

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione Quarta Civile

ASTE
GIUDIZIARIE® * * * * *ASTE
GIUDIZIARIE®**PROCEDIMENTO DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO**Procedimento: **n. 27/2021** [REDACTED]Giudice Delegato: **Dott. GIANLUIGI CANALI**Liquidatore: **Dott. MARCO MARELLI**

* * * * *

RELAZIONE DI STIMA BENI IMMOBILI**LOTTO UNICO SERRA in via Benaco n. 38 Bedizzole (BS)**

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 15 Particella 559 Categoria D/10

valore proprietà 1/1 libero mercato Euro 930.000,00**valore proprietà 1/1 vendita forzata Euro 697.500,00**ASTE
GIUDIZIARIE®**PREMESSA E QUESITO**ASTE
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente con sede in via Sant'Anna n. 8, 25035 Ospitaletto BS (mail architettopelo@libero.it, pec_mail maurogiuseppe.pelsoni@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Brescia n. 918, ricevuto l'incarico dal Dott. Gianluigi Vielmi, liquidatore nel procedimento di liquidazione controllata in oggetto, di stima dei BENI IMMOBILI di proprietà del soggetto in epigrafe procedeva all'acquisizione della documentazione verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c. e effettuava il sopralluogo per visionare i beni in oggetto.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640**

Via Sant'Anna n. 8 – 25035 Ospitaletto (BS)

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

UTILIZZO DELLA VALUTAZIONE

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del **“più probabile valore in libero mercato”** e del **“più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata”** nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzata implicita alla procedura esecutiva.

BASI DEL VALORE

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

“Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

“L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza alcuna costrizione.”

Il valore di **vendita forzata (valore di realizzo)** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 2, nota 6.11) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.12) viene definito come segue:

"Il termine di vendita forzata è usato spesso in circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o non è possibile lo svolgimento di un appropriato periodo di marketing. Il prezzo ottenibile in queste circostanze non soddisfa la definizione di valore di mercato. Il prezzo che potrebbe essere ottenuto in queste circostanze dipende dalla natura della pressione operata sul venditore o dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un marketing appropriato."

Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 - Appendice A.1.5.1) il valore di vendita forzata viene così definito:

"Il valore di vendita forzata è l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato."

ASSUNZIONI LIMITATIVE E CONDIZIONI LIMITATIVE

Le assunzioni limitative su cui si fonda la valutazione sono:

- Il risultato della stima è da intendersi rigorosamente riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, non proiettate nel tempo e, in quanto valore previsionale medio ordinario, può discostarsi dal prezzo conseguente ad una eventuale effettiva compravendita postuma dipendente da fattori soggettivi e dalla capacità contrattuale dei contraenti;

- la superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali;
- il giudizio di stima dovrà essere di ordine tecnico, economico ed urbanistico, va quindi tenuto presente che il valore è frutto di un giudizio e non dello scambio reale dei beni.

INDAGINE DI MERCATO

La stima secondo il valore di mercato, sia con procedimento sintetico che analitico, è fondata sul confronto tra il fabbricato oggetto di stima e i fabbricati simili di cui si conoscono i prezzi di mercato e la consistenza.

La consistenza è definita come dimensione in metri quadrati di superficie commerciale. Il valore unitario ordinario (€/mq) si ottiene infatti dal rapporto tra la sommatoria dei prezzi noti di categorie omogenee di fabbricati e la sommatoria delle rispettive dimensioni.

La conoscenza del mercato si concretizza tramite:

1. "fonti accreditate" (o "indirette"), dati pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) e il Listino Immobiliare pubblicato dalla Borsa Immobiliare di Brescia;
2. "fonti fiduciarie", raccolta di informazioni presso gli operatori del mercato immobiliare locale.

STIMA DEL VALORE

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

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

riconciliati con i valori forniti dalle fonti sopra riportate. Il criterio di misurazione adottato è il SEL, Superficie Esterna Lorda che ha portato al calcolo delle superfici espresse nella tabella di calcolo. Si precisa che il valore unitario attribuito alle superficie è al lordo dei muri e dei tavolati, ma è da intendersi “a corpo” e tiene conto del valore del fabbricato comprensivo dell’area su cui sorge oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell’art. 1117 del Codice Civile nello stato di diritto e di fatto in cui si trovano, con ogni accessorio, pertinenza, servitù attive e passive. La valutazione è parametrata alle misure desunte dalle visure e dalle schede catastali. 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.

LOTTO UNICO SERRA in via Benaco n. 38 Bedizzole (BS)

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 15 Particella 559 Categoria D/10

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI DATI CATASTALI

L'Unità immobiliare, immobile artigianale/commerciale ad uso serra per attività vivaistica, oggetto della presente valutazione, è nel Comune di **Bedizzole in via Benaco n. 38** ed indicata al **Catasto Fabbricati** con i seguenti dati identificativi:

- **sez NCT Foglio 15 Particella 559** Categoria D/10, Rendita 5.642,00 euro, via Benaco 36, Piano T;

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 nella 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 del [REDACTED]

[REDACTED].

