

RELAZIONE DI STIMA – IMMOBILE RESIDENZIALE**Immobile nel comune di Brescia località San Polo via Ponte, 7**

Catasto Fabbricati Sezione urbana SEU foglio 16 numero 802 sub 14 categoria A/4

Proprietà 1/1

valore proprietà 1/1	libero mercato	Euro	20.000,00
valore proprietà 1/1	vendita forzata - base d'asta	Euro	16.000,00

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 al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918, ricevuto l'incarico di stimare l'immobile in epigrafe, procedeva all'acquisizione della documentazione necessaria ed 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.

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.peloni@archiworldpec.it



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.

Si precisa che la valutazione degli immobili è stata redatta a prescindere da eventuali pesi ipotecari, gravami, servitù e considerando la sua edificazione nel rispetto delle Leggi e Regolamenti edilizi, in particolare eseguita mediante il rilascio di regolari permessi edificatori.

Terminate le ricerche espone quanto segue:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

L'Unità immobiliare, appartamento con parti comuni, è situato al piano primo di un edificio residenziale in via Ponte n. 7 nel comune di Brescia in località San Polo ed è indicata al **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati identificativi:

- sez SEU Foglio 16 numero 802 sub 14

Categoria A/4, classe 3, consistenza 1,5 vani, Sup. Catastale 31 mq, Rendita 43,38 euro, via Casotti n. 2, Piano 1;

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 il competente Ufficio del Territorio; il tutto come meglio in fatto.

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

- atto Notaio Luigi Mazzola Panciera in Brescia il 01/07/2004 Repertorio n. 39268

Raccolta n. 5468 registrato a Brescia il 04/08/1999 al n. 4327 serie IV.

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 posta al piano primo di un edificio residenziale.

L'accesso all'unità è possibile direttamente da via pubblica attraverso una porta d'accesso pedonale e una scala comune al civico 7 di via Ponte.

L'appartamento dispone di parti comuni quali l'atrio e la scala così come indicato nella scheda catastale e negli atti di provenienza.

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

- Atrio, bagno e un locale il tutto al piano primo.

Da quanto visibile durante sopralluogo effettuato dal sottoscritto professionista

l'appartamento è in scarse condizioni di conservazione e manutenzione con presenza di segni di umidità, in particolare nel locale adibito a bagno.

Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

L'appartamento presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate, rasate e tinteggiati a tempera;

- solai intermedi in laterocemento intonacati;

- acqua calda sanitaria alimentata da boiler posizionato nel locale bagno;

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.peloni@archiworldpec.it



- riscaldamento con termoconvettore a gas con contatore del gas esclusivo;
- impianto elettrico tradizionale sottotraccia con punti luce e prese indipendenti con contatore dell'elettricità esclusivo;
- servizio igienico dotato di sanitari e doccia in porcellana bianca completi di rubinetteria, pavimenti e rivestimenti in piastrelle;
- pavimentazione dell'appartamento in laminato;
- serramento esterno in pvc con vetro camera e ante in legno;
- porte interne dell'appartamento in legno tamburato e in plastica a soffietto per quanto riguarda il bagno;
- porta d'ingresso dell'appartamento blindata con finitura in legno tamburato.

L'edificio esternamente presenta le seguenti caratteristiche:

- murature 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 scarse condizioni di conservazione.

All'immobile spetta la quota proporzionale sulle parti comuni del fabbricato, ai sensi dell'art.1117 c.c., e sulle entità indicate nelle schede e visura catastale, 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.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta 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, così come indicato negli atti di provenienza, oltre ai vincoli reciproci tra i subalterni costituenti l'intero fabbricato nascenti dalla condominialità dell'edificio.

Gli immobili oggetto della presente perizia sono soggetti ai vincoli reciproci tra i subalterni costituenti l'intero fabbricato nascenti dalla condominialità dell'edificio. Inoltre gli immobili oggetto della presente valutazione di stima sono gravati da eventuali vincoli ed obblighi definiti dal PGT vigente del Comune, in particolare al vincolo e/o d'interesse storico.

Dalle indagini espletate e dalle informazioni assunte, risulta che il complesso residenziale è gestito dai residenti e non è stato affidato ad alcun amministratore condominiale; per quanto dichiarato dal proprietario non risultano 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 04/09/2024 si è verificato che per gli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sui mappali in oggetto:

Elenco immobili

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana SEU Foglio 0016 Particella 00802 Subalterno 0014

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 25/01/1991 - Registro Particolare 3045 Registro Generale

3585 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 25412 del 28/12/1990

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 10/05/1991 - Registro Particolare 9653 Registro Generale

13382 Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 27151 del 18/04/1991

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3. ISCRIZIONE del 10/05/1991 - Registro Particolare 2286 Registro Generale 13383

