

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI STIMA

* * * * *

Esecuzione immobiliare n. 961/2014 riunita con la n. 340/2020

Esecuzione immobiliare: n. 961/2014

Esecuzione immobiliare: n. 340/2020

Giudice dell'esecuzione – G.O.P. : **Dott. Davide Foppa Vicenzini**

Esperto incaricato: **arch. Mauro Giuseppe Peleri**

Nomina dell'esperto: **02.12.2021**

Conferimento d'incarico e giuramento: **15.12.2021**

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **20.04.2022**

PREMESSA E QUESITO

L'Ill.mo Giudice Esecutore G.O.P. Dott. **Davide Foppa Vicenzini** nominava in data 02 Dicembre 2021 il sottoscritto arch. Peleri Mauro Giuseppe libero professionista indifferente con studio tecnico in via Cellini n. 26 (tel. e fax 030.6840842, e_mail maurogiuseppe.peleri@archiworldpec.it), iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Brescia al n.1640 e all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale n. 918 con l'incarico di stimare le proprietà del soggetto in epigrafe con i quesiti di cui all'art. 173 bis (contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).



Il CTU provvedeva all'acquisizione della documentazione necessaria verificandone la completezza di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., avvisava le parti ed effettuava un sopralluogo ai beni in oggetto.

Terminate le ricerche il CTU espone quanto segue:

LOTTO UNICO Immobile residenziale ed autorimessa

Unità immobiliare in via Italia n. 71 Villa Carcina (BS)

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Il bene oggetto della presente perizia fa parte del Complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale denominato "Palazzina Parco" sito in Comune di Villa Carcina (BS) con ingresso da via Italia.

Il bene oggetto di perizia è l'unità immobiliare sita nel Comune di Villa Carcina (BS) in via Italia, **censita al catasto fabbricati** con i seguenti dati:

- **Sezione urbana NCT foglio 18 particella 173 sub 5**, via Italia, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 160,10 Euro;
- **Sezione urbana NCT foglio 18 particella 243 sub 2**, via Italia, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Rendita 34,09 Euro;

oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle 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.

Più precisamente i predetti mappali, a seguito dell'allineamento delle mappe del N.C.E.U. con le mappe del N.C.T.R. del Comune di Villa Carcina (BS), effettuata d'ufficio in data 24/03/2005 prot. n° 27920 e in data 12/04/2005



prot. n° 31524 hanno sostituito rispettivamente i mapp. 611/5 e 903/2 del foglio 6 – censuario Carcina del N.C.E.U.

Confini:

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

Proprietà e provenienza:

Premesso che catastalmente gli immobili sono stati erroneamente intestati a _____ i beni individuati al catasto fabbricati con la Sezione urbana NCT foglio 18 particella 173 sub 5 e particella 243 sub 2, come risulta dall'atto di provenienza, sono di proprietà

e così per l'intera proprietà (quota 1/1), oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Fabrizio Santosuosso il 15/04/2005, Repertorio n. 23.761 Raccolta n. 7.009, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Brescia 2 il 30/04/2005 al n. 1401 serie 1T e trascritto presso la Conservatoria dei registri immobiliari di Brescia il 02/05/2005 reg. gen. 22.385 e reg. part. 13.307.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

La descrizione è ricavata sia dal sopralluogo che dalle planimetrie catastali depositate presso il competente Ufficio del Territorio.



Gli immobili oggetto della presente perizia fanno parte di un più ampio complesso condominiale, denominato “Palazzina Parco”, ubicato in via Italia Comune di Villa Carcina (BS) con accesso pedonale e carraio da Via Italia n. 71, ubicato in zona residenziale centrale, costituito da appartamento posto al piano secondo composto da: soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno e disimpegno, balcone in lato di ovest, cantina al piano interrato ed in corpo staccato garage al piano terra. La palazzina si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. L’immobile è caratterizzato, oltre che dalle proprietà esclusive, da locali comuni quali corridoi, vano scala e corte di accesso alle autorimesse.

La proprietà esclusiva è così composta:

Unità immobiliare particella 173 sub 5

Appartamento al piano secondo e cantina al piano interrato.

