

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

Procedura:

Giudice Delegato: **Dott. GIANLUIGI CANALI**Liquidatore: **Dott. MIRCO MARCHESINI**

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO IMMOBILE in via Luigi Galvani n. 32 Brescia

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 71 Particella 23 sub 9 Categoria A/2

valore proprietà 1/2 libero mercato Euro 56.000,00**valore proprietà 1/2 vendita forzata e/o base d'asta Euro 45.000,00****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. Mirco Marchesini, liquidatore nel procedimento di liquidazione controllata, di stima del 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.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

LOTTO UNICO IMMOBILE in via Luigi Galvani n. 32 Brescia

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 71 Particella 23 sub 9 Categoria A/2

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI

L'Unità immobiliare, costituita da un appartamento al piano primo e cantina al piano interrato con parti comuni, è situato in un complesso denominato "Condominio Dal Monte 2", oggetto della presente valutazione, è nel Comune di **Brescia in via Luigi**

Galvani n. 32 ed indicata al **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati identificativi:

- sez NCT Foglio 71 Particella 23 sub 9 Categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, Sup. Catastale 83 mq, Rendita 511,29 euro, Piano S1 - 1;

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 così come indicato nell'atto di provenienza.

Confini:

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

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene immobile è proprietà

- per 1/2

- per 1/2

acquisito mediante

- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/11/2008 - UU Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 237 n. 36 registrato in data 22/09/2009 -

SUCCESSIONE DI Voltura n. 24459.1/2009 - Pratica n. BS0355266 in atti dal 28/09/2009;

- SUCCESSIONE EX LEGE di del 25/04/2020 Registrazione Volume 88888 n. 474435 registrato in data 23/12/2020 - Trascrizione n. 7990.1/2021 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 18/03/2021;
- SUCCESSIONE EX LEGE di del 10/01/2024 Sede BRESCIA (BS) Registrazione Volume 88888 n. 159004 registrato in data 10/04/2025 - Trascrizione n. 14271.1/2025 Reparto PI di BRESCIA in atti dal 09/05/2025;

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, costituita da un appartamento al piano primo e cantina al piano interrato con parti comuni nel "Condominio Dal Monte 2" in via Luigi Galvani n. 32 Brescia, è inserita in un contesto principalmente residenziale, ben servita da infrastrutture e servizi pubblici ed è vicina all'Ospedale Civile di Brescia.

Il fabbricato è un condominio costruito tra la fine degli anni '50 e i primi anni '60.

L'accesso all'unità è possibile direttamente da via pubblica attraverso un accesso pedonale al civico 32 di via Galvani.

Il condominio non è dotto di ascensore, mentre è dotato di parti comuni in particolare l'ingresso, le scale, i corridoi ed ogni altro accessorio.

L'appartamento è ubicato al piano primo del condominio costituito da 4 piani oltre al piano terra. L'accesso all'unità immobiliare avviene dal vano scala comune.

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

- atrio/corridoio, cucina, soggiorno, bagno, 2 camere, un piccolo ripostiglio ed un balcone il tutto al piano primo;
- una piccola cantina posta al piano interrato raggiungibile dal vano scala comune interno alla palazzina.

L'appartamento è in sufficienti condizioni di conservazione da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite la dichiarazione di conformità degli impianti anche se a vista gli impianti sembrano funzionanti.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate, rasate e tinteggiati a tempera;
- solaio intermedio in laterocemento intonacato;
- riscaldamento con caloriferi in alluminio alimentato da caldaia a gas posizionata in cucina; il contatore esclusivo è posizionato in cucina sotto la finestra;
- acqua calda sanitaria alimentata sempre dalla caldaia a gas anche se nel bagno è presente un boiler che a detta dei proprietari non è più funzionante;
- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti con contatore esclusivo posizionato in un armadietto nel corridoio del vano scala comune;
- servizi igienici dotati di sanitari in porcellana bianca completi di rubinetteria un po' datati, pavimento in marmo e rivestimento in piastrelle;
- pavimentazione zona giorno e notte dell'appartamento in marmo;
- serramenti esterni in legno verniciati con vetro semplice e tapparelle in legno;
- porte interne dell'appartamento in legno con inserto in vetro;
- porta d'ingresso dell'appartamento blindata con finitura in legno tamburato;
- balcone pavimentati e ringhiera in ferro tinteggiata.

La Cantina, localizzata al piano interrato, presenta le seguenti caratteristiche:

- porta d'ingresso in legno;
- pavimentazione in calcestruzzo;
- murature in cemento intonacate al rustico, tinteggiate, soffitto con solaio intonacato.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista l'unità immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di conservazione e manutenzione anche se non recente.

Le parti comuni presentano le seguenti caratteristiche:

- facciate intonacate e tinteggiate a tempera;
- balconi pavimentati e ringhiere in ferro tinteggiate;
- copertura con solaio in laterocemento e finitura con guaina;

- Struttura portante della palazzina in muratura e in c.a. con solai in laterocemento;
- portoncino androne d'ingresso vano scala condominiale in pvc e vetro;
- pavimentazione dell'atrio d'ingresso comune in marmo con pareti parzialmente rivestite in marmo e parzialmente intonacate e tinteggiate.

L'edificio non dispone di ascensore condominiale.

Nel suo complesso il condominio è in buone condizioni di Conservazione.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta libero ed in possesso dei legittimi proprietari.

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

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli derivanti dagli atti di provenienza con gli inerenti diritti, in particolare quelli derivanti dai diritti da ragioni ed azioni, accessori e pertinenze oneri e servitù attive e passive esistenti e nascenti da valido titolo o stato.

