

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA
Sezione IV CIVILE

Liquidazione Giudiziale:

Giudice Delegato: **Dott.ssa ANGELINA BALDISSERA**

Curatore: **Dott. GIANLUIGI VIELMI**

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO 02

Immobile residenziale via San Martino n. 78 Manerbio (BS)

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 10 Particella 333 sub 3 Categoria A/2

valore proprietà 1/1 libero mercato Euro 68.000,00

valore proprietà 1/1 vendita forzata – base d’asta Euro 54.000,00

proprietà

1/2 della sig.ra [REDACTED]

1/2 del sig. [REDACTED]

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 di stima del BENE IMMOBILE di proprietà del soggetto in epigrafe procedeva all’acquisizione della documentazione verificandone la completezza di cui all’art. 567, secondo comma c.p.c. e effettuava il sopralluogo per visionare i beni in oggetto.

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

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

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

L'**Unità immobiliare** fa parte di un edificio residenziale all'interno di una corte in via San Martino n. 78 nel comune di Manerbio (BS) ed è indicata al **Catasto fabbricati** con i seguenti dati identificativi:

- sez **NCT Foglio 10 Particella 333 sub 3** Categoria A/2, classe 4, consistenza 2,5 vani, Sup. Catastale 57 mq, Rendita 142,03 euro, 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, in particolare la corte antistante l'ingresso pedonale nonché la scala comune agli appartamenti al piano primo e la corte quale accesso carraio.

Confini:

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

2) PROPRIETA' E PROVENIENZA

Il bene immobile è proprietà

acquisito mediante

DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE - DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 24/03/1995 - ufficio del registro di VEROLANUOVA (BS)

Registrazione Volume 102 n. 67 registrato in data 22/09/1995 - Voltura n. 22786/1995

in atti dal 03/10/1998.

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 San Martino n. 78 nel comune di Manerbio (BS), inserito in un contesto residenziale.

Il fabbricato si colloca nel centro del comune di Manerbio caratterizzato 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 un cortile e accesso carraio comuni. Il fabbricato residenziale consiste in una costruzione di epoca precedente, ristrutturato alla fine degli anni '90.

Il fabbricato si compone di due piani fuori terra ed ospita quattro unità residenziali.

Gli immobili dispongono di parti comuni e servitù così come indicato negli atti di provenienza e nella scheda catastale.

Dalla corte comune si accede direttamente ad un vano scala comune che consente di accedere alle unità del primo piano. Ad ogni unità residenziale è stato associato dai condomini un posto auto scoperto nella pertinenziale porzione di corte comune.

L'unità in esame è posta al piano primo piano.

In dettaglio l'unità immobiliare, nello stato di fatto, è composta da soggiorno con angolo cottura e piccolo balcone, camera, bagno; il tutto al piano primo.

L'unità residenziale ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti con la maggior parte dei soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne e serramenti esterni (dotati di ante cieche) in legno.

L'immobile è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con termostato e caloriferi in alluminio.

La caldaia a gas, autonoma, è posizionata nell'angolo cottura.

L'appartamento è dotato di citofono e climatizzatore nel soggiorno.

I soffitti hanno finiture al civile tinteggiate, mentre una parte della camera ha soffitto spiovente in legno.

Si segnala che il bagno cieco è dotato di ventilazione meccanica, ma presenta segni di muffa, in particolare a soffitto. Anche la camera presenta alcuni segni di muffa sulle pareti.

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.

L'edificio esternamente presenta le seguenti caratteristiche:

- murature intonacate e tinteggiate;
- copertura con finitura in coppi in cotto.

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

Il cortile comune è costituito da pavimento in cemento.

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

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da verifiche effettuate e per quanto visto durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta essere occupato e affittato mediante il contratto di locazione stipulato in data 18/07/2022 e registrato il 18/07/2022 al n. 003099 serie 3T che si

allega alla presente relazione. Al sopralluogo per la visione del bene pignorato ha presenziato ed aperto l'appartamento l'inquilina residente nell'immobile.

VALORE LOCATIVO DEL BENE

Per determinare il canone di locazione è consuetudine utilizzare i valori forniti dall'OMI della Banca dati Agenzia delle Entrate facendo il calcolo analitico secondo il valore di locazione (€/mq al mese) per abitazioni civili con destinazione residenziale.

Nel caso in esame il sottoscritto ha considerato il valore dell'immobile con stato conservativo normale e valore di locazione massimo. Il risultato è il seguente:

DESTINAZIONE	PART.	SUB	Sup. cat.	COEFFICIENTE	Sup. comm.	€/mq al mese	VALORE
Appartamento	333	3	57	100%	57	5,40 €	307,80 €
Valore arrotondato							300,00 €

Nota: I mq presi in considerazione sono quelli indicati nella visura catastale.

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

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 non ha amministratore condominiale e non risultano spese condominiali esigite ed esigibili.

Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà di eventuali 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 14/03/2025 si è verificato che per l'immobile predetto esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli che gravano sul mappale in oggetto:

Elenco immobili

Comune di MANERBIO (BS) Catasto Fabbricati

- Sezione urbana - Foglio 0010 Particella 00333 Subalterno 0003

Comune di MANERBIO (BS) Catasto Fabbricati

- Sezione urbana NCT Foglio 0010 Particella 00333 Subalterno 0003

1. ISCRIZIONE del 09/11/1998 - Registro Particolare 7454 Registro Generale 36549

Pubblico ufficiale RICCA PIERGIUSEPPE Repertorio 68472 del 21/10/1998

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 5658 del 31/07/2003 (RIDUZIONE DI SOMMA)

2. Annotazione n. 5659 del 31/07/2003 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. Annotazione n. 7297 del 22/07/2006 (ATTO RICOGNITIVO DI SOMMA CON
VARIAZIONE DELL'AMMORTAMENTO DEL MUTUO)

4. Comunicazione n. 5681 del 29/09/2011 di estinzione totale dell'obbligazione
avvenuta in data 08/09/2011. Cancellazione totale eseguita in data 10/10/2011 (Art. 13,
comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

2. ISCRIZIONE del 29/12/2009 - Registro Particolare 12848 Registro Generale 55906

Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 19649/6958 del 28/12/2009

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 7530 del 16/11/2011 (RESTRIZIONE DI BENI)

3. ISCRIZIONE del 22/07/2014 - Registro Particolare 4069 Registro Generale 23747

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1531/2214 del 18/07/2014

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

4. ISCRIZIONE del 13/02/2015 - Registro Particolare 697 Registro Generale 4861

Pubblico ufficiale EQUITALIA NORD S.P.A. Repertorio 1862/2215 del 10/02/2015

IPOTECA LEGALE derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973)

5. TRASCRIZIONE del 11/02/2025 - Registro Particolare 3911 Registro Generale 5703

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 26/2025 del 23/01/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE

**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

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.

A seguito di ricerche presso l'ufficio tecnico comunale, l'immobile è stato poi oggetto dei seguenti provvedimenti edilizi che hanno determinato l'attuale consistenza:

- Concessione edilizia n. 238/1997 del 02/10/1997 per ristrutturazione di civile abitazione con formazione di n. 4 appartamenti;
- Concessione edilizia n. 14/1998 del 28/02/1998 per ristrutturazione di accessori esterni ad abitazioni civili;
- Denuncia di Inizio Attività PE n. 277/1998 del 04/11/1998 prot. 12747 per variante al progetto di cui alla C.E. n. 238/97 e C.E. n. 14/98.

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

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ'

Dalle ricerche presso lo Sportello dell'Edilizia del Comune risulta essere stata attestata l'agibilità il 27/08/2012 prot. n. 13506 nelle forme di cui all'art. 25, comma 4, del DPR 6

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 ricade nel perimetro dei Nuclei di Antica Formazione denominati NAF – Isolato 04 edificio 259.

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.

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

In funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco mediante il sopralluogo, con la presente si dichiara la regolarità edilizio - urbanistica dell'immobile.

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

In funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio provinciale di Brescia del Territorio, ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente si dichiara la regolarità catastale 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 dalla documentazione reperita e sottoposta alla consultazione.

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

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 di 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 2024 semestre 1 riporta: abitazioni civili stato conservativo “normale” un valore da 970,00 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, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.200,00 €/mq;

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

immobili residenziali agibile 1/recente un valore da 1.105,00 a 1.470,00 €/mq, con vetustà presa in considerazione 20/30 anni con valori riferiti all’ordinarietà dello stato prevalente nella zona, che 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.

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 medio di 1.100,00 €/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 residenziale il valore di mercato possa essere stimato 1.200,00 €/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. catastale	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
Appartamento	333	3	57	100%	57	1 200,00	68 400,00
VALORE							68 400,00

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti **si ritiene che il Valore in libero mercato della proprietà per 1/1 degli immobili in oggetto viene stimato arrotondato pari ad euro 68.000,00.**

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

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO
IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA – BASE D’ASTA
CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE DEL BENE

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

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

Per quanto esposto in precedenza, per l’assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e per l’immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni

di vendita forzata, sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

LOTTO	VALORE DI MERCATO	VALORE VENDITA FORZATA deprezzamento circa del 20%
Appartamento	68.000,00	54.000,00

Valore in condizioni di vendita forzata – base d’asta

della proprietà per 1/1 dell’immobile viene stimato pari ad Euro 54.000,00.

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

6) CONCLUSIONE

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

il più probabile valore in libero mercato della proprietà di 1/1 dell’unità immobiliare, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile,
 possa essere quantificato in € **68.000,00**

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata o valore a base d’asta della proprietà di 1/1 dell’unità immobiliare, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile,
 possa essere quantificato in € **54.000,00**

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.

Ospitaletto li, 17/03/2025 Mauro Giuseppe arch. Pelsoni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

- a) Documentazione fotografica;
- b) Documentazione catastale;
- c) Autorizzazioni edilizie;
- d) Documentazione Urbanistica: estratto, legenda del PGT;
- e) titolo di provenienza;
- g) contratto d'affitto;
- h) Elenco Ispezioni Ipotecarie (aggiornamento ipocatastale).