L'atto di provenienza è stato redatto dal Notaio [REDACTED] del 21/11/2002

repertorio 40755 raccolta 11246, registrato a Lonato il 26/11/2002 n. B2 serie 1T e trascritto a Brescia il 27/11/2002 ai nn. 52724/33899.

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 una serra florovivaistica in alluminio e vetro a capanna con sistemi automatizzati per l'apertura della copertura, controllati mediante centralina meteo.

La serra principale ha un rivestimento delle pareti esterne in lamiera, copertura in alluminio e vetro ed è riscaldata mediante pannelli radianti a pavimento alimentati da caldaia ubicata nella centrale termica. La pavimentazione è in battuto di cemento.

E' presente anche un riscaldamento aereo.

Le altre due serre con pareti e copertura in alluminio e vetro sono riscaldate con un impianto canalizzato aereo. La pavimentazione è in battuto di cemento.

Le serre sono dotate di sistema ad innaffio ad ala gocciolante.

All'interno della serra principale è presente un ufficio, un locale spogliatoio e bagni dotato di boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria; il blocco è stato realizzato in con muratura in prismi. I pavimenti e rivestimenti sono in piastrelle di ceramica.

All'interno della serra principale è presente anche un locale in pannelli in lamiera coibentati (sandwich) adibita a cella frigorifera con evaporatore interno per la conservazione dei fiori e alcune piante.

Esternamente alla serra è stata realizzata la centrale termica parzialmente in muratura di prismi e pannelli in lamiera coibentati e il vano tecnico ad uso magazzino in pannelli in lamiera coibentati dotato di portone sezionale.

Infine esternamente alla serra è presente una corte esclusiva costituita da un piazzale asfaltato destinato in parte a parcheggio della clientela e in parte a esposizione esterna.

L'immobile, per quanto visibile durante sopralluogo, è in buone condizioni di conservazione con finiture di buon livello anche se datate. Dalla documentazione consultata non sono state reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti; a vista gli impianti sembrano in buone condizioni anche se datati.

4) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da quanto emerso durante il sopralluogo gli immobili oggetto della perizia risultano occupati dal legittimo proprietario [REDACTED] con la propria ditta individuale.

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 valutazione di stima sono gravati dai seguenti vincoli ed obblighi:

- eventuali vincoli definiti nell'atto di provenienza ed in particolare:

- atto unilaterale d'obbligo edilizio stipulato dal Notaio [REDACTED] in data 15/07/1988 rep. 45970 trascritto a Brescia il 05/08/1988 ai nn. 22661/15482 relativamente al mappale 95 del foglio 15 del NCTR, mappale 559 al momento dell'atto di acquisto del terreno nel 2002 e variato nel 2003;
- atto di costituzione di vincolo di destinazione stipulato dal Notaio [REDACTED] in data 07/03/1994 rep. 12988 trascritto a Brescia il 18/03/1994 ai nn. 7284/5228 relativamente al mappale 405 del foglio 15 NCTR, mappale 560 al momento dell'atto di acquisto del terreno nel 2002 e soppresso nel 2003.
- eventuali vincoli definiti dal PGT vigente del Comune.

**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 23/05/2024 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 BEDIZZOLE (BS) Catasto Fabbricati

Sezione urbana NCT Foglio 0015 Particella 00559 Subalterno -

1. ISCRIZIONE del 01/09/2011 - Registro Particolare 8063 Registro Generale 37459

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 42405/15973 del 09/08/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

2. ISCRIZIONE del 30/01/2015 - Registro Particolare 362 Registro Generale 3066

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 2811/2011 del 20/01/2015

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI
MUTUO FONDIARIO

3. ISCRIZIONE del 30/11/2022 - Registro Particolare 10485 Registro Generale

55495 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 40756/11247 del

21/11/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA

VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 12044 del 2002 Immobili attuali

4. Rettifica a TRASCRIZIONE del 15/05/2024 - Registro Particolare 14872 Registro

Generale 21230 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 27/2021

del 06/04/2021 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 14039 del 2021

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Via Sant'Anna n. 8 – 25035 Ospitaletto (BS)

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

TRASCRIZIONE del 05/05/2021 - Registro Particolare 14039 Registro Generale 21231
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 27/2021 del 06/04/2021 ATTO
GIUDIZIARIO - DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE
DEL PATRIMONIO.

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

VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE

A seguito di ricerca presso l'ufficio tecnico del comune risulta che l'edificio è stato è
stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- Concessione edilizia n. 20/2002 del 08.04.2002;
- DIA prot. 2550 del 26.02.2003 per Variante a Concessione edilizia n. 20/2002.

CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Dalle ricerche presso il settore Sportello dell'Edilizia del Comune è stato reperito il
certificato di Agibilità rilasciato dal Comune il 13/10/2003.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di
documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere
soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse
determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della
Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal
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

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Via Sant'Anna n. 8 – 25035 Ospitaletto (BS)

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

dichiara la NON REGOLARITÀ EDILIZIO - URBANISTICA dell'immobile in quanto nella serra principale è stato realizzato un vano adibito a cella frigorifera e sono state realizzate due nuove porte interne di passaggio tra le serre. Le opere non sono state indicate nelle pratiche autorizzate, per cui devono essere oggetto di una pratica edilizia in sanatoria per opere interne il cui costo comprensivo di imposte, sanzioni e spese tecniche si aggira intorno ai 5.000,00 euro.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto arch. Mauro Giuseppe Peloni, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640, in qualità di esperto valutatore incaricato dal 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 secondo quanto riportato nel paragrafo precedente relativo alla conformità urbanistico edilizia.

I costi per l'aggiornamento catastale potrebbero aggirarsi intorno a 2.000,00 euro.

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 sopra indicato ricade in Aree D2 – Aree per la produzione e vendita di beni e servizi.

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

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"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI Agenzia delle Entrate 2/2023 riporta: capannoni industriali "normale" un valore da 420,00 €/mq a 540,00 €/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 Pro Brixia 2023 riporta: produttivo "agibile 1" un valore da 380,00 €/mq a 490,00 €/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 produttivi "normale" un valore da 350,00 €/mq a 650,00 €/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 variare in base alle caratteristiche del fabbricato, le finiture, al piano, la sua vetustà e la sua localizzazione, per cui tenuto conto dello stato di conservazione in cui si presenta attualmente l'immobile **si esprime il parere che per l'immobile in oggetto il valore di mercato possa essere stimato in**

- Uffici – bagni – spogliatoi	480,00 €/mq;
- Esposizione serra principale	420,00 €/mq;
- Esposizione serra	380,00 €/mq;
- Vano tecnico	240,00 €/mq;
- Centrale termica	240,00 €/mq;
- Portico	180,00 €/mq.

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

Si precisa che il valore unitario attribuito alle superfici, ricavate dalle schede e dalle visure catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza comuni. Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede e dalle visure catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Sulla base delle indagini di mercato esperite e delle metodologie utilizzate, preso atto della natura, consistenza e destinazione dell'immobile, il suo grado di appetibilità, considerato tutto quanto sopra descritto nonché lo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, valutato quanto è desumibile dai documenti allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, ciò premesso il sottoscritto è pervenuto alla valutazione degli immobili, nel modo seguente:

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

DESTINAZIONE	SUP. CAT. mq	€/mq	VALORE
UFFICI/BAGNI/ SPOGLIATOI	56,00	480,00 €	26 880,00 €
ESPOSIZIONE SERRA PRINCIPALE	1350,00	420,00 €	567 000,00 €
ESPOSIZIONE SERRA	675,00	380,00 €	256 500,00 €
VANO TECNICO	50,00	240,00 €	12 000,00 €
CENTRALE TERMICA	38,00	240,00 €	9 120,00 €
PORTICO	45,00	180,00 €	8 100,00 €
Totale Superficie coperta	2214,00		
AREA ESTERNA	2506,00	20,00 €	50 120,00 €
Totale Lotto	4720,00		
TOTALE COMPLESSIVO			929 720,00 €
TOTALE arrotondato			930 000,00 €

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 libero mercato della proprietà per 1/1 dell'immobile oggetto della presente valutazione viene stimato arrotondato pari ad euro 930.000,00.

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

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Via Sant'Anna n. 8 – 25035 Ospitaletto (BS)

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

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 prudente 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 25%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita forzata a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato di circa il 25%:

TOTALE arrotondato	930 000,00 €
---------------------------	---------------------

DEPREZZAMENTO VENDITA STRAODINARIA 25%	-232 500,00 €
TOTALE VENDITA STRAORDINARIA	697 500,00 €

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.

VALORE IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA della proprietà per 1/1 dell'immobile viene stimato pari ad Euro 697.500,00.

9) 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

€ 930.000,00

il più probabile valore in condizioni di vendita forzata 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 €

697.500,00

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA

Il sottoscritto arch. Peloni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918, in applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la

presente

dichiara

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,

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Via Sant'Anna n. 8 – 25035 Ospitaletto (BS)

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

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, 24/05/2024

Mauro Giuseppe arch. Pelsoni



Allegati alla presente relazione e ne costituiscono parte integrante:

LOTTO UNICO SERRA in via Benaco n. 38 Bedizzole (BS)

Catasto Fabbricati sez NCT Foglio 15 Particella 559 Categoria D/10

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

Iscrizione Ordine degli architetti della Provincia di Brescia n. 1640

Via Sant'Anna n. 8 – 25035 Ospitaletto (BS)

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