

**PROCEDIMENTO DI GESTIONE DELLA CRISI
DA SOVRAINDEBITAMENTO AVVIATO AI SENSI DEL
DECRETO LEGISLATIVO 12 GENNAIO 2019 N. 14**

Procedura: **PCC n. 81/2024** [REDACTED]
 Gestore: **Dott. GIANLUIGI VIELMI**
 Esperto incaricato: **arch. Mauro Giuseppe Pelsoni**

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO 01 Terreno in Gargnano (BS)

valore proprietà 1/1	libero mercato	Euro 4.350,00
valore proprietà 1/1	vendita forzata - base d'asta	Euro 3.500,00

Gargnano

Catasto Terreni Foglio 1 Particella 7583 Qualità Bosco Ceduo

**LOTTO 02 Immobile in via Monte Covolo n. 15 Gavardo (BS)
Terreni in Villanuova sul Clisi (BS)**

valore proprietà 1/1	libero mercato	Euro 530.000,00
valore proprietà 1/1	vendita forzata - base d'asta	Euro 424.000,00

Gavardo

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 28 Particella 457 sub 1 Categoria A/3

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 28 Particella 457 sub 2 Categoria C/6

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 456 Qualità Vigneto

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 8676 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 8678 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 8680 Qualità Vigneto

Villanuova sul Clisi

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 652 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 536 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 563 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 2655 Qualità Bosco Ceduo



PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente (e-mail maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n. 918, ricevuto l'incarico dal Dott. Gianluigi Vielmi, gestore nel procedimento in oggetto, di stima dei BENI IMMOBILI di proprietà del soggetto in epigrafe procedeva all'acquisizione della documentazione verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e effettuava il sopralluogo per visionare i beni in oggetto.

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni ritiene necessario sottolineare come attualmente il mercato immobiliare abbia subito una flessione dovuta ad una drastica diminuzione della domanda conseguente alla crisi economica ed alle difficoltà di accesso al credito a fronte di una elevata offerta di immobili che ha determinato una stagnazione delle compravendite ed un incremento dei tempi di vendita.

In particolare sono aumentate le offerte immobiliari, anche concorsuali a prezzi ribassati e diminuite le domande con conseguente differenza tra il valore degli immobili ed il prezzo di vendita. Pertanto il prezzo di alienazione può variare sensibilmente in relazione alla tipologia ed ai tempi di vendita.

Quanto riportato nella descrizione dell'immobile, in particolare finiture, impiantistica, superfici, materiali utilizzati, vetustà, stato di manutenzione e funzionamento degli impianti, è da ritenersi puramente indicativo e non vincolante ai fini della vendita e della determinazione del valore.

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 (valore di realizzo)** 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."

ASSUNZIONI LIMITATIVE E CONDIZIONI LIMITATIVE

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:

- il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, non proiettate nel tempo e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita postuma dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;
- la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali;
- il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.



La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. “fonti accreditate” (o “indirette”), dati pubblicati dall’Agenzia delle Entrate con l’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e il Listino Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
2. “fonti fiduciarie”, raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell’immobile in oggetto.

Considerata la natura dell’immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell’oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi “a corpo” e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell’area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori relativi a capannoni industriali riconciliati secondo la consuetudine e l’esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.



LOTTO 01 Terreno in Gargnano (BS)

Catasto Terreni Foglio 1 Particella 7583 Qualità Bosco Ceduo

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI

L'Unità immobiliare costituita da un terreno è nel comune di Gargnano (BS), frazione Mocasina, ed è indicata al Catasto con i seguenti dati identificativi:

catasto terreni

Foglio 1 Particella 7583 Qualità Bosco Ceduo, Classe 3 Sup. 2900 mq, Reddito Dominicale 2,10 euro, Reddito Agrario 0,75 euro;

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive così come indicato negli atti di provenienza.

Confini:

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso l'Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene immobile è proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]

[REDACTED] acquisto mediante

- atto del 15/10/1992 redatto dal Notaio dott.ssa Graziella Gregorini in Brescia Repertorio n. 35553 Raccolta 6805 – Registrato a Breno (BS) al n. 736 Mod. 1V in data 27/10/1992.

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali. Il terreno è un bosco situato in zona montuosa nel comune di Gargnano (BS) ed è raggiungibile attraverso una strada impervia che parte dalla località di Briano ed attraverso zone boschive si inerpicca lungo la montagna.



4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto risulta il terreno oggetto della perizia è in possesso del legittimo proprietario. Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per eventuali servitù attive e passive nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, così come indicato negli atti di provenienza.

5) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni immobili sono soggetti alle servitù attive e passive nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, azioni, ragioni e servitù nulla escluso o riservato così come indicato negli atti di provenienza.

Inoltre gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati da eventuali vincoli ed obblighi definiti dal PGT vigente del Comune.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 17/04/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sul mappale in oggetto:

1. ISCRIZIONE del 29/12/2023 - Registro Particolare 926 Registro Generale 8650
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4760/2023 del 27/12/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 18 Registro Generale 158
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 97 del 09/01/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 71 Registro Generale 859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 435 del 07/02/2024



IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

4. ISCRIZIONE del 01/03/2024 - Registro Particolare 132 Registro Generale 1427
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 669/2024 del 28/02/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

5. ISCRIZIONE del 04/03/2024 - Registro Particolare 136 Registro Generale 1458
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 726/1804 del 01/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. TRASCRIZIONE del 13/03/2024 - Registro Particolare 1320 Registro Generale 1658
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1873 del 04/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

7. ISCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 299 Registro Generale 3051
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1639 del 05/05/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDEZZA
CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA**

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Da ricerche effettuate risulta che il terreno non è stato oggetto di alcuna pratica edilizia.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Trattandosi di terreno categoria bosco ceduo non è presente alcun certificato di agibilità.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore, in funzione alla documentazione visionata ed in base a quanto rilevato, con la presente dichiara la **REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA** del terreno.



Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione e di quanto indicato nel PGT, pertanto potrebbe essere soggetta a revisione.

Il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato, con la presente dichiara la REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale del terreno.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune il terreno ricade nella zona EB – zona a Bosco (art. 21 NTA), soggetta alla fascia di rispetto dell'elettrodotto.

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinenziali anche comuni, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 2022 riporta:



terreni coltura “bosco ceduo” un valore di 1,10 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per lo stato di conservazione;

- Il secondo valore desunto dalle fonti Listino Immobiliare Pro Brixia 2023 riporta:

terreni coltura “bosco” un valore tra 1,30 €/mq e 2,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per lo stato di conservazione.

INDAGINE DA FONTI “FIDUCIARIE”

- Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, non hanno consentito di individuare un valore a causa di un numero adeguato di compravendite.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell’ambito della variabilità della stima e possono variare in base alle caratteristiche del fabbricato, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui **si esprime il parere che per il terreno coltura “bosco” il valore di mercato possa essere stimato in 1,50 €/mq.**

CONCLUSIONI

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l’agenzia del Territorio, tiene conto dell’area.

Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi “a corpo”.

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell’immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:



COMUNE	DESTINAZIONE	PART.	MQ.	€/MQ	VALORE
GARGNANO	bosco ceduo	7583	2900	1,50 €	4 350,00 €
	PROPRIETA' 1/1			VALORE	4 350,00 €

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti **si ritiene che il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 degli immobili in oggetto viene stimato pari ad euro 4.350,00.**

La valutazione sopra esposta è parametrata alle superfici catastali, ma è da intendersi "a corpo", nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, comprensiva delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del codice civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA - BASE D'ASTA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle "Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie" elaborate dall'Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata "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". La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la "determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene" portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato,



che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20%.

Per quanto esposto in precedenza, per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata all'unico lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA FORZATA DEPREZZAMENTO CIRCA DEL 20%
LOTTO 01 TERRENO	4.350,00	3.500,00

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – BASE D'ASTA della proprietà per 1/1 degli immobili viene stimato pari ad Euro 3.500,00.

6) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene che ad oggi

il più probabile valore in libero mercato della proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare del LOTTO 01, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in € 4.350,00

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata – base d'asta della proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare del LOTTO 01, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in € 3.500,00



LOTTO 02 Immobile in via Monte Covolo n. 15 Gavardo (BS)**Terreni in Villanuova sul Clisi (BS)**Gavardo

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 28 Particella 457 sub 1 Categoria A/3

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 28 Particella 457 sub 2 Categoria C/6

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 456 Qualità Vigneto

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 8676 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 8678 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 28 Particella 8680 Qualità Vigneto

Villanuova sul Clisi

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 652 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 536 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 563 Qualità Bosco Ceduo

Catasto Terreni Foglio 14 Particella 2655 Qualità Bosco Ceduo

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

L'**Unità immobiliare** è costituita da un edificio residenziale sito in via Monte Covolo n. 15 nel comune Gavardo (BS) e terreni agricoli limitrofi al fabbricato siti nei comuni di Gavardo e Villanuova sul Clisi (BS).

