

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI STIMA

* * * * *

Esecuzione immobiliare: **n. 188/2022**

Promossa da: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]

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

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

Nomina dell'esperto: **21.12.2022**

Conferimento d'incarico e giuramento: **23.01.2023**

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **24.05.2023**

* * * * *

PREMESSA E QUESITO

L'Ill.mo Giudice Esecutore G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini nominava in data 21 Dicembre 2022 il sottoscritto arch. Pelsoni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente con studio tecnico in via Cellini n. 26 Roncadelle (BS) (mail_pec maurogiuseppe.pelsoni@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**Appartamento, autorimessa con cantina e quota di comproprietà delle parti comuni****Unità immobiliare in via Leonardo Da Vinci 14 San Gervasio Bresciano (BS)****1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRESIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI**

Il bene oggetto della presente perizia fa parte del Complesso edilizio condominiale ad uso residenziale sito in comune di San Gervasio Bresciano (BS) in via Leonardo Da Vinci.

Si tratta dell'unità immobiliare residenziale sita in comune di San Gervasio Bresciano (BS) in via Leonardo Da Vinci n. 14 (catastalmente via Leonardo Da Vinci snc) **censita al catasto fabbricati** con i seguenti dati:

- **Sezione urbana NCT foglio 4 particella 498 sub 5**, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita 296,96, Piano T-1;
- **Sezione urbana NCT foglio 4 particella 498 sub 9**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Rendita 49,58, Piano S1;

ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà 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; in particolare si precisa che costituiscono utilità comuni:

- il mappale 427/15 (scivolo e cortile comune) ai subalterni dal 6 al 14;
- il mappale 427/16 (disbrigo e scala comuni) ai subalterni 1, 8 e 9.

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:

I beni individuati in via Leonardo Da Vinci n. 14 censiti al catasto fabbricati con i seguenti dati:

- Sezione urbana NCT foglio 40 particella 498 sub 5, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita 296,96, Piano T-1;
- Sezione urbana NCT foglio 40 particella 498 sub 9, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Rendita 49,58, Piano S1;

ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile sono proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni del [REDACTED]

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio [REDACTED] il 17/06/2011, Repertorio n. 50.547 Raccolta n. 13.493, registrato presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Soresina il 21/06/2011 al n. 1939 serie 1T.

2) SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE

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

L'unità immobiliare oggetto della perizia è un appartamento posto al primo piano costituito da soggiorno-cucina, bagno, due camere, disimpegno e due balconi con annessa corte esclusiva al piano terra; autorimessa e cantina pertinenziale al piano interrato; 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;

in particolare si precisa che costituiscono utilità comuni:

- il mappale 427/15 (scivolo e cortile comune) ai subalterni dal 6 al 14;
- il mappale 427/16 (disbrigo e scala comuni) ai subalterni 1, 8 e 9.

I beni fanno parte del complesso residenziale in via Leonardo Da Vinci situato in zona centrale del comune di San Gervasio Bresciano.

Il complesso immobiliare si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. L'edificio è caratterizzato, oltre che dalle proprietà esclusive, da parti comuni quali scivolo, cortile, disbrigo, vano scala ed ogni altro bene così come indicato nell'atto di provenienza.

FINITURE

L'appartamento edificato con Concessione Edilizia del 2002 è in condizioni di manutenzione non del tutto sufficienti con finiture di buona qualità, ma poco apprezzabili a causa della scarsa manutenzione; ad esempio i serramenti si presentano usurati così come alcune porte interne, l'intonaco dei locali al piano interrato è parzialmente sfogliato e nel bagno del piano primo ci sono alcuni segni di muffa a soffitto.

I pavimenti dell'appartamento sono in ceramica, i serramenti in legno con vetri doppi, le ante in legno, portoncino d'ingresso blindato con finitura in legno, citofono, impianti elettrico, impianto idraulico e impianto di riscaldamento con caloriferi in alluminio. L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia installata in bagno; l'impianto elettrico è autonomo.

