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

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 515/2024

Giudice delegato: **Dr. ssa Liana Zaccara**

Anagrafica

Creditore procedente: [redacted]

Rappresentato dall'Avvocato

Avv. Iber Padellini
Con Studio in Via Cefalonia 55 – Brescia
Tel + 39 030 7776733

Esecutati: [redacted]

Esperto incaricato

Ing. Francesca Ferrari
Via Cesare Lombroso, 42 - Brescia
C.F. FRRFNC72R63B157Y - P.IVA 03547220172
Tel +39 030 2403130 - PEC: francesca.ferrari@ingpec.eu
Iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188

Timbro e firma

Date

Nomina dell'esperto	28/01/2025
Conferimento d'incarico di stima e giuramento	10/02/2025
Data della consegna del rapporto di valutazione	12/05/2025

Verifica della completezza dei documenti di cui all'art.567 cpc

- Dalla verifica della documentazione presentata in via telematica relativa all'esecuzione in oggetto si è accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2°comma c.p.c., in particolare è stata depositata certificazione notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 C.P.C. a firma della Dr.ssa Roberta Rotondo Notaio in Leno (BS), completo dell'esame dei registri catastali ed immobiliari per l'intero ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento.
- Si è acquisita copia del titolo di acquisto del bene pignorato.

LOTTO UNICO

Identificazione dei beni

Descrizione sintetica:

- Unità immobiliari in Comune di Brescia, Via Malta 4/E

Identificazione catastale:

Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 489, cat. C/1, classe 5, 207mq, RCE 3.485,15€.

Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 492, cat. C/2, classe 5, 347mq, RCE 342,29€.

Quota di proprietà: 1/1 Piena proprietà della società [redacted]

Divisibilità del Lotto:
Il lotto non è non divisibile.

Più probabile valore in libero mercato della piena proprietà	**377'615,50 €**
Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) della piena proprietà	**251'656,84 €**

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile:

Trattasi di unità immobiliare di tipo di commerciale, situato al piano seminterrato di un grande complesso immobiliare (precedentemente adibito a centro estetico) costituita da un atrio di ingresso, una reception, due locali wc con anti wc, nove locali dotati di finestre verso l'esterno, due locali privi di finestre, ripostiglio, corridoi di distribuzione, collegato mediante vano scala a locale deposito al piano interrato.

Considerata l'ubicazione dell'immobile e le sue caratteristiche estrinseche ed intrinseche, il grado di manutenzione, si ritiene che il lotto abbia un sufficiente grado di appetibilità per acquirenti privati.

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	□ Si	X No	se No vedi pagina 14
Conformità catastale	□ Si	X No	se No vedi pagina 16
Conformità titolarità	X Si	□ No	se No vedi pagina ___

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	X No	□ Si	se Si vedi pagina ____
Spese condominiali arretrate	□ No	X Si	se Si vedi pagina 19
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	X No	□ Si	se Si vedi pagina ____
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	X No	□ Si	se Si vedi pagina ____

Limitazioni

Assunzioni limitative	X No	□ Si	se Si vedi pagina ____

Condizioni limitative X No □ Si se Si vedi pagina ____

Indice

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini 5
2. Inquadramento generale dell'immobile 6
3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione 7
4. Audit documentale e Due Diligence 12
4.1 Legittimità edilizia – urbanistica 12
4.2 Rispondenza catastale 15
4.3 Verifica della titolarità 18
5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente 19
6. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente 19
7. Analisi estimativa 21
8. Riepilogo dei valori di stima 22
9. Dichiarazione di rispondenza 24
10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione 25
11. Bibliografia 26

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini

- Il 28/01/2025 l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni, Dr.ssa Liana Zaccara ha incaricato la sottoscritta Ing. Francesca Ferrari, con studio in Brescia Via Cesare Lombroso 42, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n° 3188, di procedere alla redazione della perizia di stima dei beni pignorati all'esecutata [redacted].
- Il 03/03/2025 la sottoscritta unitamente al custode giudiziario Avv. Antonella Trevisi ha dato inizio alle operazioni peritali effettuando il primo tentativo di accesso alle unità immobiliari, in data non si è presentato nessuno per aprire l'immobile.
- In data 10/03/2025 è stato effettuato il secondo accesso presso gli immobili; anche in questo caso nessuno si è presentato pei il debitore esecutato, dunque si è provveduto ad accedere all'immobile con l'ausilio di un fabbro.