Unità immobiliare particella 243 sub 2

Garage al piano terra.

Oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle 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.

FINITURE

L’appartamento edificato da oltre cinquanta anni, recentemente sistemato, è in buono stato di manutenzione con finiture di buona qualità, con pavimenti in laminato e ceramica, serramenti in legno con vetri doppi, tapparelle in pvc, impianti elettrico, idraulico e impianto di riscaldamento autonomi con caldaia a gas posizionata in cucina.

Il bene periziato dispone di una cantina al piano interrato dotata di impianto elettrico, pavimentata con piastrelle in ceramica e intonacata e tinteggiata.



Infine l'unità dispone anche di un garage al piano terra, esterno al fabbricato principale e accessibile dal corsello carrabile comune, con pareti intonacate e tinteggiate, pavimento in ceramica e basculante in ferro.

In generale la cantina e il garage si presentano in condizioni di manutenzione sufficienti.

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da verifiche effettuate dal CTU, per quanto visto durante il sopralluogo e quanto dichiarato dalla sig.ra [REDACTED] l'immobile oggetto della perizia risulta essere in possesso della stessa sig.ra [REDACTED] (proprietaria di 1/2 del bene) ed occupato da lei e dalla figlia.

4) 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 è gestito dallo Studio Brevi di Via Matteotti Gardone V.T. (BS), il quale mi ha comunicato che risultano per l'esercizio 2021 spese condominiali non pagate relative al bene oggetto di perizia per un importo complessivo pari a 393,41 euro. Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà di eventuali BCNC.



5) L'ESISTENZA DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI, ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, CHE SARANNO CANCELLATI O CHE COMUNQUE RISULTERANNO NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

I documenti di causa, in particolare la Dichiarazione e Certificazione Notarile ventennale a cura del Notaio dott. Francesco Casarini del 31/07/2020 elencano le seguenti formalità pregiudizievoli dell'immobile:

- **Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo iscritta il 02/05/2005 al n. 22386 del registro generale e al n. 5141 del registro particolare**, di Euro 280.000,00, Notaio Santosuosso Fabrizio del 15/04/2005, rep. 23762/7010, a fronte di un capitale di Euro 140.000,00, durata 30 anni,

Grava la piena proprietà dei beni censiti alla sezione urbana Car al foglio 6 con la particella 611 sub 5 a con la particella 903 sub 2

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 30/10/2013 al n. 36174 del registro generale e al n. 6168 del registro particolare**, di Euro 25.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Brescia del 24/ 07/2012, rep. 6130/2012, a Botticino il 01-08-1948 a fronte di un capitale di Euro 6.971,65, a carico di



Bergamo.

- **Ipoteca legale iscritta il 14/01/2014 al n. 1020 del registro generale e al n. 126 del registro particolare**, di Euro 79.358,24, atto di [REDACTED] del 17/12/2013 rep. 1426/2213.

a fronte di un capitale di Euro 39.679,12,

- **Ipoteca giudiziale iscritta il 31/07/2014 al n. 25238 del registro generale e al n. 4348 del registro particolare**, di Euro 25.000,00, decreto ingiuntivo del Tribunale di Milano del 06/11/2012, rep. 39997,

à di un capitale di Euro 16.525,33, a carico

- **Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 07/10/2014 al n. 31971 del registro generale e al n. 21391 del registro particolare**, Ufficiale Giudiziario di Brescia del 08/07/2014, rep. 10495/2014, a

Grava la quota di 1/2 di piena proprietà dei beni censiti al foglio 18 particella



173 sub.5 e 243 sub. 2.

- Atto esecutivo o cautelativo verbale di pignoramento immobili trascritto il 28/07/2020 al n. 25899 del registro generale e al n. 16497 del registro particolare, Tribunale di Brescia del 25/06/2020, rep. 3770,

Grava la piena proprietà dei beni censiti alla sezione urbana Car al foglio 6 con la particella 611 sub 5 a con la particella 903 sub 2.

