

Liquidazione Giudiziale:

Giudice Delegato: Dott.ssa ANGELINA BALDISSERA

Curatore: Dott. GIANLUIGI VIELMI

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO 03 Immobile residenziale

Piazzale delle Nebulose n. 2, località Lido degli Scacchi, Comacchio (FE)

Catasto Fabbricati Foglio 42

Particella 1727 SUB 6 - graffata con particella 1777 - Categoria A/7

valore proprietà 1/1	libero mercato	Euro	81.000,00
----------------------	----------------	------	-----------

valore proprietà 1/1	vendita forzata – base d'asta	Euro	65.000,00
----------------------	-------------------------------	------	-----------

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 complesso residenziale denominato "Piceno" facente parte del Condominio "Parco del Sole" in Piazzale delle Nebulose n. 2, località Lido degli Scacchi, nel comune di Comacchio (FE) ed è indicata al **Catasto fabbricati** con i seguenti dati identificativi:

- **Foglio 42 Particella 1727 sub 6, graffato con la particella 1777**, Categoria A/7, classe 3, consistenza 3,5 vani, Sup. Catastale 56 mq, Rendita 442,86 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.

#### **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 18/01/2012 – ufficio del registro di BRESCIA 2 Registrazione Volume 9990 n. 1121 registrato in data 28/07/2015 - Voltura n. 5249.1/2015 - Pratica n. FE0112081 in atti dal 03/09/2015.

In origine l'appartamento era stato acquisito mediante

- atto di compravendita Notaio Marco Bissi del 23/03/1985 con rep. 9838 e racc. 1119 registrato a Ferrara il 11/04/1985 n. 1889, trascritto a Ferrara il 05/04/1985 part. 2982.

### **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, situata in Piazzale delle Nebulose n. 2, località Lido degli Scacchi, nel comune di Comacchio (FE), fa parte di un complesso residenziale denominato "Piceno" facente parte del Condominio "Parco del Sole".

Il Condominio "Parco del Sole" dispone di parti comuni, così come indicato nell'atto di provenienza e nel regolamento condominiale, in particolare vialetti interni, suoli dei posti macchina, aree verdi, piscine, piazzali e altro.

La zona è dotata dei servizi necessari primari e dista soli 2 km dal mare.

L'accesso all'unità è possibile direttamente da via pubblica attraverso un accesso pedonale. Il fabbricato residenziale consiste in una costruzione dei primi anni 80'.

L'edificio si compone di due piani fuori terra e l'appartamento oggetto della perizia si trova al primo piano.

Dalla corte esclusiva del piano terra si accede direttamente al vano scala che consente di accedere all'appartamento del primo piano.

Nel dettaglio l'unità immobiliare, nello stato di fatto, è composta da tre vani, atrio, bagno e balcone; il tutto al piano primo.

L'unità residenziale ha pavimenti e rivestimenti in ceramica, pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, porte interne in legno, serramenti esterni e ante esterne in pvc.

L'immobile non è dotato di impianto di riscaldamento, mentre è dotato di impianto elettrico autonomo con il contatore posto a parete nel cortile del piano terra e di impianto d'acqua il cui contatore è posizionato in un pozzetto sempre nella corte esclusiva del piano terra. Nel bagno è presente il boiler elettrico per la produzione dell'acqua calda sanitaria. La cucina è alimentata da una bombola a gas posizionata nella corte esclusiva al piano terra.

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 a falde con finitura in tegole portoghesi.

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

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

#### **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.

L'unità immobiliare fa parte del Condominio Parco del Sole che ha come amministratore condominiale lo studio tecnico Amministrativo immobiliare Testa s.r.l.. Dal rendiconto consuntivo anno 2023/2024 e gestione ordinaria rendiconto preventivo anno 2024/2025 approvati dall'assemblea con verbale del 10/08/2024 risultano stimate spese condominiali esigite ed esigibili pari ad Euro 3.536,96 oltre interessi e rivalutazioni dalla maturazione del credito come per legge.

Secondo quanto riportato nel rendiconto preventivo anno 2024/2025 le spese condominiali annue dell'appartamento sono pari ad euro 537,24.

Le spese per le parti comuni, indicate nell'atto di provenienza e nel regolamento condominiale, riguardano in particolare la gestione di vialetti interni e suoli dei posti macchina, aree verdi, recinzioni e cancelli di accesso alle parti comuni, reti di scarico delle acque, piscine, impianti idrici di innaffiamento delle aree verdi, illuminazione di vialetti, piazzali e altro.

