RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa

ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

T R I B U N A L E D I B R E S C I A

Esecuzione Immobiliare n. 133/2025

Giudice delegato: **DOTT. DAVIDE FOPPA VICENTINI**

Anagrafica

Creditore procedente:	**BANCA POPOLARE DI SONDRIO S.P.A.**
Rappresentato dall'Avvocato	**Avv. Massimo Bonfioni** **Via Solferino n.53** **Brescia** **Massimo.bondioni@brescia.pecavvocati.it**
Esecutato:	
Esperto incaricato	**Arch. Begotti Francesco** **Via Antonio Gramsci n 34, Cellatica (Bs)** **CF BGTFNC92C19B157Q** **Tel 0303730376** **Fax 03037360376** **Mail Francesco@begotti.it Pec begottifrancesco@pec.it**

Date

Nomina dell'esperto 28/05/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 09/06/2025

Identificazione dei lotti

NUMERO LOTTI =2

Descrizione sintetica: Trattasi di Appartamento e cantina separata all' interno di un complesso immobiliare.

Ubicazione **Urago Mella, Brescia (Bs)**, **Via Del Molino 77**

Identificativi catastali :

LOTTO 1

-Comune di Brescia (zona Urago Mella) (Bs), **Via Del Molino 77** NCT-Folgio 16 -Particella 160 - subalterno 18, categoria A/3, classe 5, vani 7, rendita 451,90 €

LOTTO 2

-Comune di Brescia (zona Urago Mella) (Bs), **Via Del Molino 77** NCT-Folgio 16 -Particella 160 - subalterno 19, categoria C/2, classe 8, consistenza 7 mq , rendita 17,66 €

Tutti i lotti sopra riportati risutano intestati catastalmente a:

DIVISIONE IMMOBILIARE

Le unità immobiliari risultano già catastalmente suddivise nei lotti sopra riportati, le stesse riportano le caratteristiche per la vendita separata.

VALORE DI VENDITA'

LOTTO 1

Più probabile valore in libero mercato **€ 169.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata e decurtato delle spese di sistemazione

€ 130.200,00

LOTTO 2

Più probabile valore in libero mercato **€ 6.000,00**

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata e decurtato delle spese di sistemazione

€ 4.800,00

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile

LOTTO 1

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si	■ No
Conformità catastale	■ Si	□ No
Conformità titolarità	■ Si	□ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	□ No	■ Si
Spese condominiali arretrate	■ No	□ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	■ No	□Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	■ No	□Si

LOTTO 2

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	■ Si	□No
Conformità catastale	■ Si	□ No
Conformità titolarità	■ Si	□ No

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	□ No	■ Si
Spese condominiali arretrate	■ No	□ Si
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	■ No	□Si
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	■ No	□Si

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

Sopralluogo eseguito in presenza del Custode Delegato in data 03/07/2025 , con accesso totale alle unità della presente valutazione, successivamente il sottoscritto ha preso contatti con l' amministratore condominiale, in fase di indagini era in corso la sostituzione dell' amministratore, si è pertanto visionata la documentazione in possesso e successivamente si è provveduto ad eseguire l' accesso agli atti Presso l' ufficio tecnico del Comune di Brescia.

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Trattasi di un appartamento all' interno di un complesso condominiale(condominio DEL MOLINO) di modeste dimensioni realizzato nel 1968, situato in periferia di Brescia, più precisamente nel quartiere di Urago Mella, in un contesto di palazzine residenziali ai piedi delle colline dei parchi Bresciani, la tipologia edilizia, la dimensione dell' unità risulta essere coerente con le richieste di mercato attuali.