Gli immobili sono indicati al **Catasto** con i seguenti dati identificativi:

comune di GAVARDO catasto fabbricati

- **sez NCT Foglio 28 Particella 457 sub 1**, Categoria A/3, classe 5, consistenza 12,5 vani, Sup. Catastale 361 mq, Rendita 600,38 euro, via Monte Covolo, Piano T-1;

- **sez NCT Foglio 28 Particella 457 sub 2**, Categoria C/6, classe 2, consistenza 45 mq, Sup. Catastale 51 mq, Rendita 88,31 euro, via Monte Covolo, Piano T;

comune di GAVARDO catasto terreni

- **Foglio 28 Particella 456** Qualità Vigneto, Classe 03 Sup. 1848 mq, Reddito Dominicale 21,47 euro, Reddito Agrario 10,50 euro;

- **Foglio 28 Particella 8676** Qualità Bosco Ceduo, Classe 01 Sup. 434 mq, Reddito Dominicale 1,34 euro, Reddito Agrario 0,13 euro;

- **Foglio 28 Particella 8678** Qualità Bosco Ceduo, Classe 02 Sup. 1519 mq, Reddito Dominicale 3,53 euro, Reddito Agrario 0,16 euro;
- **Foglio 28 Particella 8680** Qualità Vigneto, Classe 04 Sup. 7151 mq, Reddito Dominicale 73,86 euro, Reddito Agrario 36,93 euro;

comune di VILLANUOVA SUL CLISI catasto terreni

- **Foglio 14 Particella 652** Qualità Bosco Ceduo, Classe 02 Sup. 10588 mq, Reddito Dominicale 24,61 euro, Reddito Agrario 1,09 euro;
- **Foglio 14 Particella 536** Qualità Bosco Ceduo, Classe 02 Sup. 24638 mq, Reddito Dominicale 57,26 euro, Reddito Agrario 2,54 euro;
- **Foglio 14 Particella 563** Qualità Bosco Ceduo, Classe 02 Sup. 13807 mq, Reddito Dominicale 32,09 euro, Reddito Agrario 1,43 euro;
- **Foglio 14 Particella 2655** Qualità Bosco Ceduo, Classe 02 Sup. 7002 mq, Reddito Dominicale 16,27 euro, Reddito Agrario 0,72 euro;

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive così come indicato negli atti di provenienza.

Confini:

Per l'esposizione dei confini si fa espresso riferimento agli estratti ed alle planimetrie catastali depositati presso l'Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

I beni immobili sono proprietà per 1/1 del sig. [REDACTED]
[REDACTED] acquisiti mediante
i seguenti atti

- atto di vendita redatto dal Notaio Cristina Scutra il 20/06/1995 Repertorio n. 33175
Raccolta 2974 registrato a Gardone Valtrompia il 07/07/1995 n. 374 serie 1;
- atto di vendita redatto dal Notaio Simone Frediani il 13/12/2002 Repertorio n. 41219
Raccolta 11416 registrato a Lonato il 13/12/2002 n. 295 serie 1T;



- atto di vendita redatto dal Notaio Simonetta Palombo il 19/01/2007 Repertorio n. 69274 Raccolta 22077 registrato a Lonato il 23/01/2007 n. 122 serie 1T;
- atto di vendita redatto dal Notaio Gianluca Rosa il 05/11/2015 Repertorio n. 3836 Raccolta 2792 registrato a Brescia 2 il 16/11/2015 n. 43049 serie 1T.

3) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata dalla documentazione fornita dalla proprietà, recuperata dal sottoscritto, dalle schede catastali ed infine da quanto visto durante il sopralluogo ai beni in oggetto.

L'unità immobiliare oggetto di stima consiste in un fabbricato residenziale isolato in zona principalmente a bosco denominata "Monte Covolo". La residenza è raggiungibile solo attraverso la via Monte Covolo, asfaltata, che in alcuni tratti si presenta ripida ed impervia e che termina proprio all'ingresso della proprietà oggetto di stima.

L'accesso all'unità è possibile direttamente dalla via pubblica attraverso l'accesso carraio. Il vialetto di ingresso alla proprietà è in sterrato.

Il fabbricato unifamiliare è costituito da 2 piani fuori terra con corte esclusiva e portico, edificato nei primi anni '70.

La proprietà è poi costituita anche da terreni adiacenti al fabbricato.