Pubblico ufficiale MISTRETTA MARIO Repertorio 27152 del 18/04/1991

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3155 del 24/03/2000 (CANCELLAZIONE TOTALE)

4. TRASCRIZIONE del 30/07/1999 - Registro Particolare 18768 Registro Generale

28250 Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA LUIGI

Repertorio 39268 del 21/07/1999 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

5. ISCRIZIONE del 30/07/1999 - Registro Particolare 7300 Registro Generale 28251

Pubblico ufficiale MAZZOLA PANCIERA DI ZOPPOLA BONA LUIGI Repertorio

39269 del 21/07/1999 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

I. Comunicazione n. 257 del 11/01/2013 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 27/12/2012.

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it



Cancellazione totale eseguita in data 28/01/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

6. ISCRIZIONE del 16/11/2012 - Registro Particolare 6831 Registro Generale 39657

Pubblico ufficiale SANTOSUOSSO FABRIZIO Repertorio 53900/28302 del

15/11/2012 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7. ISCRIZIONE del 12/04/2018 - Registro Particolare 2459 Registro Generale 15963

Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio

3151/2218 del 11/04/2018 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

**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

Come indicato nell'atto di provenienza l'immobile di cui fa parte il bene oggetto della presente stima è stato realizzato nella sua originaria consistenza in data anteriormente al primo Settembre 1967.

A seguito di ricerche presso l'ufficio tecnico comunale non risultano successivamente agli atti comunali essere state presentate pratiche edilizie, autorizzazioni e/o concessioni edilizie relative all'immobile.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune non risulta essere presente il certificato di agibilità dell'immobile.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it



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 Pelsoni, 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.

Premesso che l'appartamento monolocale, dichiarato nell'atto di compravendita ante '67 che non ha successivamente subito alcun intervento edilizio che richiedesse autorizzazione, è stato accatastato senza il bagno e agli atti comunali non risultano presentate pratiche edilizie per realizzarlo, secondo il regolamento edilizio del comune di Brescia del 01/06/2022 non è sanabile in quanto:

- dispone del bagno privo di aera illuminazione diretta (art. 32 comma 21);
- il vano principale non possiede i requisiti di aera illuminazione minima (art. 32 comma 16);
- non raggiunge la superficie minima di 28 mq prevista dall'art. 32 comma 11.

Detto tutto ciò può essere fatta salva la possibilità di presentare una pratica edilizia di sanatoria nella quale chiedere agli enti competenti la deroga ai requisiti igienico sanitari che consenta la sanabilità dell'immobile, eventualmente anche con l'applicazione del DL 69/2024 "Salva Casa".

Tale richiesta non è detto che possa essere accolta; nel caso fosse accolta i costi dell'eventuale sanatoria comprensiva di sanzioni, oneri comunali e spese tecniche potrebbero essere quantificati indicativamente in euro 5.000,00 Iva esclusa.

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it



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 RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Pelsoni, 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 perché nella scheda catastale non è stato rappresentato il bagno.

I costi per la pratica di variazione catastale, compresi i diritti da versare alla Pubblica Amministrazione, sono quantificati 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 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 di cui fa parte l'immobile della relazione è inserito negli edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art. 70) a prevalente destinazione residenziale con vincolo e/o d'interesse storico, in particolare inserito negli Edifici di valore storico, architettonico e paesaggistico (art.70 NTA00 e NTAall02).

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it



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

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.peloni@archiworldpec.it



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 di tipo economico stato conservativo "normale" un valore da 1.250,00 €/mq a 1.550,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona.

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

immobili residenziali agibili un valore da 770,00 €/mq a 840,00 €/mq, con valori riferiti all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona.

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 "agibile" un valore da 650,00 €/mq a 850,00 €/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, alle condizioni di conservazione e alla situazione urbanistica, per cui si esprime il parere che per

l'immobile il valore di mercato possa essere stimato in 800,00 €/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	VALORE
Appartamento P. Terra	802	14	31,00	100%	31,00	800,00	24 800,00
Detrazione per eventuale sanatoria							- 5 000,00
VALORE COMPLESSIVO							19 800,00
N.B. Il conteggio è comprensiva delle parti comuni							

Il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato pari ad euro 20.000,00.

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
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 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	20.000,00	16.000,00

oltre eventuali proporzionali diritti di proprietà 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 della proprietà per 1/1 dell'immobile viene stimato pari ad Euro 16.000,00.



9) 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
€ 20.000,00

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 € 16.000,00

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,

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it



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 li, 04/09/2024

Mauro Giuseppe arch. Pelsoni





Architetto Pelsoni Mauro Giuseppe
CTU Accreditato presso il Tribunale di Brescia n. 918



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO UNICO IMMOBILE in via Ponte n. 7 Brescia – località San Polo

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



Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Indirizzi e-mail: architettopelo@libero.it maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it