☐ Provincia **di Brescia**

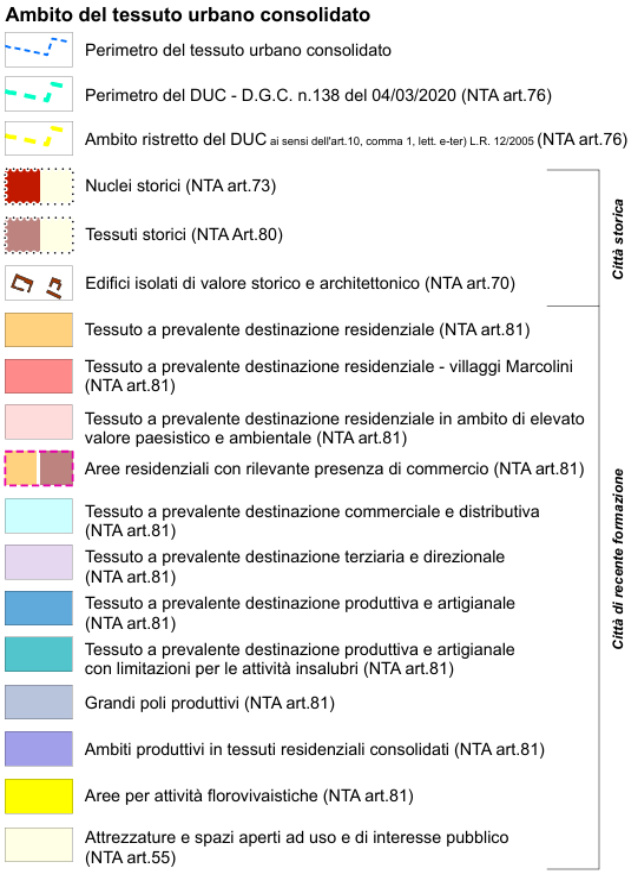
☐ Comune **Brescia**

☐ Via **Del Molino**

☐ **Civico n. 77**

STRALCIO PGT

Tavola di sintesi delle azioni di piano


Ambito del tessuto urbano consolidato
Perimetro del tessuto urbano consolidato
Perimetro del DUC - D.G.C. n.138 del 04/03/2020 (NTA art.76)
Ambito ristretto del DUC ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. e-ter) L.R. 12/2005 (NTA art.76)
Nuclei storici (NTA art.73)
Tessuti storici (NTA Art.80)
Edifici isolati di valore storico e architettonico (NTA art.70)
Città storica
Tessuto a prevalente destinazione residenziale (NTA art.81)
Tessuto a prevalente destinazione residenziale - villaggi Marcolini (NTA art.81)
Tessuto a prevalente destinazione residenziale in ambito di elevato valore paesistico e ambientale (NTA art.81)
Aree residenziali con rilevante presenza di commercio (NTA art.81)
Tessuto a prevalente destinazione commerciale e distributiva (NTA art.81)
Tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale (NTA art.81)
Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale (NTA art.81)
Tessuto a prevalente destinazione produttiva e artigianale con limitazioni per le attività insalubri (NTA art.81)
Grandi poli produttivi (NTA art.81)
Ambiti produttivi in tessuti residenziali consolidati (NTA art.81)
Aree per attività florovivaistiche (NTA art.81)
Attrezzature e spazi aperti ad uso e di interesse pubblico (NTA art.55)
Città di recente formazione

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

LOTTO 1

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di valutazione

Trattasi di un appartamento all' interno di un complesso condominiale(condominio DEL MOLINO) di modeste dimensioni realizzato nel 1968, situato in periferia di Brescia, più precisamente nel quartiere di Urago Mella, in un contesto di palazzine residenziali e parchi verdi, l' appartamento si presenta in una situazione discreta per l'età della sua realizzazione, con finiture e impianti dell' epoca, presenta piccole lesioni sugli intonaci e alcune imperfezioni, rotture di piastrelle nelle aree di più passaggio.

I serramenti risultano a vetro singolo e legno con tapparelle danneggiate dalla Grandine.

Non è presente un impianto di climatizzazione estiva, mentre il riscaldamento risulta condominiale con Teleriscaldamento, ACS prodotta da piccolo Boiler elettrico, installato nel Bagno.

LOTTO 2

Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di valutazione

Trattasi di piccola cantina posta al piano terra del condominio, con caratteristiche normali, risulta areata con pareti rasate al civile e tinteggiata, non sono presenti segni visibili di umidità.