2. Inquadramento generale dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

X Provincia BRESCIA

X Comune BRESCIA

☐ Frazione -

☐ Località -

☐ Quartiere BRESCIA DUE

X Via Malta

X Civico n.4/E

Zona: limitrofa al centro

Mappa geografica (fonte: Google maps)

3. Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Immobile in Comune di Brescia
distinto al NCT Comune di BRESCIA Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91 sub 489.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è di tipo si commerciale, situato al piano seminterrato di un grande complesso immobiliare denominato Condominio Malta 12, composto da spazi commerciali, direzionali e residenziali, oltre che piani interrati adibiti a magazzini ed autorimesse. Il complesso si trova in Via Malta, in zona Brescia 2, in vicinanza del Cavalcavia Kennedy, della Stazione ferroviaria e della Stazione Metropolitana.

Il locale è accessibile da una rampa carrabile e pedonale che conduce dal piano campagna al piano seminterrato. L'ingresso a questo subalterno avviene da atrio comune ad altre attività situate al civico 4/E.

L'unità commerciale, precedentemente adibita a centro estetico, è costituita da un ampio atrio di ingresso, una reception, due locali wc con anti wc, nove locali dotati di finestre verso l'esterno (alcuni dei quali dotati di docce), due locali privi di finestre, un ripostiglio, un lungo corridoio di distribuzione e un vano scala che mette in comunicazione il subalterno 489 con il subalterno 492 al piano interrato.

Attualmente il locale non è occupato e si trova in stato di abbandono e necessita di interventi di manutenzione per renderlo fruibile: quasi tutte le porte interne e le cornici sono state rimosse, nei locali adibiti a cabine estetiche sono stati rimossi i lavandini e sono presenti solo gli attacchi degli scarichi, numerose prese elettriche sono state rimosse, il controsoffitto a quadrotti è smontato in diversi punti. L'altezza dei locali è 3,40m da pavimento a controsoffitto. Nel complesso l'unità immobiliare necessita di una manutenzione generale per ripristinare le finiture e gli impianti interni mancanti.

□ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** commerciale, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto.

□ **Tipologia immobiliare:** immobile edificato nel 1975.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** condominio commerciale, direzionale e residenziale.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** locale commerciale al piano seminterrato, inserito in edificio condominiale.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

- strutture in elevazione: struttura a pilastri in cemento armato
- solai: in laterocemento
- murature perimetrali: muratura in laterizio.

- coibentazioni/isolamento:	assente
- divisori tra i locali:	tramezze in laterizio e in cartongesso
- controsoffitto	di tipo a quadrotti
- vetrata di ingresso	in alluminio e vetro acidato
- infissi esterni:	in alluminio
- infissi interni:	assenti in quasi tutti i locali (rimossi)
- pavimenti:	in marmo
- rivestimenti servizi igienici:	piastrelle in ceramica
- impianto di riscaldamento:	di tipo condominiale con terminali di emissione di tipo ventilconvettori e radiatori nei servizi igienici
- impianto di raffrescamento:	di tipo condominiale con terminali di emissione di tipo ventilconvettori
- impianto aria primaria	costituito da unita tipo VAM, canali di mandata e ripresa realizzato nel 2011
- impianto sanitario:	presente
- impianto a gas:	assente
- impianto elettrico:	presente sebbene manchino i frutti in parecchi locali
- allaccio fognatura:	presente

□ **Dimensione:** si veda descrizione del subalterno

□ **Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente:	privato
- Lato venditore:	privato
- Motivo acquisto:	investimento
- Intermediari:	agenzie immobiliari

□ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

□ **Filtering:** assente

□ **Fase del mercato immobiliare:** contrazione

Confini

- X Nord: atrio comune, AUI
- X Sud: terrapieno e giardino comune
- X Est: strada coperta comune
- X Ovest: portico comune

Consistenza

X Rilievo	X Interno ed esterno
	□ Solo esterno
X Diretto in loco	Collaboratore: -
X Data del sopralluogo	10/03/2025

X Desunto graficamente da:

X Planimetria catastale
X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
□ Elaborato grafico (generico)

E' stato verificato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

Criterio di misurazione

X SEL- Superficie Esterna Lorda
□ SIL - Superficie Interna Lorda
□ SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo slp (ai sensi di dell'art. 3 delle N.T.A.)

TOTALE	239,81 mq

Immobile in Comune di Brescia
distinto al NCT Comune di BRESCIA Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91 sub 492.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un deposito, situato al secondo piano interrato dello stesso complesso, parzialmente sottostante al subalterno 489 con il quale comunica mediante una scala interna.

Il locale è inoltre accessibile dalle strade condominiali del secondo piano interrato.

