

TRIBUNALE DI BRESCIA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
RELAZIONE DI STIMA

* * * * *

Esecuzione immobiliare: **n. 484/2023**

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

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

Nomina dell'esperto: **27/03/2024**

Conferimento d'incarico e giuramento: **05/04/2024**

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **02/10/2024**

* * * * *

PREMESSA E QUESITO

L'Ill.mo Giudice Esecutore G.O.P. Dott. Davide Foppa Vicenzini nominava in data 27 Marzo 2024 il sottoscritto arch. Peleri Mauro Giuseppe libero professionista indifferente (mail_pec 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

Appartamento, autorimessa e quota di comproprietà delle parti comuni

Unità immobiliare in via Mameli n. 25 Dello (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 denominato Residence Aurora “corpo B” sito in via Mameli n. 25 nel comune di Dello (BS).

L'unità immobiliare residenziale sita in comune di Dello (BS) in via Mameli n. 25 (catastalmente via XI Febbraio snc) **censita al catasto fabbricati:**

- **Sezione urbana NCT foglio 7 particella 473 sub 32**, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 2 vani, Rendita 118,79, Piano T;
- **Sezione urbana NCT foglio 7 particella 473 sub 23**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Rendita 33,47, 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 i subb. 29 - 30.

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 immobili oggetto della presente relazione, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile,

in forza dell'atto di compravendita stipulato dal Notaio Carmelo Fontana il 26/11/2007, Rep. n. 21455 Racc. n. 3136, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Brescia 2 il 18/12/2007 al n. 18563 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.

Il bene, in Comune di Dello (BS), via Mameli n. 25 (in Catasto via XI Febbraio) nel complesso immobiliare ad uso civili abitazioni plurifamiliari denominato "Residence Aurora" - "Corpo B", è costituito da appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terra (piano rialzato) e composto da monocale con disimpegno, bagno, balcone e cortile esclusivo con garage di pertinenza 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.

Il complesso immobiliare si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione, mentre l'appartamento è in condizioni di manutenzione e conservazione insufficienti. L'edificio è caratterizzato, oltre che dalle proprietà esclusive, da parti comuni quali scala dal piano terra al piano interrato e corsello di accesso alle autorimesse ed ogni altro bene così come indicato nell'atto di provenienza.

FINITURE

L'appartamento posto al piano terra/rialzato è in condizioni di manutenzione non del tutto sufficienti con finiture di buona qualità, ma poco apprezzabili a causa

della scarsa manutenzione; ad esempio l'intonaco in alcuni locali è parzialmente sfogliato e nel bagno ci sono alcuni segni di muffa.

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 che dovrebbe essere installata sul balcone, ma al momento al suo posto è presente uno scaldabagno alimentato con una bombola a gas anche se l'appartamento dispone di contatore indipendente del gas. L'impianto elettrico è autonomo, alcuni frutti sono stati divelti e sono presenti cavi non collegati a prese.

Il bene periziato dispone di una autorimessa al piano interrato, accessibile dallo scivolo, dal corsello comune con tutte le unità del complesso edilizio e dalla scala esterna comune con l'appartamento del piano primo.

L'autorimessa dispone di impianto elettrico, pareti in cls intonacate tinteggiate e pavimento in calcestruzzo liscio al quarzo.

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

Il corsello comune è pavimentato in cls liscio al quarzo.

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

3) STATO DI POSSESSO DEL BENE

Da verifiche effettuate e per quanto visto durante il sopralluogo l'immobile oggetto della perizia risulta essere disabitato e libero anche se al suo interno sono presenti alcuni mobili quali ad esempio la cucina ed il divano parzialmente smontati.

Il legittimo proprietario non si è presentato agli appuntamenti fissati dal custode giudiziario per la visione del bene pignorato, per cui si è dovuto procedere con l'accesso forzoso.

VALORE LOCATIVO DEL BENE

Per determinare il canone di locazione è consuetudine utilizzare il calcolo analitico secondo il valore di locazione (€/mq al mese) per destinazione residenziale secondo l'OMI della Banca dati Agenzia delle Entrate:

DESTINAZIONE	PART.	SUB	Sup. catastale	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ al mese	VALORE
Appartamento	473	32	41	100%	41	3,90	159,90
VALORE							159,90

DESTINAZIONE	PART.	SUB	Sup. catastale	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ al mese	VALORE
Autorimessa	473	23	27	100%	27	2,40	64,80
VALORE							64,80

VALORE COMPLESSIVO	€/MQ al mese	224,70
---------------------------	---------------------	---------------

Nota: I mq presi in considerazione sono quelli indicati nella visura catastale.

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 Urbanistica a rogito Notaio Alessandra Casini in data 27/09/2001 rep. n. 200023/5309, registrato a Gardone Val Trompia il 11/10/2001 al n. 1694 serie 1 e trascritto a Brescia il 10/10/2001 ai n.ri 37469/23599 ed ai n.ri 37470/23600.

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:

- Ipoteca volontaria n. 17188 del 19/12/2007 a favore di Fineco Bank s.p.a. per euro 154.000,00 di cui 77.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito dott. Fontana Carmelo, Notaio in Brescia, in data 26/11/2007 rep. 21456/3137;
- Pignoramento immobiliare 35437 del 20/11/2023 a favore di prisma spv s.r.l, pubblico ufficiale giudiziario Corte d'Appello di BS rep. 9178 del 05/11/2023.

