

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. 25/ 2026 (pr.20-26)

Giudice delegato:

Dr. DAVIDE FOPPA VICENZINI

Anagrafica

Creditore procedente:

OMISSIS

Rappresentato dall'avvocato

Avv. MARCO ORIZIO con Studio in Via
Vittorio Emanuele II N.60 Tel. 030-292376-
2807516
PEC : m.orizio@brescia.pecavvocati.it

Esecutato .

OMISSIS

Intervenuti alla data di stima

Architetto Martinazzoli Guido
Con sede in: 25050 Passirano
Via: San Francesco n. 16
P. Iva: 00314020983
C.f.: MRT GDU 46R10G354E

Custode giudiziario il 26/03/2026 e il 30/04/2026

Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Guido
Via: S. Francesco 16
CF: MRT GDU 46R10G354E TEL 3386278095
Mail: guido.martinazzoli@virgilio.it
Pec: guido.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo Architetti di Brescia nr. 679

Timbro e firma

Martinazzoli Guido



Date

Nomina dell'esperto: 25/02/2026

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 06/03/2026

Data della consegna del rapporto di valutazione: 08/06/2026

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08/07/2026

Identificazione dei lotti

LOTTO NR. 1

Descrizione sintetica : **Lotto n. 1** , trattasi di un appartamento che si sviluppa a **piano terra** di una villetta composta da tre unità . L'appartamento a piano terra , è situato a Nave in Via Parco n.3 , interno n.2, L'appartamento è costituito dall'ingresso ,dal soggiorno , dalla cucina , da uno studio da una camera , dal bagno , da un ripostiglio , con corte di mq. 692,00 l'immobile di mq. 108,21 ma mq. 148,16 di con gli indici di superficie commerciale , si presenta in discreto stato conservativo e manutentivo
(vedi foto allegate).

Ubicazione: in Comune di NAVE (BS) Via del Parco n. 3

Identificativi catastali : Comune di NAVE (BRESCIA)

NCEU Sezione Urbana NCT. Foglio 28 Particella 35 Subalterno 11 - cat. A/2

Classe 4 ,consistenza vani 5,5 , piano T , **Rendita catastale €.** 267,01 Superficie catastale m2. 127 escluse aree scoperte mq. 105,00 .

Proprietario Attuale OMISSIS nato a Brescia il OMISSIS

**Codice fiscale (OMISSIS) per i diritti pari a 1/1 piena Proprietà in
Regime di separazione dei beni .**

Ispezione catastale del 26 /03 /2026 e 03/04/2026

Descrizione della Visura Storica (documenti allegati) .

Divisibilità dell' immobile : **Foglio 28** particella **35 sub 11** , considerata la metratura non si presta alla divisione .

Più probabile valore in libero mercato: **Foglio 28** particella **35 sub 11** , **Valore €.**370.000,00 (trecentosettamila euro)

Più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata (valore base d'asta) :

Foglio 28 particella **35 sub. 11** , **Valore €.** 350.000,00 (trecentotrentamila euro)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell' immobile: il lotto si presta alla vendita .

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia ☒ Si ☐ No se No vedi pagina 12

Conformità catastale ☐ Si ☒ No se No vedi pagina 14

Conformità titolarità ☒ Si ☐ No se No vedi pagina

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobili occupati ☐ No ☒ Si se Si vedi pagina pag. 13

Spese condominiali arretrate ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina pag. 13

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina pag. 13

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Limitazioni

Assunzioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Condizioni limitative ☒ No ☐ Si se Si vedi pagina

Indice

.	Inquadramento dell'immobile	3..
3.	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	7
4.	Audit documentale e Due Diligence	9
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	9
4.2	Rispondenza catastale	11
4.3	Verifica della titolarità	12
5.	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente.....	13
6.	Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente.	13
7.	Analisi estimativa.....	14
8.	Riepilogo dei valori di stima.....	15
9.	Dichiarazione di rispondenza.....	16

10.	Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione.....	17
11.	Bibliografia	17

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Studio della pratica assegnata .
- Estrazione dall'Agenzia delle Entrate della Visura **STORICA** in data 03/04/ 2026 .
- Presso l'ufficio tecnico del comune di Nave accertamento del periodo di costruzione dell'immobile in cui è presente l'appartamento staggito , ricerca di concessioni edilizie in data **30/04/20 26**.
- Ricerca della Pratica di Agibilità e/o Abitabilità il 30/04/ 2026 ., documento rilasciato il 16 dicembre 1971 (Documento allegato)
- Sopralluogo effettuato in data **26/03 / 2026** e il **30/04/2026** con rilievo fotografico esterno e interno dell'unità immobiliare interessata e **controllo completo dell'appartamento.**
- Comparazione parametrica con tavole di progetto e controllo diretto ; e avvio di stesura relazione peritale .