L'unità commerciale, è costituito da un unico grande deposito e un locale ripostiglio dove si trovano le macchine del locale ascensore che era a servizio del foglio 6 / SNA part. 8664, subalterno 246 prima che venisse frazionato in tre unità immobiliari; ora l'ascensore non è in funzione e risulta un volume murato inserito in diverse unità immobiliari.

Il deposito ha pavimento in battuto di calcestruzzo, controsoffitto a quadrotti in pessimo stato, con alcuni quadrotti mancanti, è presente un impianto di illuminazione e un impianto di riscaldamento ad aerotermi a soffitto alimentato da riscaldamento condominiale. Sono inoltre presenti delle finestre a filo soffitto sulle pareti esterne verso cavedio. L'altezza dei locali è 3,40m da pavimento a controsoffitto.

□ **Destinazione urbanistica dell'immobile:** deposito, compatibile con lo strumento urbanistico comunale vigente, con il titolo abilitativo rilasciato e con il catasto.

□ **Tipologia immobiliare:** immobile edificato nel 1975.

□ **Tipologia edilizia dei fabbricati:** condominio commerciale, direzionale e residenziale.

□ **Tipologia edilizia unità immobiliari:** locale deposito al secondo piano interrato, inserito in edificio condominiale.

□ **Caratteristiche generali dell'immobile:**

- strutture in elevazione:	struttura a pilastri in cemento armato
- murature perimetrali:	muri controterra in cemento armato
- coibentazioni/isolamento:	assente
- divisori tra i locali:	tramezze in laterizio
- controsoffitto	di tipo a quadrotti
- infissi esterni:	in alluminio
- infissi interni:	portone di accesso scorrevole in ferro
- pavimenti:	in battuto di calcestruzzo
- impianto di riscaldamento:	di tipo condominiale con terminali di emissione di tipo aerotermi a soffitto
- impianto di raffrescamento:	assente
- impianto sanitario:	presente
- impianto a gas:	assente
- impianto elettrico:	presente
- allaccio fognatura:	non sono presenti servizi igienici

□ **Dimensione:** si veda descrizione del subalterno

□ **Caratteri domanda e offerta**

- Lato acquirente:	privato
- Lato venditore:	privato
- Motivo acquisto:	investimento
- Intermediari:	agenzie immobiliari

□ **Forma di mercato:** concorrenza monopolistica

□ **Filtering:** assente

□ **Fase del mercato immobiliare:** contrazione

Confini

- X Nord: A.U.I.
- X Sud: intercapedine
- X Est: strada interrata comune
- X Ovest: parti comuni condominiali, AUI

Consistenza

- X Rilievo
- X Diretto in loco
- X Interno ed esterno
- □ Solo esterno

Collaboratore: -

X Data del sopralluogo	10/03/2025
X Desunto graficamente da:	
	X Planimetria catastale
	X Elaborato grafico (atto autorizzativo)
	□ Elaborato grafico (generico)

E' stato verificato mediante misurazioni campione svolte in fase di sopralluogo.

Criterio di misurazione	X SEL- Superficie Esterna Lorda
	□ SIL - Superficie Interna Lorda
	□ SIN- Superficie Interna Netta

Calcolo slp (ai sensi di dell'art. 3 delle N.T.A.)

TOTALE	393,73mq

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X Fabbricato successivo 01/09/1967
□ Fabbricato anteriore 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati
□ Elenco

L'intero complesso è stato edificato sulla base dei seguenti titoli:

LICENZA EDILIZIA n. 12426/71 PG, n. 2897/71 UT del 18/06/71

LICENZA EDILIZIA IN VARIANTE n. 8572/75 PG, n. 3829/71 UT del 04/07/75

AGIBILITA' n. 8572/75 PG n. 6320/75 LL.PP del 2/12/1975.

Il sub. 489 proviene dal frazionamento dell'unità foglio 6 / SNA part. 8664, subalterno 246.

Il subalterno originario foglio 6 / SNA part. 8664, subalterno 246 è stato oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

CONCESSIONE IN SANATORIA n. 12231/86 P.G. del 31/03/89, per cambio destinazione

PERMESSO DI COSTRUIRE n. 83056/2010 P.G. del 02/07/2012 per lavori di frazionamento con cambio d'uso e opere interne parzialmente in sanatoria

DICHIARAZIONE DI AGIBILITA' 0130674 P.G. del 10/12/2013.

Il sub. 489 è stato oggetto della seguente pratica edilizia:

CILA IN SANATORIA N.4/2020 del 25/11/2020 per regolarizzazione opere eseguite in difformità.

