

Liquidazione Giudiziale:

Giudice Delegato:

Dott. ALESSANDRO PERNIGOTTO

Curatore:

Dott. GIANLUIGI VIELMI

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO – LABORATORIO ARTIGIANALE

IMMOBILE in via Togliatti n. 8 Persico Dosimo (CR)

Catasto Fabbricati Foglio 17 Numero 271 (graffato con 631) categoria C/3

valore proprietà 1/1 libero mercato	Euro 100.000,00
valore proprietà 1/1 vendita forzata – base d’asta	Euro 80.000,00

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 di redigere la relazione di stima dei beni immobiliari caduti nella procedura di liquidazione giudiziale in oggetto, provvedeva all’acquisizione della documentazione necessaria verificandone la completezza di cui all’art. 567, secondo comma c.p.c. e effettuava il sopralluogo per visionare i beni in oggetto.

Termine le ricerche espone quanto segue:

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI DATI CATASTALI

Unità immobiliare in Comune di **Persico Dosimo (CR)**, località Persichello, via P. Togliatti, n. 8, costituita da unità immobiliare adibita a laboratorio artigianale con pertinenze e corte censita al **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati identificativi:

- **foglio 17, mappale 271 graffato con il mappale 631**, via P. Togliatti, n. 8, piano T, categoria C3, classe U, metri quadri 225, superficie catastale metri quadri 302, R.C. Euro 720,46;

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, nulla escluso od eccettuato, quali risultano dallo stato dei luoghi, dalla legge, dalle planimetrie catastali e dai titoli 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 1/1

- atto Notaio Laura Superti repertorio n. 432 raccolta n. 321 del 03/10/2023 registrato a Cremona il 10/10/2023 n. 11710 serie 1T.

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'immobile è in zona centrale della località Persichello in Comune di Persico Dosimo (CR).

L'accesso all'unità è possibile direttamente dalla via pubblica attraverso un accesso carraio al civico 8 di via Palmiro Togliatti.

L'unità immobiliare è costituita catastalmente da locali adibiti a laboratorio con ripostiglio, W.C. e tettoia posta al piano terra, con cortile pertinenziale in proprietà esclusiva.

Il fabbricato è costituito da un capannone e un edificio affiancato ed unito oltre che da una tettoia ed una corte esclusiva.

I fabbricati si distinguono per tipologia costruttiva e per finiture esterne.

Il capannone, realizzato con struttura prefabbricata, è stato realizzato nei primi anni '70.

Il secondo edificio collegato direttamente al capannone, in muratura intonacata, è stato edificato negli anni '80.

Gli immobili sono dotati di aperture con serramenti in vetro e ferro-vetro, portone di accesso al capannone in ferro.

Il pavimento è in parte in cemento lisciato al quarzo e in parte in ceramica.

Il bagno è dotato di sanitari, pavimento e rivestimento in ceramica.

La struttura della copertura del capannone è a volta con struttura prefabbricata in c.a., mentre il secondo edificio è dotato di solaio in laterizio, pareti divisorie in parte in laterizio intonacato e in parte in pannelli sandwich.

Si segnala che la copertura è stata realizzata con lastre in fibrocemento probabilmente in eternit.

Il capannone dispone di impianto elettrico, ma non di riscaldamento, mentre l'edificio annesso dispone di impianto elettrico e parzialmente di riscaldamento con generatori di calore ad aria.

Si segnala che sul fianco del capannone è stata realizzata una tettoia; tale struttura è costituita da struttura in ferro e copertura in lamiera.

La corte esterna agli edifici è per la maggior parte pavimentata in cemento.

L'accesso alla proprietà dalla via pubblica avviene da un ampio cancello in ferro.

Nel suo complesso gli edifici si presentano in condizioni di conservazione sufficienti

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

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo gli immobili oggetto della perizia risultano in possesso alla società proprietaria.

