

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

Procedura:

Gestore:

Dott. GIANLUIGI VIELMI

Esperto incaricato:

arch. Mauro Giuseppe Pelsoni

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO Immobile - Terreni via Torre n. 13 Calvagese della Riviera (BS)

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 40 sub 504 Categoria A/7

graffato con particella 40 sub 505 - particella 42 sub 502 - particella 241 sub 502
particella 321 sub 502 - particella 356 sub 501

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 40 sub 506 Categoria C/6

Catasto Terreni Foglio 6 Particella 322

Catasto Terreni Foglio 6 Particella 324

Catasto Terreni Foglio 6 Particella 361

Catasto Terreni Foglio 6 Particella 363

valore proprietà 1/1 libero mercato

Euro 690.000,00

valore proprietà 1/1 vendita forzata – base d’asta

Euro 550.000,00

PREMESSA E QUESITO

Il sottoscritto arch. Peloni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente (e-mail maurogiuseppe.peloni@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 Peloni 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.

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI

L'**Unità immobiliare** fa parte di un edificio residenziale all'interno di una corte in via Torre n. 13 nel comune di Calvagese della Riviera (BS), frazione Mocasina, ed è indicata al **Catasto** con i seguenti dati identificativi:

catasto fabbricati

- sez NCT Foglio 6 Particella 40 sub 504 Categoria A/7, classe 2, consistenza 18,0 vani, Sup. Catastale 461 mq, Rendita 1.347,95 euro, località Torre, S1-T-1; graffato con

**particella 40 sub 505 - particella 42 sub 502 - particella 241 sub 502
particella 321 sub 502 - particella 356 sub 501**

- sez NCT Foglio 6 Particella 40 sub 506 Categoria C/6, classe 2, consistenza 72 mq, Sup. Catastale 95 mq, Rendita 92,96 euro, località Torre, S1-T;

catasto terreni

- **Foglio 6 Particella 322** Qualità Vigneto, Classe 01 Sup. 872, Reddito Dominicale 13,51 euro, Reddito Agrario 6,08 euro;

- **Foglio 6 Particella 324** Qualità Bosco ceduo, Classe 02 Sup. 121, Reddito Dominicale 0,34 euro, Reddito Agrario 0,01 euro;

- **Foglio 6 Particella 361** Qualità Vigneto, Classe 01 Sup. 222, Reddito Dominicale 3,44 euro, Reddito Agrario 1,55 euro;

- **Foglio 6 Particella 363** Qualità Bosco ceduo, Classe 02 Sup. 220, Reddito Dominicale 0,62 euro, Reddito Agrario 0,02 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, in particolare la particella 356 sub 502 B.C.N.C. corte comune alla particella 40 subalterni 504-506 (entrambi proprietà del soggetto in epigrafe).

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

- atto di vendita redatto dal Notaio Giuseppe Annarumma in Brescia il 06/12/1990 Rep. 55330 Racc. 10132;
- atto di divisione e costituzione servitù redatto dal Notaio Giuseppe Annarumma in Brescia il 06/04/1994 Rep. 65043 Racc. 11650;
- atto di vendita redatto dal Notaio Bruno Barzellotti in Brescia il 13/02/2002 Rep. 73368 Racc. 19228;
- atto di vendita e conferma costituzione servitù redatto dal Notaio Bruno Barzellotti in Brescia il 10/04/2003 Rep. 76161 Racc. 20337.

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 è all'interno di una corte in via Torre n. 13 nel comune di Calvagese della Riviera (BS), frazione Mocasina, inserito in un contesto residenziale.

Il fabbricato si colloca a Ovest rispetto al centro storico del comune di Calvagese, zona caratterizzata dalla presenza di abitazioni di antica formazione.

La zona è dotata dei servizi necessari primari.

L'accesso all'unità è possibile direttamente da via pubblica attraverso due accessi carrai e un accesso pedonale.

Gli immobili dispongono di parti comuni e servitù così come indicato negli atti di provenienza e nell'elenco subalterni catastale.

L'abitazione è posta all'interno di un complesso abitativo di antica formazione contiguo ad altri fabbricati.

L'unità immobiliare residenziale è costituita da piano interrato, terra, primo, soppalco, solaio al piano secondo, giardini/corte esclusiva nonché piscina e terreni.

