

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Sezione IV Civile
Fallimentare – procedure concorsuali - esecuzioni

RELAZIONE DI STIMA

Esecuzione immobiliare: **n. 274/2024**

Promossa da:

Contro:

Giudice dell'esecuzione – G.O.P.: **Dott.ssa Liana Zaccara**

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

Nomina dell'esperto: **02/09/2024**

Conferimento d'incarico e giuramento: **16/09/2024**

Udienza per la determinazione delle modalità di vendita: **07/01/2025**

PREMESSA E QUESITO

L'Ill.mo Giudice Esecutore G.O.P. Dott.ssa Liana Zaccara nominava in data 02 Settembre 2024 il sottoscritto arch. Piloni Mauro Giuseppe libero professionista indifferente (mail_pec maurogiuseppe.piloni@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 la 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., ed effettuava un sopralluogo ai beni in oggetto.

Terminate le ricerche il CTU espone quanto segue:



LOTTO UNICO

Appartamento e quota di comproprietà delle parti comuni

Unità immobiliare in via Monte Ladino n. 83 Lumezzane (BS)

1) IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DATI CATASTALI

Il bene immobile oggetto della presente perizia fa parte di un Condominio sito in via Monte Ladino n. 82 nel comune di Lumezzane (BS).

L'unità immobiliare residenziale è **censita al catasto fabbricati** del comune di Lumezzane (BS) come segue:

- **Sezione urbana NCT foglio 7 particella 97 sub 15**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita 813,42, via Monte Ladino n. 82 Piano 3;

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.

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:

Il bene immobile oggetto della presente relazione, ivi compresa la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni ai sensi dell'art. 1117 del Codice Civile, è proprietà per 1/1

e deceduto

rappresentato dal curatore della relativa eredità giacente



Come risulta dal certificato notarile, l'immobile è pervenuto al proprietario nella sua originaria consistenza:

- in parte per acquisto stipulato per atto di compravendita del Notaio Frigerio in data 05/11/1965 rep. 10891/6296 registrato a Gardone Valtrompia in data 23/11/1965 al n. 6335 vol. 93 e trascritto in data 29/11/1965 ai nn. 19869/14324;
- per esserlo attribuito in proprietà esclusiva stipulato per atto di divisione del Notaio Frigerio in data 27/09/1979 rep. 40951/15023 registrato a Gardone Valtrompia in data 17/10/1979 al n. 658 vol. 1 trascritto in data 25/10/1979 nn. 20812/15864.

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 immobile, in Comune di Lumezzane (BS) via Monte Ladino n. 82, località Sant'Apollonio, è un appartamento ad uso civile abitazione posto al piano terzo di un condominio.

L'unità immobiliare è composta da corridoio d'ingresso, cucina, pranzo, soggiorno, due bagni, ripostiglio, tre locali ad uso camere e due balconi al piano terzo del condominio, oltre i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni, scala e cortile 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 generale in discrete condizioni di manutenzione e conservazione, mentre l'appartamento è in buone condizioni. L'edificio è caratterizzato, oltre che dalle proprietà esclusive, da parti comuni



quali scala dal piano terra al piano terzo e cortile al piano terra ed ogni altro bene così come indicato nei titoli di provenienza.

FINITURE

L'appartamento posto al piano terzo del condominio è in condizioni di manutenzione buone con finiture di buona qualità.

I pavimenti della zona giorno dell'appartamento sono in marmo di granito effetto graniglia, i pavimenti e rivestimenti dei bagni sono in ceramica, mentre i pavimenti dei locali della zona notte sono in parquet di legno.

I serramenti sono in legno con vetri doppi, le ante in legno, portoncino d'ingresso in legno, citofono, impianti elettrico, impianto idraulico e impianto di riscaldamento con caloriferi in ghisa.

L'impianto di riscaldamento è autonomo con la caldaia installata in cucina.

L'impianto elettrico è autonomo.

Il bene periziato dispone di un vano scala comune in buone condizioni di conservazione con pavimento in marmo, con serramenti in legno, intonacato e tinteggiato. Il cortile comune è in scarse condizioni di conservazione a causa della mancanza della pavimentazione.

Le facciate del condominio sono intonacate, ma non tinteggiate; il tetto è in laterocemento con finitura costituita da tegole in cemento.

In generale le parti comuni si presentano in sufficienti 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 occupato da



residente nello stesso appartamento di via Monte Ladino n. 82 Lumezzane (BS),
moglie del defunto proprietario

Al momento attuale la sig.ra _____ risulta risiedere
nell'appartamento senza titolo.

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti i mobili.

Al sopralluogo, fissato dal custode giudiziario per la visione del bene pignorato,
ha presenziato ed aperto l'appartamento la sig.ra _____
residente nell'immobile.

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. cat.	COEFFICIENTE	Sup. comm.	€/mq al mese	VALORE
Appartamento	97	15	151	100%	151	3,40	513,40 €
VALORE							513,40 €

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.