1. Inquadramento degli immobili

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

☒ Provincia : BRESCIA

☒ Comune: NAVE

☐ Frazione:

☒ Località: Via che si collega con la Strada Principale del paese (Via Brescia)

☐ Quartiere



☒ Destinazione urbanistica dell' immobile: RESIDENZIALE

☒ Tipologia immobiliare: USATO

☒ Tipologia edilizia dei fabbricati: PICCOLO COMPLESSINO P.T. e P. 1. .

☒ Tipologia edilizia unità immobiliare: Appartamento che si sviluppa a piano Terra ,

☒ **Caratteristiche generali dell'immobile:** l'immobile è costruito in maniera tradizionale:
strutture portanti in c.a. e muratura di tamponamento in laterizio.
Le pareti esterne sono intonacate al civile. Gli infissi esterni
sono realizzati in legno.

☒ **Dimensione** : discreta

☒ **Caratteri domanda e offerta:** venditore privato, acquirente privato o imprese edili

☒ **Forma di mercato.** Concorrenza monopolistica

☒ **Filtering:** assente

☒ **Fase del mercato immobiliare:** recessione

☒ **Altro** : discreta la posizione, non lontano dal centro del paese di Nave.

2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito :

LOTTO 1

Trattasi di un appartamento situato all'interno di una villetta a due piani costituita da tre appartamenti. L'appartamento **staggito** si trova a Piano Terra della villetta. Risulta composto : da **ingresso, soggiorno, cucina, studio, camera, bagno e ripostiglio**. Le rifiniture interne evidenziano il periodo costruttivo, ma sono discrete.

Confini

- ☒ Nord: altra unità
- ☒ Est altro fabbricato
- ☒ Sud spazio di accesso e recinzione
- ☒ Ovest: proprietà Loda Gelmini Fulvia

Consistenza

Consistenza

☒ Rilievo

☒ Esterno e interno

☐ Solo esterno

☐ Diretto in loco

Collaboratore

☒ Data del sopralluogo:

26/03/2026 e 30/04/2026

☒ Desunto graficamente da:

☒ Planimetria catastale

☒ Elaborato grafico (atto autorizzato)

☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

☒ SEL- Superficie Esterna Lorda

☐ SIL - Superficie Interna Lorda

☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

1) Superficie appartamento	piano terra	108,21	m ²	108,21	indice mercantile	100 %
	area esterna	107,00	m ²	10,70		0,10 %
	area esterna	585,00	m	29,25		0,5%

Superficie commerciale

m2 148,16

Superficie commerciale censita

m2 148,16

Caratteristiche qualitative:

- Livello di piano: lotto 1 piano Terra ,
- Numero di servizi: lotto 1 n. 1
- Impianto idro- termo –sanitario in dotazione .
- Impianto elettrico in dotazione.
- Riscaldamento in dotazione . da verificare la funzionalità

3. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricato anteriore 01/09/1967

La Licenza di costruzione è la n. 26 del protocollo N.672/1970 del Comune

di Nave (Brescia) Documento Allegato

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco (si veda anche documentazione allegata):

- In data 30/04/2026 Presso l'ufficio tecnico per l'edilizia privata del comune di NAVE, ho consultato la licenza di costruzione n.26 e relative tavole del progetto rilasciata il 9 aprile 1970 .Presente anche una variante in corso d'opera . Nel faldone è presente anche il certificato del collaudo statico che porta la data del 7 ottobre 1970 .
Con numero n. 110/2006 e prot. 20 giugno 2006 “ è stata presentata la DIA per Manutenzione Straordinaria e per Ampliamento : Formazione di Portico che riguarda i Mappali 34 - 35 del Foglio 28 . (documento allegato)
Presente anche anche il relativo collaudo statico (Documenti Allegati)
La pratica n.179 /2006 riguarda la modifica di tramezze interne e la sostituzione dei serramenti esterni .
- Le varianti della Dia sono riportate nella A4 di progetto approvato documentate negli allegati della Perizia . In special modo la A4 con titolo : PIANTA PIANO TERRENO illustra la situazione attuale del sedime murario che delimitano l'appartamento .
L' Abitabilità è stata rilasciata in data 16 dicembre 1971 ,con la normativa di allora e riguarda la concessione n. 26 protocollo del Comune N.672/ 1970 .(documento allegato)

☐ Fonte documentazione visionata: Ufficio tecnico del comune di NAVE

☒ Data verifica urbanistica (30 /04/2026 -)

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico vigente: PGT
☒ Convenzione Urbanistica no
☒ Cessioni diritti edificatori no

Limitazioni urbanistiche

☒ Vincoli urbanistici no
☒ Vincoli ambientali no
☒ Vincoli paesaggistici no
☒ gravame no

Altro no

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido , iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 679 ,in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Nave , e in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☒ la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione la conformità della stessa ,in base ai titoli Abilitativi edilizi citati, e reperiti nel faldone edilizio consultato nell'ufficio della Edilizia Privata del Comune di Nave .