Il bene periziato dispone di una autorimessa con annessa cantina al piano interrato, accessibile dal corsello comune con tutte le unità del complesso edilizio



e dal disimpegno comune con l'unità del piano terra. I locali dispongono di impianto elettrico, pareti in cls intonacate tinteggiate e pavimento in ceramica.

L'autorimessa è dotata di basculante manuale con chiusura in alluminio.

In generale le parti comuni si presentano in sufficienti condizioni di manutenzione.

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da verifiche effettuate, da comunicazione del comune di San Gervasio (in allegato) e per quanto visto durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta essere occupato dal [REDACTED]

[REDACTED] con contratto di comodato d'uso del 06/08/2021, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia – Ufficio territoriale di Brescia 2 – il 10/08/2021 al n. 3051, per una durata a tempo indeterminato a partire dal 01/09/2021.

Inoltre il comune di San Gervasio nella comunicazione ha indicato iscritto all'indirizzo dell'immobile anche il [REDACTED]

[REDACTED].

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.



I documenti di causa, tra i quali la Dichiarazione e Certificazione Notarile ventennale, non elencano formalità pregiudizievole dell'immobile che resteranno a carico di parte acquirente. Mentre in atto di provenienza è elencata la seguente formalità che resterà a carico di parte acquirente:

- Convenzione per l'attuazione di un piano di lottizzazione residenziale trascritta a Brescia ai nn. 31.967/21.527 in data 23.10.1997 in forza dell'atto a rogito Notaio [REDACTED] Rep. n. 56.228/14.610 in data 13.10.1997, registrata a Verolanuova il 24.10.1997 al n. 953 Serie 2 tra il "Comune di San Gervasio Bresciano" e la Società [REDACTED] [REDACTED] relativa ad aree situate in Comune di San Gervasio Bresciano.

Dalle indagini espletate, dalle informazioni assunte, il complesso residenziale non ha amministratore condominiale e non risultano spese condominiali esigite ed esigibili. Non sussistono altri vincoli eccezion fatta per i vincoli nascenti dalla comproprietà di eventuali BCNC.

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 elencano le seguenti formalità pregiudizievoli dell'immobile:

- iscrizione di ipoteca volontaria del 27/06/2011 ai n.ri 7404/5947 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] sopra generalizzato, per £. 172.500,00, a garanzia di capitale di € 115.000,00, durata 30 anni;



- trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare del 06/05/2022 ai nn. 20276/13752 a favore di [REDACTED], a carico dell'esecutato [REDACTED] sopra generalizzato, fino alla concorrenza di €. 95.832,96, oltre interessi successivi e spese occorrente.

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 14/04/2023, in allegato alla presente, si è verificato che per il soggetto della procedura esecutiva esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 27/06/2011 - Registro Particolare 16799

Registro Generale 27403 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio

50547/13493 del 17/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in SAN GERVASIO BRESCIANO (BS)

SOGGETTO ACQUIRENTE

2. ISCRIZIONE CONTRO del 27/06/2011 - Registro Particolare 5947 Registro

Generale 27404 Pubblico ufficiale [REDACTED]

Repertorio 50548/13494 del 17/06/2011

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI

MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN GERVASIO BRESCIANO (BS)

SOGGETTO DEBITORE

3. TRASCRIZIONE CONTRO del 06/05/2022 - Registro Particolare 13752

Registro Generale 20276 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL

TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 2526 del 28/03/2022

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO

IMMOBILI

Immobili siti in SAN GERVASIO BRESCIANO (BS)



A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 14/04/2023, in allegato alla presente, si è verificato che per gli immobili oggetto della procedura esistono le seguenti formalità:

1. TRASCRIZIONE del 09/07/2003 - Registro Particolare 20080 Registro Generale 32921 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 77711 del 10/06/2003 ATTO TRA VIVI - TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE
2. TRASCRIZIONE del 17/07/2003 - Registro Particolare 20953 Registro Generale 34413 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 77804/23803 del 20/06/2003 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Documenti successivi correlati:

1. Trascrizione n. 16798 del 27/06/2011
3. Rettifica a TRASCRIZIONE del 27/06/2011 - Registro Particolare 16798 Registro Generale 27402 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50547/13493 del 17/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 20953 del 2003
4. TRASCRIZIONE del 27/06/2011 - Registro Particolare 16799 Registro Generale 27403 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50547/13493 del 17/06/2011 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
5. ISCRIZIONE del 27/06/2011 - Registro Particolare 5947 Registro Generale 27404 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 50548/13494 del 17/06/2011 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.