L'edificio è costituito da murature di tipo tradizionale in laterizio e pietra a vista, solaio intermedio in latero-cemento e copertura in legno e coppi.

Nel suo complesso il tetto e le facciate dell'immobile sono in buone condizioni di conservazione.

Si segnala che sul tetto del fabbricato è stato installato un impianto fotovoltaico che a detta del proprietario è funzionante.

Al piano terra sono collocati i locali di servizio e l'ampio ingresso e vano scala centrale che conduce alla zona residenziale del primo piano.

Sempre al piano terra è presente il garage, un bagno e centrale termica oltre al portico e la corte esclusiva.



Al piano primo si trova l'appartamento costituito nella zona giorno da una cucina e tre locali, mentre nella zona notte da due atri, due bagni, 5 locali ed un terrazzo.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione e dispone di ampi spazi esclusivi, spazi verdi e ottima vista sulla vallata.

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'edificio residenziale avrebbe bisogno di interventi di manutenzione straordinaria, soprattutto degli impianti che in parte non sono funzionanti, in particolare al piano terra, a detta del proprietario, è stato interrotto l'impianto di riscaldamento a causa di alcune perdite, mentre l'impianto elettrico ha dei tratti non conformi con cavi a vista e non opportune protezioni.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti con contatore dell'elettricità esclusivo.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti anche se a vista, a parte quanto dichiarato in precedenza, gli impianti sembrano in sufficienti condizioni di manutenzione, autonomi e perfettamente funzionanti.

I servizi igienici dell'unità residenziale sono dotati di sanitari e doccia in porcellana bianca completi di rubinetteria, pavimenti e rivestimenti in piastrelle.

I serramenti dell'edificio sono in legno con vetro semplice e ante in legno ove presenti.

Al piano terra i pavimenti sono in ceramica, i serramenti in legno con vetro semplice, le pareti parzialmente intonacate e tinteggiate e parzialmente in pietra a vista. Il portoncino d'ingresso è in legno. Le scale dell'ingresso non in legno. Nel locale ingresso è presente una stufa a vista in ceramica.

Il garage, sempre al piano terra, ha un portoncino in legno, serramenti in legno con vetro semplice e pavimento in ceramica. Nel locale centrale termica è presente la caldaia alimentata a gasolio stoccato in una centrale esterna. Si segnala che nella centrale termica sono presenti le centraline dell'impianto fotovoltaico. Il bagno ha pavimento e rivestimento in ceramica.

La corte esterna è in parte pavimentata in porfido ed in parte giardino piantumato.



Al piano primo dove si trova l'appartamento il pavimento è parzialmente in cotto e parzialmente in ceramica, i serramenti sono in legno con vetro semplice ed i caloriferi sono in alluminio. Le porte interne sono in legno e legno e vetro, le pareti interne sono intonacate e tinteggiate, mentre i soffitti sono in legno a vista. Nella sala da pranzo è presente un camino a vista. La zona notte dispone di caloriferi in ghisa. I bagni hanno pavimenti e rivestimenti in ceramica. Il terrazzo/loggiato è con pavimento in ceramica.

La proprietà è composta oltre che dalla residenza da terreni in parte a verde e per la maggior parte restante a bosco. I terreni circondano l'edificio residenziale e sono accatastati come vigneti o bosco.

Sul terreno di Villanuova sul Clisi foglio 14 particella 563, adiacente all'immobile residenziale, insiste una vasca di accumulo per acque piovane realizzata con regolare autorizzazione così come sul terreno di Gavardo foglio 28 particella 8680 sempre adiacente all'abitazione.

Attualmente sui terreni insistono due tettoie in legno; le strutture appena descritte, benché potrebbero teoricamente essere classificate come opere provvisorie, dovranno essere rimosse secondo quanto prescrive il regolamento edilizio comunale e regionale, salvo diverse determinazioni degli enti competenti.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo gli immobili oggetto della perizia risultano occupati ed in possesso del legittimo proprietario.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio.

5) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SUL BENE CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

I beni immobili sono soggetti alle servitù attive e passive nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, azioni, ragioni e servitù nulla escluso



o riservato così come indicato negli atti di provenienza.

Inoltre gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati da eventuali vincoli ed obblighi definiti dal PGT vigente del Comune.

6) ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA

CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE

RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 17/07/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

1. ISCRIZIONE del 29/12/2023 - Registro Particolare 926 Registro Generale 8650
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4760/2023 del 27/12/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
2. ISCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 18 Registro Generale 158
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 97 del 09/01/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
3. ISCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 71 Registro Generale 859
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 435 del 07/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 01/03/2024 - Registro Particolare 132 Registro Generale 1427
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 669/2024 del 28/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 04/03/2024 - Registro Particolare 136 Registro Generale 1458
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 726/1804 del 01/03/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
6. TRASCRIZIONE del 13/03/2024 - Registro Particolare 1320 Registro Generale 1658
Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1873 del 04/03/2024
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
7. ISCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 299 Registro Generale 3051



Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1639 del 05/05/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, RISPONDENZA**

CATASTALE E DESTINAZIONE URBANISTICA

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito di ricerche presso l'ufficio tecnico comunale l'edificio residenziale oggetto della presente perizia è stato edificato in base alla Concessione Edilizia n. 100 RC rilasciata il 17/11/1971 (abitabilità del 06/11/1972).

Successivamente gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Denuncia di Inizio Attività prot. 257 del 30/06/1997 comune di Gavardo;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 12080 del 04/08/2000 comune di Gavardo;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 5891 del 10/08/2000 comune di Villanuova Sul Clisi;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 20749 del 14/10/2003 comune di Gavardo.

In seguito non risultano agli atti comunali essere state presentate pratiche edilizie, autorizzazioni e/o concessioni edilizie.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune risulta essere stato rilasciato il certificato di Abitabilità PE n. 22 in data 06/11/1972.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peleri, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico



Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA dell'immobile in quanto nell'appartamento sono state fatte delle modifiche interne che dovrebbero essere oggetto di una pratica di sanatoria.

I costi della pratica di sanatoria per opere interne comprensiva di sanzioni, oneri comunali e spese tecniche potrebbero essere indicativamente quantificati in euro 5.000,00 Iva esclusa.

Inoltre sui terreni insistono due tettoie in legno; le strutture, benché potrebbero teoricamente essere classificate come opere provvisorie, dovranno essere rimosse secondo quanto prescrive il regolamento edilizio, salvo diverse determinazioni degli enti competenti.

I costi per la rimozione e smaltimento delle opere sopradescritte potrebbero essere quantificati in Euro 5.000,00 IVA esclusa.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di quanto indicato nel PGT, pertanto potrebbe essere soggetta a revisione.

Il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peleri, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ CATASTALE dei terreni e la NON REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile per le difformità interne riscontrate e indicate nella dichiarazione di rispondenza edilizia.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla P.A. possono essere quantificati indicativamente in euro 1.000,00 Iva esclusa.



Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il tecnico non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune di Gavardo il fabbricato e l'area sopra indicati ricadono negli ambiti rurali di salvaguardia ambientale (art. 4.21 delle NTA), mentre i terreni nel comune di Villanuova Sul Clisi sono inseriti nelle aree di salvaguardia (art. 34 NTA).

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinenziali anche comuni, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

8) DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEI BENI CON RIFERIMENTO ALLA VENDITA STRAORDINARIA

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 2/2023 riporta:

abitazioni civili stato conservativo "normale" un valore da 810,00 €/mq a 1.150,00 €/mq per la zona residenziale limitrofa, perché nella zona in questione non ci sono rilevazioni, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona;

terreni coltura "bosco ceduo" un valore di 1,10 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per lo stato di conservazione;

terreni coltura "vigneto" un valore di 10,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per lo stato di conservazione;

- Il secondo valore desunto dalle fonti Listino Immobiliare Pro Brixia 2023 riporta:



immobili residenziali agibile un valore da 630,00 €/mq a 1.050,00 €/mq, con vetustà presa in considerazione 30/50 anni con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona;

terreni coltura "bosco" e terreni coltura "vigneto" non fornisce valori.

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

- Il terzo valore desunto dalle indagini condotte mediante contatti con operatori del mercato immobiliare, le rilevazioni di specifici prezzi di compravendita, di offerta, nonché valori di stima, hanno consentito di individuare:

immobili residenziali agibili stato conservativo "normale" un valore da 800,00 €/mq a 1.000,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima e possono variare in base alle caratteristiche del fabbricato, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui **si esprime il parere che per**

- **P'immobile il valore di mercato possa essere stimato in 1.000,00 €/mq;**
- **terreni coltura "vigneto" il valore di mercato possa essere stimato in 10,00 €/mq;**
- **terreni coltura "bosco" il valore di mercato possa essere stimato in 1,10 €/mq.**

CONCLUSIONI

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui



l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:

Immobile Terreni in via Monte Covolo n. 15 Gavardo (BS)