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 redatta dal Notaio Giulia Messina Vetrano il 29/07/2024 elencano le seguenti formalità pregiudizievoli dell'immobile:

- ISCRIZIONE CONTRO del 21/02/2022 - Registro Particolare 1212 Registro Generale 6510 Pubblico ufficiale REBUFFONI ANTONELLA Repertorio 8086 del 21/02/2002 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Immobili siti in LUMEZZANE(BS)
SOGGETTO TERZO DATORE D'IPOTECA
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 1738 del 2002
- ISCRIZIONE CONTRO del 03/10/2013 - Registro Particolare 5580 Registro Generale 33013 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 7422/2013 del 30/09/2013 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Immobili siti in LUMEZZANE(BS) - SOGGETTO DEBITORE
Documenti successivi correlati:
 1. Annotazione n. 925 del 09/02/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)



- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/07/2024 - Registro Particolare 22055
Registro Generale 31464 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO
Repertorio 5972/2024 del 28/06/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in LUMEZZANE(BS)

A seguito di ispezioni eseguite dal sottoscritto CTU in data 13/11/2024, in allegato alla presente, si è verificato che per l'immobile della procedura esecutiva esistono le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 09/03/2023 - Registro Particolare 6736 Registro
Generale 9933 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 1676
del 08/03/2023 DOMANDA GIUDIZIALE - IMPUGNAZIONE DI
RINUNZIA EREDITA' DA PARTE DEI CREDITORI
- TRASCRIZIONE del 11/07/2024 - Registro Particolare 22055 Registro
Generale 31464 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio
5972/2024 del 28/06/2024 - 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 documentazione fornita al sottoscritto CTU dall'ufficio tecnico comunale risulta che il fabbricato di cui fa parte l'immobile, nella sua consistenza originaria, è stato edificato con la Licenza edilizia n. 1292/7 del 01/07/1967 e successivamente è stato oggetto della Concessione edilizia n. 907/13 del 03/06/1980 e infine della Concessione Edilizia n. 1253 pratica n. 1076/16 rilasciata dal Comune di Lumezzane il 22/07/1992.



In seguito non risultano agli atti comunali ulteriori pratiche e/o provvedimenti edilizi relativi all'immobile oggetto della presente relazione.

Verifica Agibilità

Dalle ricerche compiute dal sottoscritto CTU risulta agli atti comunali il certificato di abitabilità rilasciato dal comune di Lumezzane il 17/01/1975 relativo alla Licenza edilizia n. 1292/7 per il fabbricato di cui fa parte l'immobile.

Destinazione urbanistica

Il fabbricato è inserito nel Piano di Governo del Territorio (PGT) del comune in zona Residenziale prevalentemente consolidato di contenimento allo stato di fatto (zone B1).

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 in quanto il balcone a nord è stato tamponato con un serramento fisso parzialmente cieco e parzialmente vetrato per il quale non risulta agli atti comunali essere stata presentata alcuna pratica edilizia; tale serramento deve essere oggetto di



rimozione ed i costi potrebbero essere quantificati indicativamente in euro 3.000,00.

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 dell'immobile per quanto descritto nel paragrafo relativo alla rispondenza urbanistica.

I costi comprensivi di diritti e spese tecniche per l'aggiornamento catastale potrebbero ammontare ad euro 1.000,00.

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, 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 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 980,00 €/mq a 1.450,00 €/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;

- Il secondo valore desunto dal listino anno 2024 della Borsa Immobiliare di Brescia, attribuisce per:

immobile residenziale recente un valore tra 755,00 €/mq e 1.080,00 €/mq, che in base alle caratteristiche del fabbricato, la sua vetustà e la sua localizzazione, si ritiene di poter attribuire il valore di 1.000,00 €/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: immobile residenziale recente un valore tra 1.000,00 €/mq e 1.500,00 €/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 il valore di 1.100,00 €/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	97	15	151	100%	151	1 100,00	166 100,00
VALORE							166 100,00
Detrazione per rimozione serramento balcone						-	3 000,00
TOTALE FINALE							163 100,00

Valore della proprietà stimato arrotondato Euro 163.000,00

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
163.000,00	- 32.600,00	130.400,00

Valore complessivo di realizzo in condizioni di vendita straordinaria degli immobili oggetto di perizia stimato arrotondato Euro 130.000,00.

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 via Monte Ladino n. 82 nel comune di Lumezzane (BS) **censita al catasto fabbricati** del comune di Lumezzane (BS) come segue:

- **Sezione urbana NCT foglio 7 particella 97 sub 15**, Cat. A/2, Classe 4, Consistenza 7 vani, Rendita 813,42, via Monte Ladino n. 82 Piano 3;

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

€ 163.000,00 diconsi Euro centosessantatremila/00.

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

o valore a base d'asta, viene quantificato in

€ 130.000,00 diconsi Euro centotrentamila/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, scheda, visura catastale ed elenco dei subalterni;
- estratto, legenda e NTA del Piano Regolatore Generale;
- provvedimenti edilizi;



- atti di provenienza;
- ispezioni telematiche (aggiornamento ipocatastale).

Ospitaletto (BS) lì, 13/11/2024

Il CTU Mauro Giuseppe arch. Pelsoni