**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 risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, nella sua consistenza originaria, è stato edificato in base ai seguenti provvedimenti:

- Concessione edilizia rilasciata dal Comune di San Gervasio Bresciano in data 22.10.2002 n. 27/2002 di reg. costr. e n. 2.702 di prot., volturata a nome della società [REDACTED]

[REDACTED], in data 24.10.2002 n. 2.209 di prot;

- Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di San Gervasio Bresciano in data 26.10.2002 n. 2.746 di prot.;

- Denuncia di Inizio Attività in variante presentata al Comune di San Gervasio Bresciano in data 01.04.2003 n. 1.013 di prot.;

e che successivamente lo stesso non è stato oggetto di interventi edilizi o mutamenti di destinazione che richiedessero concessione od autorizzazione da parte della competente autorità.

Verifica Agibilità

Dalle ricerche compiute dal sottoscritto CTU risulta agli atti comunicata dal Comune di San Gervasio con lettera del 29/09/2003 prot. 3157 l'agibilità per gli immobili del complesso edilizio nelle forme di cui all'art. 25, 4° comma del DPR 380 del 6 Giugno 2001.



Destinazione urbanistica

Il fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune negli ambiti residenziali consolidati a bassa densità.

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 regolarità edilizio - urbanistica dell'immobile.

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 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.

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 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** 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, 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 (€/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 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 primo semestre 2022 riporta per:

abitazione civili normali un valore da 740,00 €/mq a 1.000,00 €/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 900,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2022 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:



immobile residenziale recente un valore tra 1.100,00 €/mq e 1.400,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.100,00 €/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:

immobile residenziale recente un valore tra 800,00 €/mq e 1.400,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire un valore pari a 1.000,00 €/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 1.000,00 €/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 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.

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 Accessori Pertinenze	498	5	76	100%	76	1.000,00	76.000,00
Autorimessa Cantina	498	9	30	50%	15	1.000,00	15.000,00
VALORE COMPLESSIVO							91.000,00

Valore della proprietà stimato Euro 91.000,00.

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 estrinseche 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 degli immobili è il seguente:

VALORE STIMA	DEPREZZAMENTO 20%	VALORE VENDITA STRAORDINARIA
91.000,00	- 18.200,00	72.800,00

Valore complessivo di realizzo in condizioni di vendita straordinaria degli immobili oggetto di perizia stimato Euro 72.800,00.

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

dell'unità immobiliare residenziale sita in comune di San Gervasio Bresciano (BS) in via Leonardo Da Vinci n. 14 (catastralmente via Leonardo Da Vinci snc) **consita al catasto fabbricati** con i seguenti dati:

- **Sezione urbana NCT foglio 4 particella 498 sub 5**, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 5 vani, Rendita 296,96, Piano T-1;

- **Sezione urbana NCT foglio 4 particella 498 sub 9**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 30 mq, Rendita 49,58, Piano S1;

ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà 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,

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

€ 91.000,00 diconsi Euro novantunomila/00.

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

o valore a base d'asta, viene quantificato in

€ 72.800,00 diconsi Euro settantaduemilaottocento/00.



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 (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, elaborato planimetrico, schede, visura catastale ed elenco dei subalterni;
- estratto, legenda e NTA del Piano Regolatore Generale;
- provvedimenti edilizi;
- atto di provenienza;
- Certificato contestuale di Residenza AIRE;
- Comunicazione comune San Gervasio soggetti residenti nell'appartamento;
- Contratto di comodato d'uso dell'immobile;
- ispezioni telematiche (aggiornamento ipocatastale).

Roncadelle (BS) lì, 14/04/2023

Il CTU Mauro Giuseppe arch. Peloni