In dettaglio l'unità immobiliare, nello stato di fatto, è composta da:

Immobile residenziale

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 40 sub 504 graffato con
particella 40 sub 505 - particella 42 sub 502 - particella 241 sub 502
particella 321 sub 502 - particella 356 sub 501

- cucina, pranzo, due soggiorni, bagno, atrio sala e studio il tutto al piano terra;
- atrio, ripostiglio, quattro camere, tre bagni e balcone al piano primo raggiungibile dal vano scala interno all'appartamento;
- soppalchi e solai al piano secondo raggiungibili con scale interne alle camere dell'appartamento;
- cantina, ripostiglio, atrio, wc, lavanderia e centrale termica al piano interrato raggiungibile dal vano scala interno all'appartamento;
- corte/giardino di pertinenza dove è presente la piscina.

Autorimessa - Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 6 Particella 40 sub 506

- autorimessa e ripostiglio al piano interrato con uno scivolo che porta al piano terra dove è situato l'accesso carraio esclusivo su via Torre.

Terreni – Catasto terreni Foglio 6 Particelle 322 – 324 – 361 - 3363

- terreni in parte ad uso giardino, cortile verde con la presenza di un accesso carraio su via Torre ed in parte piantumati con alberi ad alto fusto.

Attualmente sui terreni insiste una tettoia che potrebbe teoricamente essere classificata come opera provvisoria, ma che dovrà essere rimossa secondo quanto prescrive il regolamento edilizio comunale, salvo diverse determinazioni degli enti competenti.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista l'unità immobiliare e le pertinenze si presentano in buone condizioni di conservazione e manutenzione anche se non di recente ristrutturazione.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti anche se a vista gli impianti sembrano in buone condizioni, autonomi e perfettamente funzionanti.

Le finiture sono di tipo signorile.

L'appartamento e i locali interrati presentano a le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate, rasate e tinteggiate;
- solai intermedi in laterocemento intonacati, solaio di copertura in legno / legno e cotto;
- acqua calda sanitaria e riscaldamento con caloriferi in ghisa alimentati da caldaia autonoma posizionata in lavanderia con contatore del gas esclusivo;
- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti con contatore dell'elettricità esclusivo;
- servizi igienici dotati di sanitari e doccia in porcellana bianca completi di rubinetteria, pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- scale rivestite in marmo;
- pavimentazione dell'appartamento al piano terra in graniglia ed in piastrelle;
- pavimentazione della zona notte al piano primo parzialmente in piastrelle e parzialmente in parquet;
- serramenti esterni in legno con vetro camera e ante in legno ove presenti;
- inferriate su alcune finestre e portefinestre del piano terra;
- porte interne dell'appartamento in legno;
- scale d'arredo in ferro e legno di accesso al soppalco e al solaio;
- corte esterna in parte pavimentata in porfido ed in parte giardino piantumato con la presenza anche di una piscina interrata.

Locali interrati presentano a le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate, rasate e tinteggiate;
- solai intermedi in laterocemento intonacati;
- acqua calda sanitaria alimentata da caldaia autonoma posizionata in lavanderia con contatore del gas esclusivo;
- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti con contatore dell'elettricità esclusivo;
- servizio igienico e lavanderia con pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- pavimentazione del locale interrato in piastrelle;

- porte interne in legno tamburato e vetro oltre che una porta REI in ferro tra la centrale termica e l'autorimessa.

L'autorimessa, localizzata al piano interrato, comunicante con i locali del piano, presenta le seguenti caratteristiche:

- pavimentazione in pavimento liscio al quarzo;
- pareti in cemento armato tinteggiate e soffitto in laterocemento intonacato e tinteggiato;
- porta basculante in ferro motorizzata di chiusura del garage.

L'edificio esternamente presenta le seguenti caratteristiche:

- murature in parte in pietra e mattoni a vista ed in parte intonacate e tinteggiate;
- copertura con struttura in legno e finitura con coppi in cotto.

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

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 FORMALITA', 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, così come indicato negli atti di provenienza, oltre ai vincoli reciproci tra i subalterni costituenti l'intero fabbricato nascenti dalla condominialità dell'edificio.

In particolare negli atti di acquisto sono indicate servitù che resteranno a carico di parte acquirente.