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:

Comune di COMACCHIO (FE) Catasto Fabbricati

Sezione urbana - Foglio 0042 Particella 01727 Subalterno 0006

1. ISCRIZIONE del 07/05/2005 - Registro Particolare 2316 Registro Generale 10299

Pubblico ufficiale ESATRIESAIONE TRIBUTI S.P.A. Repertorio 5563/22 del  
15/04/2005 IPOTECA LEGALE derivante da A NORMA ART.77 DPR 29/09/1973  
NUM.602

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 3136 del 04/07/2005 (CANCELLAZIONE TOTALE)

2. ISCRIZIONE del 29/02/2008 - Registro Particolare 899 Registro Generale 4567  
Pubblico ufficiale VOLTA PAOLO Repertorio 7977/1096 del 04/02/2008

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 2982 del 25/11/2023 di estinzione totale dell'obbligazione  
avvenuta in data 17/11/2023.

Cancellazione totale eseguita in data 20/12/2023 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 -  
Art.40 bis D. Lgs 385/1993) Presenza graffati

3. TRASCRIZIONE del 18/11/2015 - Registro Particolare 13533 Registro Generale  
18926 Pubblico ufficiale BRESCIA 2 Repertorio 1121/9990 del 28/07/2015

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA  
SUCCESSIONE Presenza graffati

4. TRASCRIZIONE del 22/06/2016 - Registro Particolare 7048 Registro Generale  
10552 Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 22405/8564 del

14/06/2016 ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI  
EREDITA' Presenza graffati

5. ISCRIZIONE del 22/06/2016 - Registro Particolare 1662 Registro Generale 10553  
Pubblico ufficiale NICOLI FRANCESCO Repertorio 22405/8564 del 14/06/2016

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO Presenza graffati

6. TRASCRIZIONE del 17/02/2025 - Registro Particolare 2030 Registro Generale 2691

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

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE

GIUDIZIALE Presenza graffati

**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 e secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico del comune l'edificio e l'appartamento oggetto della presente perizia sono stati realizzati mediante la Concessione Edilizia PE 244/1978 prot. n. 11045/78 rilasciata in data 8/08/1979.

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 e secondo quanto comunicato dall'ufficio tecnico del comune risulta essere stato rilasciato il Permesso di abitabilità in data 9/04/1983 Registro nuove costruzioni n. 244 anno 1978 prot. n. 17008/82 per il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto della presente stima.

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 Regolatore Generale (PRG) del Comune il fabbricato ricade nelle Sottozone "B1" consolidate sature - B1.c – estensiva ai sensi dell'art Art. 37 delle Norme Tecniche di Attuazione (NTA).

In merito allo strumento Piano del Parco l'immobile è inserito nell'Ambito del Piano Territoriale Stazione Comacchio Centro Storico, Stazione centro storico di Comacchio - Art. 25 - Sottozona D - D.SGP: aree urbanizzate e urbanizzabili di San Giuseppe.

In merito allo strumento PTCP l'immobile è inserito nell'Unità di paesaggio (delle dune) U.P. 9, sistema costiero, Dossi o dune di rilevanza storico documentale e paesistica.

In merito allo strumento PTPR l'immobile è inserito nell'Unità di paesaggio costa nord, costa.

Infine in merito allo strumento Tavola dei Vincoli - PUG l'immobile è inserito nei Parchi e riserve nazionali o regionali - Art. 142 D.L. 22.01.2004 n° 42 lettera f.

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 fornita dall'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 PRG, 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 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 Borsino Immobiliare;
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: ville e villini stato conservativo "normale" un valore da 1.350,00 a 1.800,00 €/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 1.500,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dalle quotazioni immobiliari 2025 del Borsino Immobiliare, attribuisce per: abitazioni in stabili di fascia media un valore da 1.038,00 a 1.449,00 €/mq, 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 1.400,00 €/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 un valore da 1.400,00 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, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.450,00 €/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 residenziale il valore di mercato possa essere stimato 1.450,00 €/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	1727 1777	6	56	100%	56	1 450,00	81 200,00
<b>VALORE</b>							<b>81.200,00</b>

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 81.000,00.**

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	81.000,00	<b>65.000,00</b>

**Valore in condizioni di vendita forzata – base d’asta**

**della proprietà per 1/1 dell’immobile viene stimato pari ad Euro 65.000,00.**

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 Pelsoni 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 € **81.000,00**

**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 € **65.000,00**

**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 lì, 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;
- e) titolo di provenienza;
- g) regolamento di condominio;
- h) Elenco Ispezioni Ipotecarie (aggiornamento ipocatastale).