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 12/06/2024, in allegato alla presente, si è verificato che per gli immobili della procedura esecutiva esistono le seguenti formalità:

1. ANNOTAZIONE del 12/09/2003 - Registro Particolare 6465 Registro Generale 44200 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 99579 del 15/05/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9043 del 2001
2. ANNOTAZIONE del 12/11/2003 - Registro Particolare 8507 Registro Generale 56025 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 99580 del 15/05/2003 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 3559 del 2003
3. TRASCRIZIONE del 06/04/2004 - Registro Particolare 10305 Registro Generale 17042 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 101510/11315 del 30/03/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
4. ANNOTAZIONE del 25/06/2004 - Registro Particolare 5316 Registro Generale 32582 Pubblico ufficiale CISOTTO GIANLUIGI Repertorio 101508 del 30/03/2004 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 9043 del 2001
5. TRASCRIZIONE del 19/12/2007 - Registro Particolare 40238 Registro Generale 70660 Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 21455/3136 del 26/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
6. ISCRIZIONE del 19/12/2007 - Registro Particolare 17188 Registro Generale 70661 Pubblico ufficiale FONTANA CARMELO Repertorio 21456/3137 del 26/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

7. TRASCRIZIONE del 20/11/2023 - Registro Particolare 35437 Registro Generale 51243 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO C. D'APPELLO DI BRESCIA Repertorio 9178 del 05/11/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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 Onerosa n. 479 - Pratica n. 31/01 - prot. n. 5370 rilasciata dal Comune di Dello in data 8 ottobre 2001 sostituita dalla Concessione Edilizia Onerosa n. 516 - Pratica n. 9/2002 - prot. n. 1915 rilasciata dal Comune di Dello in data 9 marzo 2002;
- Concessione Edilizia Onerosa n. 545 (variante in corso d'opera alla C.E. n. 516), Pratica n. 40/2002 - prot. n. 10664 rilasciata dal Comune di Dello in data 30 novembre 2002 (con agibilità richiesta all'autorità competente in data 3 maggio 2003 prot. n. 5723 ed in data 25 ottobre 2003 prot. n. 11706);
- Denuncia di Inizio Attività prot. 4581 del 02/04/2003 per modifiche interne;
- Denuncia di Inizio Attività prot. 8945 del 30/07/2003 variante alla Concessione Edilizia n. 516/2002 e alla Concessione Edilizia n. 545/2002;

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 del Comune che è stata richiesta l'agibilità all'autorità competente in data 3 maggio 2003 prot. n. 5723 ed in data 25 ottobre 2003 prot. n. 11706 e lo stesso comune con lettera del 12/06/2004 prot. 6576 ha risposto che si è formato il silenzio assenso 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 in zona C Edilizia residenziale di espansione in atto.

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 superfici 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 come indicato nei vari listini immobiliari.

INFORMAZIONI DESUNTE DA FONTI “INDIRETTE”

- Il primo valore desunto dalle fonti OMI dell'Agenzia delle Entrate per il secondo semestre 2023 riporta per:

abitazione civili normali un valore da 850,00 €/mq a 1.100,00 €/mq, nessuna distinzione viene fatta per il grado di vetustà dell'immobile poiché i valori si

riferiscono all'ordinarietà dello stato prevalente nella zona, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione,

si ritiene di poter attribuire il valore di 1.100,00 €/mq;

autorimesse un valore da 560,00 €/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, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione,

si ritiene di poter attribuire il valore di 560,00 €/mq;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2023 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobile residenziale recente un valore tra 1.180,00 €/mq e 1.490,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione,

si ritiene di poter attribuire il valore di 1.200,00 €/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 1.000,00 €/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 1.200,00 €/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 possa essere attribuito**

all'abitazione civile normale il valore di 1.200,00 €/mq;

all'autorimessa possa essere attribuito il valore di 560,00 €/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	473	32	41	100%	41	1 200,00	49 200,00
VALORE							49 200,00

DESTINAZIONE	PART.	SUB	Sup. catastale	COEFFICIENTE	SUP. COMM.	€/MQ	VALORE
Autorimessa	473	23	27	100%	27	560,00	15 120,00
VALORE							15 120,00

VALORE COMPLESSIVO	64 320,00
---------------------------	------------------

Valore della proprietà stimato arrotondato Euro 64.000,00 .

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 degli immobili è il seguente:

VALORE STIMA	DEPREZZAMENTO 20%	VALORE VENDITA STRAORDINARIA
64.000,00	- 12.800,00	51.200,00

Valore complessivo di realizzo in condizioni di vendita straordinaria degli immobili oggetto di perizia stimato arrotondato Euro 51.000,00.

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 dell’unità immobiliare residenziale sita in comune di Dello (BS) in via Mameli n. 25 (catastalmente via XI Febbraio snc) **censita al catasto fabbricati:**

- **Sezione urbana NCT foglio 7 particella 473 sub 32**, Cat. A/2, Classe 5, Consistenza 2 vani, Rendita 118,79, Piano T;
- **Sezione urbana NCT foglio 7 particella 473 sub 23**, Cat. C/6, Classe 3, Consistenza 24 mq, Rendita 33,47, 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 i subb. 29 - 30.

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in
€ 64.000,00 dicensi Euro sessantaquattromila/00.

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata**
o valore a base d'asta, viene quantificato in
€ 51.000,00 dicensi Euro cinquantunomila/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;
- ispezioni telematiche (aggiornamento ipocatastale).

Ospitaletto (BS) li, 13/06/2024

Il CTU Mauro Giuseppe arch. Peloni