□ Fonte documentazione visionata: Ufficio Tecnico del Comune di Brescia

□ Data verifica urbanistica: maggio 2025

Situazione urbanistica

X Strumento urbanistico: PGT – Piano delle regole T06c tessuto a prevalente destinazione terziaria e direzionale. Art. 81 NTA

Classe di sensibilità paesistica SP2 classe 2 – bassa

Il fabbricato ricade nell'ambito di applicazione dell'articolo 81 delle Norme tecniche di Attuazione

□ Cessioni diritti edificatori

Limitazioni urbanistiche

□ Vincoli urbanistici

□ Vincoli ambientali:

□ Vincoli paesaggistici

□ Vincoli infrastrutturali

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

□ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

X la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

lieve difformità distributiva della zona disbrigo del subalterno 489

difformità distributiva del subalterno 492, dovuta a presenza di tramezzatura e porta metallica in prossimità dell'ingresso carraio, con conseguente creazione di vano locale aggiuntivo.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili.

□ No

X Si le difformità sono sanabili, la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in 1000,00€.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12 maggio 2025

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificati:

Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 489, cat. C/1, classe 5, 207mq, RCE 3.485,15€.

Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 492, cat. C/2, classe 5, 347mq, RCE 342,29€.

Documentazione visionata tramite portale hiips://sister.agenziaentrate.gov.it
Elenco documentazione visionata

- Visura storica per immobile
- Estratto di mappa
- Elaborati planimetrici

Data verifica catastale maggio 2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, 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

Che l'immobile identificato come Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 489, cat. C/1, classe 5, 207mq, RCE 3.485,15€.

□ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

lieve difformità distributiva della zona disbrigo

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 500,00

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12 maggio 2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Ing. Francesca Ferrari, iscritta all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al nr. 3188, 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

Che l'immobile identificato come Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 492, cat. C/2, classe 5, 347mq, RCE 342,29€.

□ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile.

X la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

difformità distributiva dovuta a presenza di tramezzatura e porta metallica in prossimità dell'ingresso carraio, con conseguente creazione di vano locale aggiuntivo

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi per la variazione della pratica catastale: € 500,00

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12 maggio 2025

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Con atto di compravendita in data 11 marzo 2021 N.38212/21801 di repertorio del notaio E. Lanza di Prato, trascritto a Brescia il 22 marzo 2021 ai NN. 13033/8389 la società [redacted] acquistava il bene:

- Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 489, cat. C/1, classe 5, 207mq, RCE 3.485,15€.
- Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 492, cat. C/2, classe 5, 347mq, RCE 382,29€.

Titolo di provenienza
X Quota di proprietà: 1/1 [redacted]

X Piena proprietà
☐ Usufrutto
☐ Nuda proprietà

Condizioni limitanti

☐ Servitù:
☐ Vincoli
☐ Oneri
☐ Pesi
☐ Gravami

Le proprietà sono state vendute con i diritti sulle parti, impianti e servizi comuni a norma dell'art. 1117 C.C. e del Regolamento di Condominio, fra cui rientrano, per la quota indivisa pari a millesimi 27,515 di comproprietà, la corte pertinenziale al fabbricato (particella 2481) e l'alloggio del portiere dello stabile rappresentato al Catasto dei Fabbricati del Comune di Brescia quale Bene Comune Censibile, come segue: SEZIONE SNA foglio 6, particella 8664, subalterno 398 e 381.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X Libero

☐ Occupato

Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'esecutato, specificando gli estremi di registrazione

☐ Tipo di contratto
☐ €/anno
☐ Rata
☐ Durata in anni
☐ Scadenza contratto
☐ Estremi registrazione
☐ Altro

Indicare se i contratti di cui sopra sono:
□ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
□ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

Valore locativo del bene

Dopo avere effettuato la manutenzione dei locali, con ripristino delle finiture e degli impianti interni, si considera che il lotto sia locabile ai seguenti valori:

Valore locativo Piano seminterrato (commerciale) incluso l'utilizzo del Piano interrato (deposito)
13 €/mq superficie netta al mese

Canone annuo = (208,62mq x 13 €/mq superficie netta al mese) x 12 mesi = 32.544,72€ arrotondato a 32.500,00€

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

Rimarranno a carico dell'acquirente tutte le incombenze derivanti dalle difformità urbanistiche e catastali evidenziate in precedenza per un importo complessivo di € 1'500,00.

Ad oggi risultano insolute le spese condominiali relative alle seguenti rate:

consuntivo spese 2024
26.001,76

preventivo gestione 2025

22.433,80€

pertanto a fine 2025 risulterà insoluto un importo pari a **48.435,56€** come si evince dalla documentazione emessa dall'amministratore del condominio Malta 12.