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

Dalle indagini espletate e dalle informazioni assunte, risulta che il complesso residenziale non ha amministratore condominiale e spese condominiali.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla condominialità dell'edificio e dalla comproprietà dei BCNC.

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 24/07/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

1. TRASCRIZIONE del 26/04/1994 - Registro Particolare 7765 Registro Generale 10770 Pubblico ufficiale GIUSEPPE ANNARUMMA Repertorio 65043 del 06/04/1994
ATTO TRA VIVI - DIVISIONE
2. TRASCRIZIONE del 26/04/1994 - Registro Particolare 7766 Registro Generale 10771 Pubblico ufficiale GIUSEPPE ANNARUMMA Repertorio 65043 del 06/04/1994
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO
3. ISCRIZIONE del 28/12/2023 - Registro Particolare 9299 Registro Generale 58254
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 4760/2023 del 27/12/2023
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
4. ISCRIZIONE del 10/01/2024 - Registro Particolare 176 Registro Generale 1051
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 97 del 09/01/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
5. ISCRIZIONE del 08/02/2024 - Registro Particolare 830 Registro Generale 5483
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 435 del 07/02/2024
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

6. ISCRIZIONE del 04/03/2024 - Registro Particolare 1374 Registro Generale 9087

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 726 del 01/03/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

7. TRASCRIZIONE del 13/03/2024 - Registro Particolare 7675 Registro Generale 10851 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1873 del 04/03/2024

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

8. ISCRIZIONE del 07/05/2024 - Registro Particolare 3125 Registro Generale 19841

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 di cui fanno parte gli immobili oggetto della presente perizia è stato realizzato nella sua originaria consistenza in data anteriore al primo settembre 1967.

Successivamente gli immobili sono stati oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi:

- Concessione edilizia n. 45/90 del 29/05/1990 RC 105/89 prot. 3122;
- Concessione edilizia n. 40/91 del 15/06/1991 RC 105ter/89 per variante a C.E. 45/90;
- Concessione Edilizia n. 03/92 del 07/03/1992 RC 74/91 prot. 2489;
- Determinazione prot. 835 del 11/05/1993 per rinnovo C.E. 45/90;
- Autorizzazione Edilizia n. 13/94 del 02/04/1994;
- Concessione Edilizia n. 27/94 del 30/07/1994 RC 38/93 prot. 1405/93 – 1659/94;
- Autorizzazione Edilizia n. 38/94 del 18/10/1994;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 1633 del 12/09/1995;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 1346 del 02/04/2002;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 3478 del 27/07/2002;

- Permesso di Costruire n. 52/02 del 25/07/2003;

- Denuncia di Inizio Attività prot. 7809 del 13/12/2003.

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

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune risulta essere stato rilasciato il Permesso di Abitabilità prot. 1632 in data 07/10/1995.

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 Peloni, 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

- nel cortile a ridosso dell'edificio è stato realizzato un pergolato coperto con plexiglass trasparente senza autorizzazione che non è assentibile dal punto di vista urbanistico edilizio, quindi dovrà essere oggetto di rimozione in quanto allo stato attuale, secondo le norme tecniche del PGT, non sanabile;
- il locale interrato, realizzato come autorimessa, è stato modificato con la realizzazione di pareti interne senza autorizzazione; tali opere dovrebbero essere rimosse ripristinando la situazione di progetto del 1992 in cui era stata realizzata l'autorimessa con l'applicazione della normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare la Legge 122/89;

- parte del corsello originario di accesso all'autorimessa è stato coperto ed è stata posizionata la basculante all'inizio di tale spazio trasformandolo in autorimessa senza autorizzazione; tale copertura dovrebbe essere oggetto di rimozione, fatta salva la possibilità di presentare una pratica edilizia di sanatoria nella quale chiedere al comune, secondo l'art. 29.8 delle NTA, l'applicazione della normativa in materia di parcheggi pertinenziali, ed in particolare della Legge 122/89 e della Legge Regionale 12/05 (pari a 1,00 mq ogni 10,00 mc di edificio esistente) che consenta la sanabilità dell'intervento;
- a fianco dell'autorimessa è stato realizzato un ripostiglio non autorizzato che non è assentibile dal punto di vista urbanistico edilizio, secondo le norme tecniche del PGT, quindi dovrà essere oggetto di demolizione;
- nell'area agricola in fondo alla proprietà è stata realizzata una tettoia con le caratteristiche della provvisoria che dovrà essere rimossa secondo quanto prescrive il regolamento edilizio comunale, salvo diverse determinazioni degli enti competenti.