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, l'immobile non ha parti condominiali. 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 in data 03/03/2025 sugli immobili predetti esistono le seguenti iscrizioni, trascrizioni o formalità pregiudizievoli, gravanti tutte sulle unità immobiliari oggetto della presente stima:

Elenco immobili

Comune di PERSICO DOSIMO (CR) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana - Foglio 0017 Particella 00271 – 00631 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 14/01/2013 - Registro Particolare 285 Registro Generale 387

Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 1466/9990 del 14/11/2012

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE

2. TRASCRIZIONE del 13/10/2017 - Registro Particolare 5582 Registro Generale 8343
Pubblico ufficiale CREMONA Repertorio 1119/9990 del 14/09/2017

ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE;

3. TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 6292 Registro Generale 8876
Pubblico ufficiale SUPERTI LAURA Repertorio 432/321 del 03/10/2023

ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA';

4. TRASCRIZIONE del 10/10/2023 - Registro Particolare 6293 Registro Generale 8877
Pubblico ufficiale SUPERTI LAURA Repertorio 432/321 del 03/10/2023

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA;

5. ISCRIZIONE del 11/10/2023 - Registro Particolare 1230 Registro Generale 8910
Pubblico ufficiale SUPERTI LAURA Repertorio 433/322 del 03/10/2023

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
FONDIARIO;

6. ISCRIZIONE del 05/11/2024 - Registro Particolare 1468 Registro Generale 9446
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2363/2024 del 24/06/2024

IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO;

7. TRASCRIZIONE del 10/02/2025 - Registro Particolare 734 Registro Generale 1051
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 7/2025 del 16/01/2025

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DI LIQUIDAZIONE
GIUDIZIALE

.

**7) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE,
DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE
URBANISTICA E RISPONDENZA CATASTALE**

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

Da ricerca risulta che la costruzione dell'immobile in oggetto è avvenuta sulla base dei
seguenti titoli edilizi rilasciati/presentati dal/al Comune di Persico Dosimo:

- Licenza edilizia del 26 novembre 1970 (per la costruzione di abitazione e laboratorio),
N. 156, Prot. 2877 del 2 ottobre 1970;

- Concessione edilizia n. 437 del 30 ottobre 1977 (per ampliamento del laboratorio artigianale e rinuncia alla costruzione dell'abitazione);
- Concessione edilizia Registro Costruzioni n. 863 prot. 1040 del 18 aprile 1985 (per ampliamento del laboratorio artigianale);
- Concessione gratuita per opere edilizie Registro costruzioni n. 988 prot. 3620 del 23 dicembre 1986 (per variante alla concessione n. 863/1985);
- D.I.A. prot. 4441 del 20 luglio 2006 (per realizzazione tettoia);
- SCIA del 14 giugno 2022 Prot.n. 3300 (sanatoria dell'intervento realizzato in data 5 aprile 1990, allo scopo di regolarizzare le difformità tra quanto concesso e quanto effettivamente realizzato, consistenti in modifiche nelle aperture interne, formazione di divisorio interno con pannelli sandwich e lievi modifiche nella forometria esterna).

In seguito non risultano richiesti e/o rilasciati ulteriori provvedimenti e/o autorizzazioni da parte degli Enti preposti per opere edilizie e/o modifiche.

CERTIFICATO DI AGIBILITA'

A seguito della visione degli atti risulta che è stata presentata al Comune di Persico Dosimo la Segnalazione certificata per l'agibilità in data 29 giugno 2022 Prot.n. 3527.

DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo il Piano di Governo del Territorio (PGT) del Comune l'immobile ricade nel seguente ambito urbanistico:

- B2 ambito residenziale di recente impianto.

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

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata sopra elencata, in funzione di quanto valutato e verificato ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente dichiara: la **REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA** degli immobili.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione e di quanto indicato nel PGT, e, 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 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 **REGOLARITÀ CATASTALE** rispetto allo stato attuale 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.

9) 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 o concorsuali

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 acquirente e 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 11/2018 – R.1.2.1) 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 essere soggette a costrizioni.”

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.

ANALISI ESTIMATIVA ANALITICA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO - 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);

2. “fonti fiduciarie”, raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE

I dati di mercato così ottenuti costituiscono il punto di riferimento iniziale della stima, che sarà adeguato alle particolari caratteristiche dell'immobile in oggetto.