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 18/01/2022 si è verificato che per gli immobili attuali sezione urbana NCT al foglio 18 particella 173 sub. 5 (ex sezione urbana Car al foglio 6 con la particella 611 sub 5) e 243 sub. 2 (ex sezione urbana Car al foglio 6 con la particella 903 sub 2) non esistono ulteriori formalità pregiudizievoli.

6) VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA DEL BENE, DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ, DESTINAZIONE URBANISTICA

Verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene

A seguito di quanto dichiarato nell'atto di provenienza e dalla ricerca effettuata dal sottoscritto CTU presso l'ufficio tecnico comunale di Villa Carcina (BS) risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, nella sua consistenza originaria, è stato oggetto di costruzione in data anteriore al 1 settembre 1967 con licenza edilizia rilasciata dal Comune di Villa Carcina il 03/04/1962 n. 21/62 e dalla data



di ultimazione dei lavori non sono stati rilasciati ulteriori provvedimenti autorizzativi da parte del comune di Villa Carcina.

Verifica Agibilità

Dalle ricerche compiute dal sottoscritto CTU risulta agli atti il certificato di abitabilità rilasciato dal Comune di Villa Carcina il 10/05/1963 PE n. 21/62.

Destinazione urbanistica

Il fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune di Villa Carcina (BS) nella zona R2 – Ambiti territoriali a destinazione prevalentemente residenziale con tipologia edilizia a blocco isolato (art. 26 NTA). Vista la tipologia dell'intero complesso edilizio e le relative aree, la predetta destinazione urbanistica non determina coefficienti di incremento sulla stima delle unità valutate in perizia.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato sulla base di documentazioni pubbliche reperite e sottoposte alla consultazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di quanto indicato nel PGT pertanto potrebbe essere soggetta a revisione. Il sottoscritto CTU non si assume alcuna responsabilità su eventuali diverse determinazioni degli uffici pubblici competenti.

Dichiarazione di rispondenza urbanistica

In funzione alla documentazione visionata sopra elencata ed in base a quanto rilevato in loco mediante il sopralluogo, con la presente si dichiara la non regolarità edilizio - urbanistica dell'immobile poiché è stata demolita la parete che divideva il corridoio dal soggiorno ed è stato realizzato un muretto.

La predetta difformità dovrà essere oggetto di una pratica in sanatoria per opere interne da presentare al comune di Villa Carcina i cui costi comprensivi di sanzioni ed oneri comunali possono essere quantificati indicativamente in Euro



3.000,00 iva esclusa.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo e dal confronto con la scheda catastale e le pratiche edilizie.

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato dalla documentazione reperita e sottoposta alla consultazione da parte dell'ufficio tecnico comunale e di quanto indicato nel PGT.

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 non regolarità catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile poiché la scheda catastale non è aggiornata con la demolizione della parete divisoria tra corridoio e soggiorno e costruzione di un muretto.

L'aggiornamento catastale ed il rifacimento delle schede catastali possono essere quantificati indicativamente in Euro 1.000,00 iva esclusa per le pratiche e gli oneri da versare all'Agenzia delle Entrate.

La dichiarazione è espressa secondo quanto è visibile dal sopralluogo e dal confronto con la scheda catastale. 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.

7) ANALISI ESTIMATIVA

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 forzosa 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** 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.”

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, é 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 (€/m²) 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 dalla Camera di Commercio di Brescia con la pubblicazione della Borsa 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. Nella valutazione verranno presi in considerazione valori relativi a



capannoni industriali riconciliati secondo la consuetudine e l'esperienza così come indicato nei vari listini immobiliari.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI "INDIRETTE"

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il 2021 riporta per:

- Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, un valore da 730,00 €/mq a 1.050,00 €/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 1.000,00 €/mq;
- box , stato di conservazione normale, un valore da 580,00 €/mq a 710,00 €/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 600,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2021 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

- immobile residenziale agibile, un valore tra 730,00 €/mq e 1.050,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter 1.000,00 €/mq;

INDAGINE DA FONTI "FIDUCIARIE"

Le 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 per beni con caratteristiche simili i valori:

- Abitazioni di tipo economico, stato di conservazione normale, un valore da 700,00 €/mq a 1.400,00 €/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 1.200,00 €/mq;

- box , stato di conservazione normale, un valore da 500,00 €/mq a 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 600,00 €/mq;

RICONCILIAZIONE DEI VALORI DI STIMA

I valori sopra riportati possono rientrare ampiamente nell'ambito della variabilità della stima, per cui **si esprime il parere che all'unità possa essere attribuito il valore di 1.200,00 €/mq per l'appartamento e 600,00 €/mq per il box.**

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 catastali recuperate presso l'agenzia del Territorio, tiene conto del valore del fabbricato, dell'area su cui sorge, delle aree di pertinenza esclusive e comuni.

Si precisa inoltre che la valutazione sotto esposta è relazionata alle misure desunte dalle schede catastali, ma è da intendersi "a corpo".

Le indicazioni sopra riportate descrivono quanto riscontrato dal CTU sulla base di documentazioni reperite e sottoposte alla consultazione dagli uffici pubblici.

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, 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, nel modo seguente:

DESTINAZIONE	PART.	SUB	Sup. catastale	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
Appartamento	173	5	86	100%	86	1 200,00	103 200,00
Cantina			12	50%	6	1 200,00	7 200,00
Garage	243	2	15	100%	15	600,00	9 000,00
VALORE COMPLESSIVO							110 400,00

Valore della piena proprietà stimato arrotondato pari ad Euro 110.000,00.

(Valore relativo alla quota di 1/2 della piena proprietà Euro 55.000,00).

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

ANALISI ESTIMATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO IN CONDIZIONI DI VENDITA FORZATA

CONSIDERAZIONI PER REVISIONE DEL VALORE A BASE D’ASTA DEL BENE

In caso di vendita in circostanze straordinarie, come può essere un’esecuzione immobiliare, è bene descrivere la determinazione del valore di realizzo per la 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 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. 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%.

Pertanto si ritiene che il valore da attribuire in condizioni di vendita straordinaria a questo lotto, sia il valore di mercato ribassato del 20%.

STIMA DEL VALORE DI VENDITA STRAORDINARIA

Il valore in condizioni di vendita straordinaria della piena proprietà degli immobili oggetto della presente stima è il seguente:

VALORE STIMA	DEPREZZAMENTO 20%	VALORE VENDITA STRAORDINARIA
110.000,00	- 22.000,00	88.000,00

Valore complessivo di realizzo in condizioni di vendita straordinaria della piena proprietà degli immobili oggetto di perizia stimato Euro 88.000,00.

(Valore relativo alla quota di 1/2 della piena proprietà Euro 44.000,00).

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.

8) RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile del LOTTO UNICO

Unità immobiliare del Complesso edilizio ad uso residenziale e commerciale denominato "Palazzina Parco" sito in Comune di Villa Carcina (BS) in via Italia, **censita al catasto fabbricati** con i seguenti dati:

- **Sezione urbana NCT foglio 18 particella 173 sub 5**, via Italia, Piano 2, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, Rendita 160,10 Euro;

- **Sezione urbana NCT foglio 18 particella 243 sub 2**, via Italia, Piano T, Categoria C/6, Classe 2, Consistenza 12 mq, Rendita 34,09 Euro;

oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle 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.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in

€ 110.000,00 diconsi Euro centodiecimila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**

o valore a base d'asta, viene quantificato in

€ 88.000,00 diconsi Euro ottantottomila/00.

Nei valori di stima è ricompresa anche l'incidenza dei beni comuni non censibili, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle 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.

9) 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 2007 (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.

* * * * *

Allegati alla presente e ne costituiscono parte integrante:

- documentazione fotografica;
- estratto mappa, schede e visure catastali;
- estratto, legenda e NTA del Piano Regolatore Generale;
- provvedimenti edilizi;
- atto di provenienza;
- prospetto spese condominiali;
- ispezioni telematiche (aggiornamento ipocatastale).

Roncadelle (BS) li, 18/01/2022

Il CTU Mauro Giuseppe arch. Peloni