Criterio di misurazione ■ SLP

LOTTO 1

-Comune di Brescia (zona Urago Mella) (Bs), **Via Del Molino 77** NCT-Folgio 16 -Particella 160 - subalterno 18, categoria A/3, classe 5, vani 7, rendita 451,90 €

Calcolo superfici convenzionali

	MQ LORDI	% DI RIDUZIONE	SUP.COMMERCIALE
Interno abitazione	112,34 mq	0%	112,34 mq
TOTALE			**112,34 sup.tot**

Sup. commerciale m^2 112,34

LOTTO 2

-Comune di Brescia (zona Urago Mella) (Bs), **Via Del Molino 77** NCT-Folgio 16 -Particella 160 - subalterno 19, categoria C/2, classe 8, consistenza 7 mq , rendita 17,66 €

Calcolo superfici convenzionali

	MQ LORDI	% DI RIDUZIONE	SUP.COMMERCIALE
Cantina	7,76 mq	50%	3,88 mq
TOTALE			**3,88 sup.tot**

Sup. commerciale m^2 3,88

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE PARTI COMUNI

L' unità immobiliare è facente parte di un complesso condominiale costituito da n 5 corpi di fabbrica con unica area comune, adibita a verde, passaggi e parcheggi comuni, per una superficie pari a 9.890,00mq verrà quindi applicato un coefficiente di maggiorazione che inciderà sul valore globale.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

anno 1969

Titoli autorizzativi esaminati

documentazione visionata:

eseguite le ricerche opportune per il recupero di identificativi al fine di eseguire l' accesso agli atti comunale, il sottoscritto ha presentato la relativa domanda, di accesso atti recuperando quanto presente in archivio, l' unità abitativa oggetto della presente non ha mai subito interventi edilizi di ridistribuzione interna che hanno portato ad un deposito di una pratica edilizia, pertanto le pratiche edilizie sotto citate fanno riferimento al progetto dell' intero reparto residenziale.

LICENZA EDILIZIA protocollo n. 37097/68 costruzione di complesso edilizio (n 5 fabbricati)

CERTIFICATO DI ABITABILITA' protocollo n. 20635/73

CERTIFICATO COMANDO PROV. VIGILI DEL FUOCO BRESCIA certificato di prevenzione incendi protocollo n. n 6709/26820 del 73

DENUNCIA CEMENTO ARMATO protocollo 7629/68

Si fa altresì presente che nell' atto Atto del 04/05/1999 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIG Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 78906 - COMPRAVENDITA Voltura n. 24001.1/1999 in atti dal 27/11/1999, L'ALER ha rinunciato al diritto di prelazione

Data verifica urbanistica (28/07/2025)

Situazione urbanistica

Strumento urbanistico pgt

Limitazioni urbanistiche

☐ Vincoli urbanistici NO

☐ Vincoli ambientali NO

☐ Vincoli paesaggistici NO

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Begotti Francesco iscritto all' Albo degli Archetti di Brescia sez B n 3373 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Villachiara ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la NON REGOLARITÀ PARZIALE edilizio - urbanistica della costruzione ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

in fase di richiesta accesso agli atti, secondo i criteri di ricerca base, quali indirizzo, dati catastali, dati del presentatore pratiche edilizie, sono pervenute esclusivamente le pratiche di nuova costruzione sopra citate, le unità immobiliari in fase di progetto prevedevano nella zona cucina e soggiorno una rientranza con piccolo portico, l' intero condominio presenta le stesse caratteristiche dell' appartamento oggetto della presente, pertanto si presume che la modifica sia avvenuta in fase di costruzione, senza l' identificazione nell' accesso agli atti di una pratica di variante, inoltre si fa presente che nell' anno 2022 è stato eseguito un aggiornamento catastale globale, per una successiva sanatoria ai fini della possibilità di fruizione dei bonus fiscali. Tali interventi non sono stati eseguiti, detto ciò l' unità immobiliare è soggetta ad un ripristino/sanatoria.