Dalle indagini espletate, dalle informazioni assunte, il complesso residenziale è gestito dallo Studio Amministrazioni Condominiali [REDACTED] di Brescia, il quale mi ha comunicato che risultano al 13/06/2025 spese condominiali non pagate per un importo pari ad euro 419,39 e per l'anno 2025 dovranno essere versate ulteriori due rate entro il 01/10/2025 di importo 209,69 euro/cad0 per un complessivo di euro 419,38.

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 16/06/2025 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana NCT Foglio 0071 Particella 00023 Subalterno 0009

TRASCRIZIONE del 09/05/2025 - Registro Particolare 14271 Registro Generale 20922
Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio
159004/88888 del 16/04/2025 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI
DENUNCIATA SUCCESSIONE

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 02503 Subalterno 0009

Sezione urbana MOM Foglio 0010 Particella 02503 Subalterno 0009

1. TRASCRIZIONE del 09/03/2010 - Registro Particolare 5288 Registro Generale 9469

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 36/237 del 22/09/2009

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA
SUCCESSIONE

2. ISCRIZIONE del 27/10/2010 - Registro Particolare 11059 Registro Generale 44268

Pubblico ufficiale EQUITALIA ESATRI S.P.A. Repertorio 16663/22 del 07/10/2010

IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973 NUM.602

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 295 del 18/01/2023 (CANCELLAZIONE TOTALE)

3. ISCRIZIONE del 21/03/2013 - Registro Particolare 1533 Registro Generale 10135

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2296 del 20/03/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 6521 del 19/12/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. ISCRIZIONE del 05/08/2013 - Registro Particolare 4613 Registro Generale 27231

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VICENZA Repertorio 625/2013 del 15/02/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 6520 del 19/12/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

5. ISCRIZIONE del 09/08/2013 - Registro Particolare 4902 Registro Generale 28600

Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 3405/2013 del 22/04/2013

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

Documenti successivi correlati:

- Annotazione n. 6518 del 19/12/2014 (CANCELLAZIONE TOTALE)

6. TRASCRIZIONE del 18/03/2021 - Registro Particolare 7990 Registro Generale

12486 Pubblico ufficiale BRESCIA ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA Repertorio

474435/88888 del 16/03/2021 ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI

DENUNCIATA SUCCESSIONE

7. ISCRIZIONE del 13/02/2023 - Registro Particolare 834 Registro Generale 5413

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 178 del 21/04/2020

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 ricerca risulta che il Condominio [REDACTED] di cui fa parte l'unità residenziale oggetto della perizia è stata costruita in forza dei seguenti titoli autorizzativi rilasciati dal Comune di Brescia:

- Licenza edilizia del 04/10/1958 prot. 1958 n. 22079 = 3820;
- Licenza edilizia del 15/12/1959 prot. 1959 n. 14755/2468;

Successivamente non risultano essere state richieste e rilasciate ulteriori autorizzazioni edilizie che riguardano l'immobile in oggetto.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune di Brescia sono stati reperiti i seguenti certificati di Abitabilità rilasciati dal Comune di Brescia:

- Certificato di abitabilità del 06/08/1959 prot. gen. 22079 prot. Div. V 3820;
- Certificato di abitabilità del 10/06/1960 prot. gen. 14755 prot. Div. V 2458/59.

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 liquidatore della procedura del Tribunale di Brescia, in funzione della documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara la REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA dell'immobile.

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 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 liquidatore della procedura del 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 rispetto allo stato attuale dell'immobile.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo, dal confronto con la scheda catastale, quanto previsto dalle Leggi in vigore e indicato nelle circolari dell'Agenzia del Territorio.

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 di Brescia il fabbricato sopra indicato ricade:

- nell'Ambito del tessuto urbano consolidato, città di recente formazione, nel "Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81) come si evince dalla tavola V-PRO2 Q-3 "Azioni di Piano" del Piano delle Regole.

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

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.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 2/2024 riporta:

abitazioni civili stato conservativo “normale” un valore da 1.650,00 €/mq a 2.200,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell’immobile poiché i valori si riferiscono all’ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.650,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2024 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobili residenziali agibile 2 un valore da 1.140,00 a 1.230,00 €/mq, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.230,00 €/mq.

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 1.200,00 €/mq a 1.300,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona. In base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.300,00 €/mq.

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 in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in 1.350,00 €/mq.**

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. catastale	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
Appartamento cantina	23	9	83	100%	83	1 350,00	112 050,00
VALORE							112 050,00

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 dell'immobile in oggetto, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato euro 112.000,00.

Il Valore in libero mercato della proprietà per 1/2 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato euro 56.000,00.

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

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 per la quota di 1/2 dell’immobile, sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

BRESCIA via Luigi Galvani 32	VALORE DI MERCATO Quota di 1/2 della proprietà	VALORE DI VENDITA FORZATA DEPREZZAMENTO CIRCA DEL 20% della proprietà di 1/2 dell’immobile
LOTTO UNICO Immobile residenziale Proprietà ½	56.000,00	45.000,00

Valore in condizioni di vendita forzata – base d’asta

della proprietà per 1/2 dell’immobile viene stimato pari ad Euro 45.000,00.

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, nulla escluso od eccettuato, quali

ASTE GIUDIZIARIE® risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli di provenienza.

6) **CONCLUSIONE**

ASTE GIUDIZIARIE® 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 1/2 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 € **56.000,00**

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata della proprietà di 1/2 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 € **45.000,00**

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

ASTE GIUDIZIARIE® 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

ASTE GIUDIZIARIE® 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, 16/06/2025

Mauro Giuseppe arch. Piloni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO UNICO - IMMOBILE in via Giosuè Carducci n. 2/b e 2/c Brescia

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Autorizzazioni edilizie;