Considerata la natura dell'immobile e del mercato di riferimento, è opportuno valutare il più probabile valore di mercato del bene ricorrendo al procedimento di stima sintetico comparativo per confronto diretto. Tale procedimento si fonda sulla conoscenza di prezzi di compravendita di immobili simili a quell'oggetto di stima riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate.

Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo.

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi “a corpo” e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell'area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive.

La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali.

Nella valutazione verranno presi in considerazione valori riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

1. Il primo dato desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate attribuisce per:

- laboratori stato conservativo “normale” un valore da 450,00 €/mq a 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, che in base alle caratteristiche del fabbricato, alle finiture dell'immobile, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 450,00 €/mq.

INDAGINE DA FONTI “FIDUCIARIE”

2. Il secondo 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, dal confronto con altri beni aventi stesse caratteristiche, nello stesso luogo, messi sul mercato, hanno consentito di individuare:

- laboratori stato conservativo “normale” un valore da 250,00 €/mq a 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, alle finiture dell’immobile, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 350,00 €/mq.

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati rientrano nell’ambito della variabilità della stima per cui si esprime il parere che agli immobili oggetto della presente stima possa essere attribuito il seguente valore:

- laboratori un valore di 400,00 €/mq, tenuto conto che si trovano in zona residenziale.

Si precisa che verrà applicata una detrazione dal prezzo per la copertura con lastre in fibrocemento probabilmente in eternit.

CONCLUSIONI

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, dalle schede catastali recuperate presso l’agenzia del Territorio, è al lordo dei muri e dei tavolati e tiene conto del valore del fabbricato, dell’area su cui sorge, delle aree di pertinenza esclusive/comuni.

Si precisa inoltre che la valutazione sottoesposta è relazionata alle misure desunte dalle schede 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, considerato lo stato di conservazione e manutenzione in cui si trova per quanto accertato con il sopralluogo, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l’immobile si trova, di tutti i vincoli e servitù, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile, nel modo seguente:

Catasto Fabbricati					
foglio	particella	sub	categoria	località	provincia
17	271 (631)	-	C/3	Persico Dosimo	CR
Destinazione	sup. cat.	coefficiente	sup.comm.	€/mq	VALORE
Laboratori	302	100%	302	400,00	120 800,00 €
Detrazione per la presenza della copertura in fibrocemento "eternit"					-20 000,00 €
					100 800,00 €
N.B. La valutazione è comprensiva della corte di pertinenza					

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.

Per quanto esposto in precedenza e per l'assenza di garanzie per eventuali vizi occulti

si ritiene che il valore di mercato della quota di 1/1 della proprietà oggetto della presente relazione possa essere stimato arrotondato pari a Euro 100.000,00.

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 delle condizioni di vendita.

In caso di vendita forzata, per trovare il valore di vendita di un bene, bisogna tenere in considerazione la finalità della stima, cioè la “determinazione del prezzo con le quali porre in vendita il bene”, portando la valutazione del bene al più prudentiale valore di mercato.

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

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

Per quanto esposto in precedenza, per l’assenza di garanzie per eventuali vizi occulti e per l’immediatezza della vendita giudiziaria si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata all’unico lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 20%:

	VALORE DI MERCATO	VALORE DI VENDITA FORZATA deprezzamento circa del 20%
LOTTO UNICO	100.000,00	80.000,00

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.

Il VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA della quota di 1/1 della proprietà degli immobili viene quindi stimato pari ad Euro 80.000,00.

10) 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 quota di 1/1 della proprietà degli immobili del LOTTO UNICO, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere quantificato in

€ 100.000,00

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata della quota di 1/1 della proprietà degli immobili del LOTTO UNICO, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, possa essere

quantificato in

€ 80.000,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

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 al 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, 03/03/2025

Mauro Giuseppe arch. Peloni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO UNICO

- 1) Documentazione fotografica;
- 2) Documentazione catastale: visura catastale, estratto mappa e scheda catastale;
- 3) Estratto PGT, legenda PGT ed Estratto NTA del PGT;
- 4) atto di provenienza;
- 5) Autorizzazioni edilizie;
- 7) Elenco Ispezioni ipotecarie.