193,75
seminterrato al rustico	0,30	0,00	0,00	0,00	
vano scala (quota 1/2)	0,30	0,00	0,00	0,00	8,63

Determinazione della superficie commerciale in funzione ai rapporti mercantili superficiali					
Superficie commerciale	m ²	177,00	163,00	230,00	125,03
1.Tabella dati					
Prezzo e caratteristiche (unità di misura)	<i>Comparabile</i>			<i>Subject</i>	
	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>	S	
Prezzo totale	€ 265.050,00	€ 213.750,00	€ 255.550,00	incognita	
Data	0	0	0	0	
Sup. principale	177,00	163,00	230,00	76,75	
Sup. portici e balconi	0,00	0,00	0,00	18,75	
Sup. cantina e seminterrato	0,00	0,00	0,00	30,00	
Sup. autorimessa	0,00	0,00	0,00	30,75	
giardino, aree esterne (quota 1/2)	0,00	0,00	0,00	193,75	
seminterrato al rustico	0,00	0,00	0,00	0,00	
vano scala (quota 1/2)	0,00	0,00	0,00	8,63	

ivan armanelli, architetto

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

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Servizi igienici	2	2	3	2
Impianto climatizzazione	1	1	1	1
Livello del piano	0	0	0	0
Stato manutenzione	3	3	2	3
preseza piscina	0	0	0	0

Analisi dei prezzi marginali		Rif. nota L.G ABI	N. 1.3.2.3
Prezzo marginale		Unità A	Unità B
Data	€ 441,75	€ 356,25	€ 425,92
Sup. principale	€ 1.111,09	€ 1.111,09	€ 1.111,09
Sup. portici e balconi	€ 333,33	€ 333,33	€ 333,33
Sup. cantina e seminterrato	€ 555,54	€ 555,54	€ 555,54
Sup. autorimessa	€ 555,54	€ 555,54	€ 555,54
giardino, aree esterne (quota 1/2)	€ 55,55	€ 55,55	€ 55,55
seminterrato al rustico	€ 333,33	€ 333,33	€ 333,33
vano scala (quota 1/2)	€ -	€ -	€ -
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
preseza piscina	€ 15.000,00	€ 15.000,00	€ 15.000,00

5. Tabella di valutazione		Rif. nota L.G ABI	N. 1.3.2.4
Prezzo e caratteristica (euro)		Unità A	Unità B
Prezzo totale	€ 265.050,00	€ 213.750,00	€ 255.550,00
Data	€ -	€ -	€ -
Sup. principale	-€ 111.386,47	-€ 95.831,25	-€ 170.274,08
Sup. portici e balconi	€ 6.249,86	€ 6.249,86	€ 6.249,86
Sup. cantina e seminterrato	€ 16.666,30	€ 16.666,30	€ 16.666,30
Sup. autorimessa	€ 17.082,96	€ 17.082,96	€ 17.082,96
giardino, aree esterne (quota 1/2)	€ 10.763,65	€ 10.763,65	€ 10.763,65
seminterrato al rustico	€ -	€ -	€ -
vano scala (quota 1/2)	€ -	€ -	€ -
Servizi igienici	€ -	€ -	-€ 2.833,33
Impianto climatizzazione	€ -	€ -	€ -
Livello del piano	€ -	€ -	€ -
Stato manutenzione	€ -	€ -	€ 10.000,00
preseza piscina	€ -	€ -	€ -
PREZZI CORRETTI	€ 204.426,32	€ 168.681,54	€ 143.205,38

ivan armanelli, architetto

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

Tel +39 348 4610204

Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it



6. Sintesi conclusiva			
Prezzo corretto medio €/m ²			172.104,41
Calcolo del valore atteso			
Ponderazione	<i>Unità A</i>	<i>Unità B</i>	<i>Unità C</i>
Attribuzione pesi %	30%	40%	30%
Verifica ponderazione dei pesi attribuiti = 100%			100%
Prezzo corretto medio ponderato			171.762,12
Valore di mercato arrotondato	LOTTO 1B	€	172.000,00

Si desume che il valore di mercato dell'immobile identificato al lotto 1A è pari euro 171.762,12 , arrotondato a euro **172.000,00 (diconsi centosettantaduemila,00)**.

Considerate le spese per la regolarizzazione urbanistica e catastale (€1.750,00+€1.000,00) il valore si riduce a € 169.250,00 (diconsi euro centosessantanove mila duecentocinquanta,00)

**Il valore complessivo del Lotto 1 è pari a (257.250,00+169.250,00)= € 426.500,00
(diconsi euro quattrocentoventiseimila cinquecento,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 forzosa 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 1A		€ 259.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligenze Urbanistica	-€	1.750,00
Sistemazione irregolarità Due Diligenze Catastale	€	-
VALORE DI MERCATO LOTTO 1A	€	257.250,00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1A	€	241.815,00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1A arrotondato	€	242.000,00

Valore Lotto 1B		€ 172.000,00
Sistemazione irregolarità Due Diligenze Urbanistica	-€	2.750,00
Sistemazione irregolarità Due Diligenze Catastale	€	-
VALORE DI MERCATO LOTTO 1B	€	169.250,00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1B	€	159.095,00
VALORE DI VENDITA FORZATA LOTTO 1B arrotondato	€	159.000,00

**Il valore in regime di vendita forzata complessivo del Lotto 1 è pari a (242.000,00+159.000,00)= € 401.000,00
(diconsi euro quattrocentunomila,00)**

12. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1 di 1

Descrizione sintetica	Abitazione bifamiliare composta da due appartamenti con ripostigli e autorimesse al piano seminterrato e giardino comune esterno
Ubicazione	Roccafranca (BS), via Aldo moro n° 7,9
Identificativi catastali	- Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 7, vani 6 , Cat. A/7, cl. 2, sup. cat mq. 154 R.C. € 356,36 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 8, vani 5 , Cat. A/7, cl. 2, sup. cat mq. 82 R.C. € 296,96 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 5, Cat. C/6, cl. 3, sup. cat mq. 42 R.C. € 50,20 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 6, , Cat. C/6, cl. 3, sup. cat mq. 48 R.C. € 73,90 - Sez NCT, FG 2, particella 371, sub 4, bcnc (corte e scala comuni ai sub 5,6,7,8)
Identif.Concessione Edilizia	C.E. n° 1032 rilasciata in data 10/02/1984; C.E. n° 1646 rilasciata in data 10/05/1993; P.d.C. n° 2784/E del 28/04/2005.
Quota di proprietà	Nuda Proprietà per 1/2 omissis Nuda Proprietà per 1/2 omissis Usufrutto per 1/2 omissis Usufrutto per 1/2 omissis
Diritto di proprietà	nuda proprietà/ usufrutto
Divisibilità dell'immobile	SI
Più probabile valore in libero mercato per la quota di 1/1	€. 426.500,00
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) per la quota di 1/1	€. 401.000,00 diconsi euro quattrocentounomila/00

ivan armanelli, architetto

viale Mazzini 29/A – 25032 – Chiari (BS)
Tel +39 348 4610204
Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it

Pagina 30

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: 17/11/2025

ivan armanelli, architetto

viale Mazzini 29/A – 25032 – Chiari (BS)
Tel +39 348 4610204
Pec: ivan.armanelli@archiworldpec.it