Comune di Gavardo Catasto FABBRICATI Sezione NCT foglio 28

DESTINAZIONE	PART.	SUB	sup. cat. MQ	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
Immobile residenziale	457	1	361,00	100%	361,00	1 000,00	361 000,00
Autorimessa	457	2	51,00	50%	25,50	1 000,00	25 500,00
Totale							386 500,00

Comune di Gavardo Catasto TERRENI Foglio28

DESTINAZIONE	PART.	SUB	sup. cat. MQ	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
terreno - vigneto	456		1848,00	100%	1848,00	10,00	18 480,00
terreno - bosco ceduo	8676		434,00	100%	434,00	1,10	477,40
terreno - bosco ceduo	8678		1519,00	100%	1519,00	1,10	1 670,90
terreno - vigneto	8680		7151,00	100%	7151,00	10,00	71 510,00
Totale							92 138,30

Comune di Villanuova sul Clisi Catasto TERRENI Foglio14

DESTINAZIONE	PART.	SUB	sup. cat. MQ	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
terreno - bosco ceduo	652		10588,00	100%	10588,00	1,10	11 646,80
terreno - bosco ceduo	536		24638,00	100%	24638,00	1,10	27 101,80
terreno - bosco ceduo	563		13807,00	100%	13807,00	1,10	15 187,70
terreno - bosco ceduo	2655		7002,00	100%	7002,00	1,10	7 702,20
Totale							61 638,50
DETRAZIONE PER PRATICA DI SANATORIA							- 5 000,00
DETRAZIONE PER RIMOZIONE TETTOIE							- 5 000,00
VALORE COMPLESSIVO							530 276,80

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti



si ritiene che il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 degli immobili in oggetto viene stimato arrotondato pari ad euro 530.000,00.

La valutazione sopra esposta è parametrata alle superfici catastali, ma è da intendersi “a corpo”, nello stato di diritto in cui si trovano gli immobili, comprensiva delle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del codice civile ed eventuali servitù attive e passive degli immobili in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – BASE D’ASTA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie è bene descrivere la determinazione del valore di vendita forzata. Nelle “Linee Guida per la Valutazione degli Immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” elaborate dall’Associazione Bancaria Italiana (ABI) si definisce valore di vendita forzata “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”. La vendita forzata implica quindi un prezzo inferiore a quello di mercato e che riflette le particolari condizioni del venditore, il periodo di esposizione del bene sul mercato e deve essere ricavato da specifiche assunzioni che tengano in considerazione tutti i fattori intrinseci ed estrinseci della condizione di vendita. In un caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene” portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

Esaminate le offerte attuali sul mercato e i dati dei principali borsini immobiliari confrontati con le offerte di beni simili in vendita alle Aste Giudiziarie, si è riscontrato, che queste ultime presentano un deprezzamento di circa il 20%.

Per quanto esposto in precedenza, per l’assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e per l’immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata all’unico lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:



	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA FORZATA DEPREZZAMENTO CIRCA DEL 20%
LOTTO UNICO Immobile residenziale e terreni	530.000,00	424.000,00

oltre eventuali proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – BASE D'ASTA della proprietà per 1/1 degli immobili viene stimato pari ad Euro 424.000,00.

6) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni ritiene che ad oggi

il più probabile valore in libero mercato della proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare del **LOTTO UNICO, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in**
€ 530.000,00

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata – base d'asta della proprietà di 1/1 dell'unità immobiliare del **LOTTO UNICO, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere**
quantificato in € 424.000,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto arch. Peloni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, 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 né 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,

che la versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso,

che le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate,

che non ha alcun interesse verso il bene in questione,

che ha agito in accordo agli standard etici e professionali,

che è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione,

che possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile,

che ha ispezionato di persona la proprietà,

che nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

* * * * *



Ritenuto pertanto di aver ottemperato all'incarico conferito, il Consulente Tecnico resta a disposizione per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Ospitaletto li, 18/07/2024

Mauro Giuseppe arch. Peloni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO 01 Terreno in Gargnano (BS)

- a) Documentazione geoportale;
- b) Documentazione catastale;
- c) Documentazione Urbanistica: estratto, legenda del PGT;
- e) atti di provenienza;
- g) Elenco Ispezioni Ipotecarie.

LOTTO 02 Immobile r- Terreni in Gavardo e Villanuova sul Clisi (BS)

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Autorizzazioni edilizie;
- d) Documentazione Urbanistica: estratto, legenda, NTA di zona del PGT;
- e) atti di provenienza;
- g) Elenco Ispezioni Ipotecarie.