RIFERIMENTO ESCLUSIVO AL LOTTO 1

- oneri tecnici per la predisposizione della sanatoria e aggiornamenti catastali, oneri sanzionatori e/o di ripristino

5.000,00€

4.2 Rispondenza catastale

Immobile identificato in mappa al catasto fabbricati

LOTTO 1

conforme

LOTTO 2

conforme

Elenco documentazione visionata

Planimetrie catastali - estratto di mappa (assenza di elaborato planimetrico, nonostante l' esistenza di un BCNC

Data ultima verifica catastale 02/07/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Begotti Francesco iscritto all' Albo degli Archetti di Brescia sez B n 3373 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

■ la REGOLARITÀ catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile

Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

-

Titolo di provenienza

Atto del 04/05/1999 Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIG Sede BRESCIA (BS) Repertorio n. 78906 - COMPRAVENDITA Voltura n. 24001.1/1999 in atti dal 27/11/1999

■ Quota di proprietà 1/1

Condizioni limitanti

☐ Servitù risultano trascritte alcune servitù a riguardo

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

■ l' immobile al momento dell' accesso è risultato abitato dall' esecutato.

1. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

Non risultano formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, salvo errati passaggi di informazioni e documentazione in fase di cambio amministratore condominiale

ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria delle stesso.

2. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 04/09/2025 Ora 16:01:47

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

n. T1 98173 del 04/09/2025
Inizio ispezione 04/09/2025 16:01:00
Richiedente BGTGCM
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. 14937
Registro particolare n. 10107 *Presentazione n.* 67 *del* 05/05/1999

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO NOTARILE PUBBLICO
Data 04/05/1999 *Numero di repertorio* 78906
Notaio GRASSO BIONDI LUIGI *Codice fiscale* GRS LGU 51R19 L736 Y
Sede BRESCIA (BS)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO TRA VIVI
Descrizione 112 COMPRAVENDITA
Voltura catastale automatica NO

Altri dati

Sono presenti nella sezione D parti libere relative a sezione B e sezione C

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 *Soggetti a favore* 1 *Soggetti contro* 2

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1
Comune B157 - BRESCIA (BS)
Catasto FABBRICATI
Sezione urbana URA *Foglio* 2 *Particella* 1787 *Subalterno* 6
Natura A3 - ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO *Consistenza* 7 vani
Indirizzo VIA COLLEBEATO *N. civico* 33

Sezione C - Soggetti

A favore

Soggetto n. 1 *In qualità di* -

Agenzia Entrate
Ufficio Provinciale di BRESCIA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Ispezione ipotecaria
Data 04/09/2025 Ora 16:01:47

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

n. T1 98173 del 04/09/2025
Inizio ispezione 04/09/2025 16:01:00
Richiedente BGTGCM
Tassa versata € 4,00

Nota di trascrizione
Registro generale n. 14937
Registro particolare n. 10107 *Presentazione n.* 67 *del* 05/05/1999

Contro

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

ALL'UNITA IMMOBILIARE DESCRITTA NEL QUADRO B, COMPETE LA CORRISPONDENTE E PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA NEGLI ENTI E SPAZI COMUNI DELL'INTERO FABBRICATO AI SENSI DEGLI ARTT. 1117 E SS. DEL C.C., IN RAGIONE DI 111,360 MILLESIMI, IN PARTICOLARE DEL PORTICO E DELLA CORTE COMUNE. AL RIGUARDO SI PRECISA CHE AI SOLI FINI DEL RIPARTO DELLE SPESE DI PULIZIA E MANUTENZIONE DELLA SCALA L, LA QUOTA MILLESIMALE E PARI A182,248/1000. QUANTO IN CONTRATTO VIENE VENDUTO A CORPO E NON A MISURA, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI AZIONE, ACCESSIONE, PERTINENZA E DIPENDENZA, SERVITU ATTIVE E PASSIVE,LIBERO DA IPOTECHE, TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E PRIVILEGI ANCHE PERIMPOSTE E TASSE ARRETRATE. AL RIGUARDO SI PRECISA CHE, AI SENSI DELL'ART. 28 DELLA LEGGE 8 AGOSTO 1977 N.RO 513, L'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI (I.A.C.P.), HA RINUNCIATO AL DIRITTO DIPRELAZIONE AD ESSO SPETTANTE IN FORZA DELLA LEGGE CITATA, COME RISULTADALLA FATTURA 006210 DEL 27 NOVEMBRE 1998 EMESSA DALL'ALER DI BRESCIA CON LA CAUSALE "ESTINZIONE DEL DIRITTO DI PRELAZIONE", ONDE NON SUSSISTONO VINCOLI ALLA COMMERCIABILITA DELL'IMMOBILE OGGETTO DEL CONTRATTO.