☐ la NON REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli

Abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

☐ No, perché

☐ Si ed i costi per la pratica in sanatoria e l'oblazione sono quantificati in: €

4.2 Rispondenza catastale

Immobile nel Comune di NAVE . identificativi catastali : Foglio n. 28

Particella 35 sub. 11 cat. A/2 Classe 4 Consistenza 5,5 vani.

Elenco documentazione visionata : (Visura storica dell' immobile .)

Progetti presentati in Comune , (documenti allegati)

Data verifica catastale : 26/03/2026 - e 30 /04/2026 Confronto dello stato reale con

**il Rilievo dell'appartamento e la planimetria con data 22/01/2009, dichiarazione
di protocollo**

(Documenti Allegati.)

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Guido, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr.679, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate e _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato con sopralluogo, con la presente

DICHIARA

☐ la **REGOLARITÀ** catastale .

☒ la **NON REGOLARITÀ** catastale rispetto alla stato attuale dell'immobile per la seguente motivazione:

la **PLANIMETRIA** con dichiarazione di protocollo del 22/01/2009 con dizione
ultima planimetria e quindi rappresenta la situazione attuale

dell' appartamento , è priva dell'indicazione scritta su parecchi locali , per cui la
Planimetria . andrebbe aggiornata .

4.2 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità : L'immobile è pervenuto per atto di divisione del Notaio Omissis. In data del, repertorio n.....
Trascritto a Brescia in data..... Numero Registro
Generale, numero registro Particolare
ai n.ri a cui è seguito atto pubblico di
denuncia di successione dell'Ufficio di Registro del
repertorio n..... in data trascritto a Brescia in
data con n. di repertorio Registro Generale
e n n ,Registro Particolare

Titolo di provenienza : Vedi inquadramento della titolarità

☒ Quota di proprietà: 1 / 1 sull'immobile dal 4 settembre 2000

☐ Usufrutto no

☒ Nuda proprietà si

Condizioni limitanti

☒ Servitù no

☒ Vincoli no

☒ Oneri no

☒ Pesi no

☒ Gravami no Si accede all'appartamento mediante ingresso a piano terra. .

☒ Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

☒ Liberi

no

☒ Occupato

l'appartamento risulta occupato dall' esecutato

- ☐ Tipo di contratto
- ☐ €/anno
- ☐ Rata
- ☐ Durata in anni
- ☐ Scadenza contratto
- ☐ Estremi registrazione
- ☐ Inquilini senza contratto

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

- ☐ Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile
- ☐ Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale .
- appartamento con accesso a piano terra .
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- L'appartamento è situato a piano terra di una villetta di tre appartamenti

- Raggiungibile dal cancello pedonale a piano terra.

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 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 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 : no

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

☐ Metodo del confronto

☐ MCA con nr. 3 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

☐ Finanziario

☐ Capitalizzazione diretta

☐ Capitalizzazione finanziaria

☐ Analisi del flusso di cassa scontato

☐ Dei costi

4. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 1

Per quanto concerne l' immobile identificato in mappa NCT.fabbricati Foglio 28 particella 35 sub 11

particella situata nel comune di Nave in Provincia di Brescia :

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

€. 370.000,00 (trecento settanta mila euro) (vedasi analisi estimativa allegato I)

Il più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata o(valore a base d'asta), viene quantificato in **€. 350.000,00 (trecentocinquanta mila euro) (vedasi analisi estimativa allegato II)**

Nei valori di stima è ricompresa la quota di comproprietà delle parti dell'edificio comuni all' unità immobiliare sopra descritta ai sensi dell'articolo 1117 C.C. e come per legge , con particolare riferimento ai beni non censibili .

5. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale di Brescia : Architetto Martinazzoli Guido ,
Iscritto all'Ordine degli architetti della Provincia di Brescia al n° 679 .

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 dall'esterno e dall'interno.
- ☒ Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.



Timbro e firma

Guido Martinazzoli

Data rapporto valutazione: 8/06/2026

6. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Determinazione del più probabile valore di mercato (allegato I)
2. Determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata (allegato II)
3. Elaborati fotografici degli esterni e degli interni
4. Titoli autorizzativi reperiti (concessioni edilizie , DIA)
5. Visura catastale storica
7. Scheda catastale (allegato documento reperito)
8. Copia delle Ispezioni Ipotecarie
9. Relazione Notarile Ventennale

Bibliografia

IVSC : International Valuation 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