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

- **Verbale di pignoramento immobiliare**

  trascritto a Brescia in data 30/12/2024 ai NN.59798/41629

a favore [redacted]

contro [redacted]

  - per la piena proprietà situato in Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 489.
  - per la piena proprietà situato in Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 492.

- **Ipoteca giudiziale**

iscritta a Brescia in data 23/11/2023 ai NN.51937/8403

a favore [redacted]

contro [redacted]

per complessivi 30.000,00 euro.

- per la piena proprietà situato in Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 489.
- per la piena proprietà situato in Comune di Brescia, Sez. NCT, Fg. 169, mapp 91, sub. 492.

7. Analisi estimativa

Utilizzo della valutazione

L'utilizzo della valutazione è un postulato estimativo fondamentale che stabilisce che il valore di stima dipende, o se si vuole è in funzione, dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio movente o ragione pratica che la promuove, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione. Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "***più probabile valore in libero mercato"*** e del "***più probabile valore di mercato in condizioni vendita forzata***" nell'ambito delle procedure esecutive.

Per determinare il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata, come valore derivato dal più probabile valore in regime di libero mercato, si prendono in esame i differenziali esistenti, al momento della stima, fra l'ipotetica vendita dell'immobile in esame in libero mercato, rispetto alla vendita forzosa implicita alla procedura esecutiva.

Basi del valore

Il più probabile **valore di mercato** secondo gli standard internazionali (IVS 2007 – IVS 1, nota 3.1) ed il Codice di Tecnoborsa (IV edizione, capitolo 4, 2.2) viene definito come segue:

"Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra 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."

Nel caso specifico, tenuto conto della domanda di mercato esistente e prevedibile, il presumibile valore di "realizzo immediato" in condizioni di vendita forzata è indicabile nell'80% del più probabile valore di libero mercato dello stesso.

Assunzioni limitative

Nessuna

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.

X 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

X Metodo del confronto

- ☐ MCA con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di Stima
- ☐ MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- ☐ Sistema di ripartizione
- ☐ Analisi di regressione semplice con nr. ____ dati campione
- ☐ Analisi di regressione multipla con nr. ____ dati campione
- X Sintetico-comparativo

☐ Finanziario

- ☐ Capitalizzazione diretta
- ☐ Capitalizzazione finanziaria
- ☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

8. Riepilogo dei valori di stima

Effettuate le indagini volte ad accertare il più probabile valore di mercato di immobili simili posti nella zona, acquisito il parere di operatori commerciali operanti sul territorio in cui è collocato l'immobile, tenuto conto dello stato di manutenzione e conservazione del bene stesso, del grado di appetibilità, consultato il listino immobiliare 2° semestre 2024 della Borsa Immobiliare di Brescia, eseguiti i conteggi delle superfici e valutato quanto desumibile dagli allegati che costituiscono parte integrante della presente relazione, si ritiene di formulare il seguente valore del bene.

Per quanto concerne gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare, considerata l'ubicazione, le caratteristiche estrinseche ed intrinseche, e il grado di manutenzione si è valutato:

Per il subalterno 489 superficie commerciale pari a 239,81mq
Valore unitario attribuito = 1000,00 €/mq

Per il subalterno 492 pari a 393,73mq
Valore unitario attribuito = 350,00 €/mq

Il più probabile valore in libero mercato viene di fatto quantificato in € 377'615,50

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o valore a base d'asta viene quantificato in € 251'656,84 diconsi Euro duecentocinquantunomilaseicentocinquantasei/84.

Tale valore è stato ottenuto applicando la riduzione del 20% per la vendita forzata e decurtando le spese da sostenere per le irregolarità edilizie e catastali spese condominiali insolute per le gestioni 23/24 e 24/25 (valore complessivo 2.000,00€ + 48.435,56€).

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale Ing. Francesca Ferrari

Iscritto all'Ordine/Albo degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. 3188

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

X Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.

X Di non aver agito in conflitto di interesse.

X Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.

X Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.

X Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.

X La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.

X Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.

X Non ha alcun interesse verso il bene in questione.

X Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.

X E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.

X Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.

X Ha ispezionato di persona la proprietà.

X Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma

Data rapporto valutazione: 12/05/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

Elaborati fotografici

Atto notarile

Estratti strumenti urbanistici vigenti

Documentazione catastale

Titoli autorizzativi ed estratti degli elaborati progettuali autorizzati

Documentazione condominiale

Estratto spese condominiali a carico di [redacted]

Visura camerale storica di [redacted]

11. 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 valutazioni 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