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/09/2025 Ora 16:01:30
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BGTGCM

Ispezione n. T98173 del 04/09/2025

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BRESCIA (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana ura - Foglio : 2 - Particella 1787 - Subalterno 6
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 04/09/2025

Elenco immobili

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati
1. Sezione urbana - Foglio 0002 Particella 01787 Subalterno 0006

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati
2. Sezione urbana URA Foglio 0002 Particella 01787 Subalterno 0006

Elenco sintetico delle formalita

1. TRASCRIZIONE del 05/05/1999 - Registro Particolare 10107 Registro Generale 14937
   Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 78906 del 04/05/1999
   ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 05/05/1999 - Registro Particolare 3694 Registro Generale 14938
   Pubblico ufficiale GRASSO BIONDI LUIGI Repertorio 78907 del 04/05/1999
   IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO
   Nota disponibile in formato elettronico
   Documenti successivi correlati:
   1. Comunicazione n. 5160 del 24/08/2011 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 11/08/2011.
      Cancellazione totale eseguita in data 12/09/2011 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

3. TRASCRIZIONE del 16/04/2007 - Registro Particolare 12929 Registro Generale 22007
   Pubblico ufficiale UFFICIO DEL REGISTRO Repertorio 3/2170 del 20/12/1991
   ATTO PER CAUSA DI MORTE - CERTIFICATO DI DENUNCIATA SUCCESSIONE
   Nota disponibile in formato elettronico

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/09/2025 Ora 16:00:02
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BGTGCM

Ispezione n. T97860 del 04/09/2025

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BRESCIA (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana nct - Foglio : 16 - Particella 160 - Subalterno 19
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 04/09/2025

Elenco immobili

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0016 Particella 00160 Subalterno 0019

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare 57 Registro Generale 430
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5/2025 del 02/01/2025
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare 58 Registro Generale 430
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5/2025 del 02/01/2025
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 23/04/2025 - Registro Particolare 12554 Registro Generale 18273
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP BRESCIA Repertorio 2620/2025 del 07/04/2025
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

Agenzia Entrate

Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di BRESCIA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Data 04/09/2025 Ora 15:59:13
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica
per immobile
Richiedente BGTGCM

Ispezione n. T97550 del 04/09/2025

Dati della richiesta

Immobile : Comune di BRESCIA (BS)
Tipo catasto : Fabbricati
Sezione urbana nct - Foglio : 16 - Particella 160 - Subalterno 18
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 01/07/1987 al 04/09/2025

Elenco immobili

Comune di BRESCIA (BS) Catasto Fabbricati

1. Sezione urbana NCT Foglio 0016 Particella 00160 Subalterno 0018

Elenco sintetico delle formalita

1. ISCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare 57 Registro Generale 430
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5/2025 del 02/01/2025
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

2. ISCRIZIONE del 08/01/2025 - Registro Particolare 58 Registro Generale 430
   Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 5/2025 del 02/01/2025
   IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
   Nota disponibile in formato elettronico

3. TRASCRIZIONE del 23/04/2025 - Registro Particolare 12554 Registro Generale 18273
   Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI - UNEP BRESCIA Repertorio 2620/2025 del 07/04/2025
   ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
   Nota disponibile in formato elettronico

3. 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 un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione."
Secondo le Linee guida ABI per le valutazioni degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie – (edizione 05/2011 – R.1.2) il valore di mercato viene così definito:

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

Il valore di **vendita forzata** 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."

Condizioni limitative

nessuna.