I costi degli interventi di demolizione e/o sanatoria comprensiva di sanzioni, oneri comunali e spese tecniche potrebbero essere quantificati indicativamente in euro 80.000,00 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 CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, 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 NON REGOLARITÀ CATASTALE rispetto allo stato attuale dell'immobile per quanto indicato nel paragrafo precedente relativo alla rispondenza edilizio-urbanistica.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, possono essere quantificati indicativamente in euro 2.000,00 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 CTU 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 fabbricato e parte dell'area sopra indicati ricadono nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione denominati NAF – Isolato n. 07 edifici 4-511-12, mentre il resto dell'area pertinenziale è identificata come AAS aree agricole di salvaguardia poste al limite della fascia di rispetto del Reticolo Idrico Minore; inoltre tali aree sono inserite nella zona di rispetto stradale e in minima parte in zona Bosco (Piano di Indirizzo Forestale).

Vista la tipologia edilizia dell'intero complesso e le relative aree pertinentziali 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

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.

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 1.100,00 €/mq a 1.400,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona;

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 9,45 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per lo stato di conservazione;

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

immobili residenziali un valore da 1.070,00 €/mq a 1.410,00 €/mq, con vetustà presa in considerazione 20/30 anni con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona;

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

terreni coltura "vigneto" un valore tra 15,00 €/mq e 20,00 €/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, hanno consentito di individuare:

immobili residenziali stato conservativo “normale” un valore da 1.000,00 €/mq a 1.500,00 €/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**

- **l’immobile il valore di mercato possa essere stimato in 1.200,00 €/mq;**
- **i terreni utilizzati in parte come giardino/cortile verde e terreni piantumati con alberi ad alto fusto si considera il valore massimo ed in particolare terreni coltura “vigneto” il valore di mercato possa essere stimato in 20,00 €/mq;**
- **terreni coltura “bosco” il valore di mercato possa essere stimato in 2,00 €/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:

DESTINAZIONE	PART. SUB	sup. cat. mq	COEFFICIENTE	sup. comm. mq	€/mq	VALORE
Appartamento P. Terra	40 504	200,00	100%	200,00	1 200,00	240 000,00
Appartamento P. Primo		180,00	100%	180,00	1 200,00	216 000,00
Balcone P. Primo		20,00	40%	8,00	1 200,00	9 600,00
Soppalchi P. Secondo		32,00	50%	16,00	1 200,00	19 200,00
Solai P. Secondo		65,00	25%	16,25	1 200,00	19 500,00
Locali P. interrato		68,00	50%	34,00	1 200,00	40 800,00
corte/giardino		2310,00	5%	115,50	1 200,00	138 600,00
Autorimessa/locale P. Interrato	40 506	109,00	50%	54,50	1 200,00	65 400,00
terreno giardino/cortile verde	361	222,00	100%	222,00	20,00	4 440,00
terreno giardino/cortile verde	322	872,00	100%	872,00	20,00	17 440,00
terreno piantumato ad alto fusto	363	220,00	100%	220,00	2,00	440,00
terreno piantumato ad alto fusto	324	121,00	100%	121,00	2,00	242,00
DETRAZIONE DEMOLIZIONE - SANATORIA						- 80 000,00
VALORE COMPLESSIVO						691 662,00
N.B. Il conteggio della corte/giardino è comprensiva del valore della piscina						
N.B. Il conteggio dell'autorimessa non è compreso del ripostiglio annesso						

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 690.000,00.

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.

Nel caso in esame si tiene conto, per la determinazione del valore di realizzo, anche del fatto che il bene deve essere oggetto, come descritto in relazione, di opere di adeguamento.

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	690.000,00	550.000,00

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 550.000,00.

6) CONCLUSIONE

In considerazione di quanto esposto in relazione, il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni 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 **€ 690.000,00**

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 **€ 550.000,00**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto arch. Pelsoni 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.

Roncadelle lì, 24/07/2024

Mauro Giuseppe arch. Peloni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO UNICO Immobile - Terreni via Torre n. 13 Calvagese della Riviera (BS)

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