Verifica del migliore e più conveniente uso *(HBU_ Highest and Best Use)*

L'attuale valore di mercato dell'immobile staggito rappresenta il massimo valore tra il valore di mercato nell'uso attuale ed i possibili valori di trasformazione degli usi prospettati.

■ Si

□ No. Se no procedere alla determinazione dell'HBU (allegare ulteriore analisi estimativa)

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione

■ Sistema di Stima per mq

Procedimento di stima:

$$Vm_b = p_o \cdot S_b$$

dove:

Vm_b = Valore di mercato del bene oggetto di stima;

p_o = prezzo unitario ordinario rilevato dal mercato;

S_b = superficie convenzionale del bene oggetto di stima.

Per quanto riguarda la valutazione dell'unità immobiliare in oggetto, da condurre, appunto, con il procedimento di stima comparativo diretto, attraverso la consultazione di fonti dirette, indirette ed emerografiche, é stato possibile determinare i seguenti più probabili prezzi unitari ordinari di mercato correnti (p_o), ottenuti per confronto con beni similari a quello in esame (negli aspetti localizzativi, tipologici e tecnologici).

DESTINAZIONE	PREZZO UNIT. ORD. (p_o)
Residenziale	1.500,00 €./m^2

In relazione alle considerazioni sopra formulate in merito all'individuazione dei prezzi unitari ordinari (p_o) e delle superfici convenzionali (S_b), il valore di mercato (Vm_b) dei beni oggetto della presente stima, risulta, previo arrotondamento, così come segue determinato:

LOTTO 1

Totale superficie convenzionale mq 85,03

Vm_be = m^2 112,34 x €/m^2 1.500,00 = € 168.510,00€ → € 169.000,00

LOTTO 2

Totale superficie convenzionale mq 3,88

Vm_be = m^2 3,88 x €/m^2 1.500,00 = € 5.820,00€ → € 6.000,00

Si precisa che nella valutazione €/mq è compreso il valore in proporzione delle parti comuni

4. Riepilogo dei valori di stima

COMPRAVENDITA

LOTTO 1

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 169.000,00 diconsì Euro CENTOSESSANTANOVEMILA/00

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta, e riduzione spese di regolarizzazione viene quantificato in € 130.200,00 diconsì Euro CENTOTRENTACINQUEMILADUECENTO/00

LOCAZIONE

3,6% di 169.000,00€ (valore di mercato senza la riduzione delle spese di regolarizzazione)

6.084,00€/annuo

LOTTO 2

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in € 6.000,00 diconsì Euro SEIMILA/00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** o valore a base d'asta, e riduzione spese di regolarizzazione viene quantificato in **€ 4.800,00** diconsì Euro QUATTROMILAOTTOCENTO/00

LOCAZIONE

50€/mese (valore di mercato senza la riduzione delle spese di regolarizzazione)

600€/annuo

5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: di Brescia

Iscritto all'Ordine : Degli Architetti di Brescia al 3373

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 ne 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.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 04/09/2025

6. ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALLA PRESENTE

1. Rapporto fotografico degli interni ed esterni
2. Nota Atto di provenienza
3. Titoli autorizzativi/accesso agli atti
4. Estratto mappa catastale – elaborato planimetrico
5. Schede catastali
6. Visure storiche catastali
7. Ispezioni telematiche

7. Bibliografia

IVSC : International Valutation Standards. IVSC, London.

Codice delle valutazioni immobiliari. Italian property valuation standard. Roma, IV edizione, Tecnoborsa.

Linee guida ABI - Associazione Bancaria Italiana: Codice per le valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

Simonotti. M : Manuale delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Simonotti. M : Prontuario delle stime immobiliari. Reana del Rojale, Udine.

Frediani P: L'Esperto del Giudice, Edizioni Giuridiche Simone

Manuale di estimo immobiliare. Stime con applicazione degli IVS. A cura di Geo.Val Associazione Geometri Valutatori esperti – Editore Utet Scienze tecniche

La valutazione immobiliare: le basi della valutazione e i metodi di stima – Corso Geo.Val Geometri Valutatori Esperti –consulente tecnico d'ufficio-c.t.u.