

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. 326/2024

Giudice delegato:

Illustrissimo giudice Liana Zaccara

Anagrafica

Creditore procedente:

PRELIOS CREDIT SOLUTION SPA

C.F. / P.IVA : 13048380151

Sede a Milano in via Valtellina n.15/17

Rappresentato dall'Avvocato:

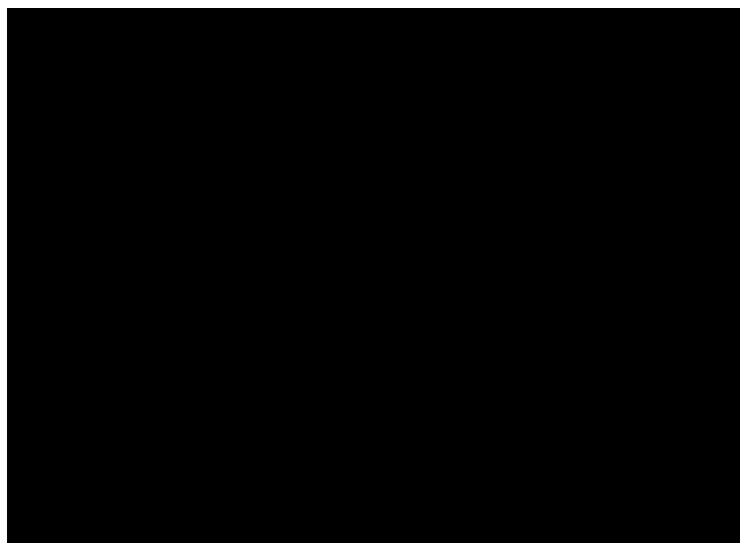
AVVOCATO ALBERTO CRIVELLI

Via Arrigo Boito n. 8 - Milano

C.F.AVV.: CRVLR76H10D969H

E mail: acrivelli@milano.pecavvocati.it

Esecutati:



Intervenuti alla data di stima:

Architetto Martinazzoli Alessandro
Con sede in Monticelli Brusati
Via: Don Stefano Arici n.76 b
P.Iva: 03341750986
C.f.: MRTLSN84C06B149Y

Esperto incaricato

Architetto Martinazzoli Alessandro

Via: Don Stefano Arici 76b – Monticelli Brusati (Bs)
CF: MRTLSN84C06B149Y
Tel : 3478220087
Mail: info@amastudio.eu

Pec: alessandro.martinazzoli@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia: nr 2916

Timbro e firma



Date

Nomina dell'esperto: 20/02/2025

Conferimento d'incarico di stima e giuramento: 25/02/2025

Data della consegna del rapporto di valutazione : 13/06/2025

Udienza per la determinazione della modalità di vendita: 17/06/2025

Identificazione dei lotti

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n.7 e subalterno n.8)

- **Appartamento al piano terra, piano primo, cantina, ripostiglio.**
Ubicazione: Fiesse, via San Rocco n. 9
- **Identificativi catastali:** Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 7 - cat. A/7, Classe 2, consistenza: 10 vani, Totale: 247 mq – Totale escluse aree scoperte: 237 mq, rendita € 593,93
Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: possibile divisione tra appartamento al piano terra e piano primo

- **Autorimessa.**
Ubicazione: Fiesse, via San Rocco n. 9
- **Identificativi catastali:** Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 8 - cat. C/6, Classe 3, consistenza: 23 mq, Totale: 27 mq, rendita € 27,32
Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

Divisibilità dell'immobile: impossibile

VALORE TOTALE:

- Valore in libero mercato: **281.000 €** Valore in caso di vendita forzata: **225.000 €**

LOTTO 1

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	☐ Si	☒ No	vedi pagina: 10
Conformità catastale	☐ Si	☒ No	vedi pagina: 12
Conformità titolarità	☒ Si	☐ No	

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	☐ No	☒ Si	vedi pagina: 13
Spese condominiali arretrate	☒ No	☐ Si	
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	☐ No	☒ Si	vedi pagina: 13
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	☐ No	☒ Si	vedi pagina: 9

Limitazioni

Assunzioni limitative	☒ No	☐ Si
Condizioni limitative	☒ No	☐ Si

Indice

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

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- **Studio della pratica assegnata**
- **Accesso al catasto e alla conservatoria** per verifiche in data 08/03/2025
- **Sopralluogo** effettuato in data 19/03/2025 con rilievo fotografico interno ed esterno.
- **Verifica urbanistica** riguardante i mappali effettuata in data 16/04/2025:
Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 7 - cat. A/7, Classe 2, consistenza: 10 vani, Totale: 247 mq – Totale escluse aree scoperte: 237 mq, rendita € 593,93

Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 8 - cat. C/6, Classe 3, consistenza: 23 mq, Totale: 27 mq, rendita € 27,32
- **Acquisizione presso l'ufficio tecnico del comune di Fiesse delle seguenti autorizzazioni:**
 - **Concessione edilizia n. 181/71 del 26/08/1971** riguardante l'immobile in Via San Rocco n.7 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad appartamento ed autorimessa.
 - **Concessione edilizia n. 35/77 del 26/05/1977** riguardante l'immobile in Via San Rocco n.7 riguardante l'edificazione di cantina e ripostiglio annessi all'abitazione.
 - **Variante con cambio di destinazione d'uso n. 450/1986 del 29/01/1985**
 - **Concessione edilizia n.452/1985 del 24/10/1985** riguardante l'immobile in Via San Rocco n.7 riguardante la formazione di portico e terrazza.
 - **Certificato di abitabilità del 03/01/1989**
- **Comparazione parametrica e stesura relazione peritale**

2. Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n.7 e subalterno n.8)

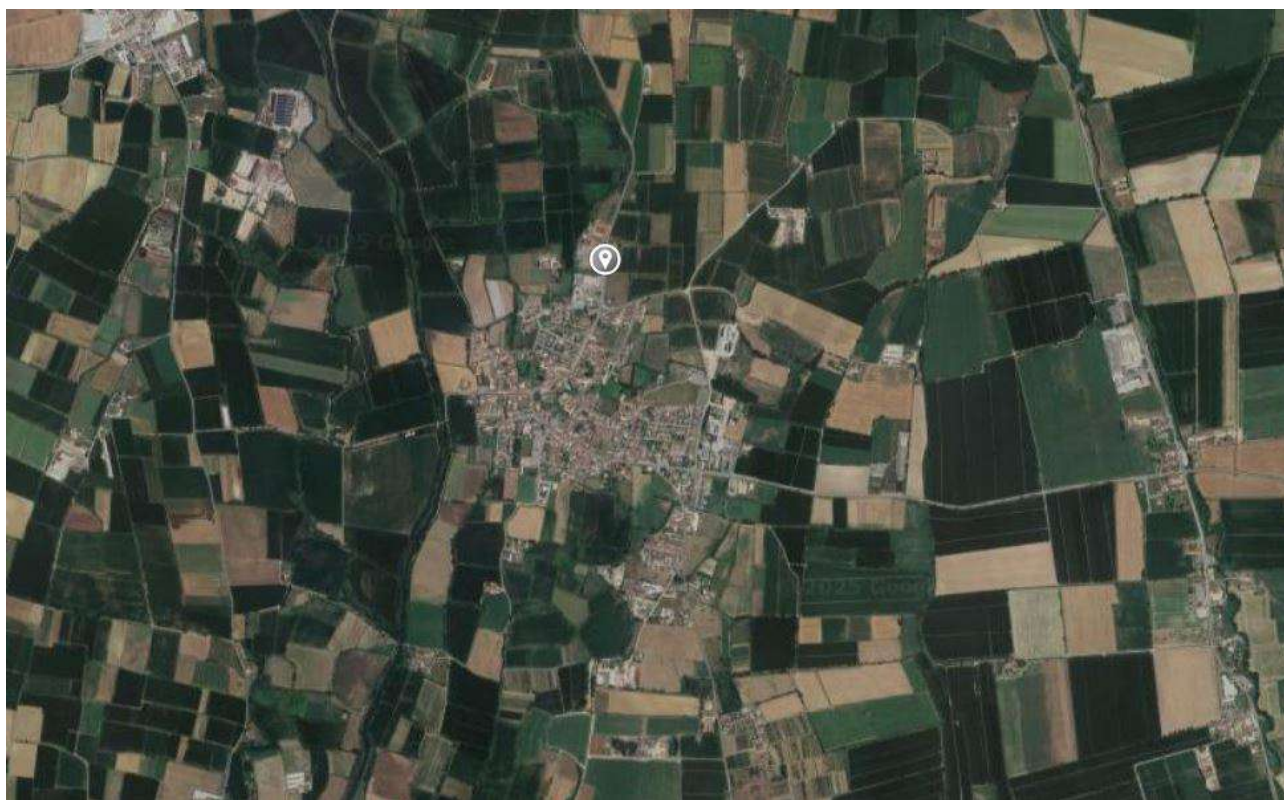
Localizzazione

Provincia: Brescia

Comune: Fiesse

Via: San Rocco

Civico: n. 7





Google Maps

Destinazione urbanistica dell'immobile: residenziale

Tipologia immobiliare: blocco edilizio isolato.

Tipologia edilizia dei fabbricati: edifici singoli.

Tipologia edilizia unità immobiliari: appartamenti.

Caratteristiche generali dell'immobile: appartamento al piano terra e al piano primo con ripostiglio, cantina e autorimessa. Diffuse difformità.

Superficie commerciale: 294,15 mq

Caratteri domanda e offerta: privato

Forma di mercato. Concorrenza monopolistica

Filtering: assente

Fase del mercato immobiliare: neutra.

3. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

DATO IMMOBILIARE:

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n. 7 e subalterno n. 8)

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

Confini edificio:

- ☒ Nord: nessuno
☒ Sud: nessuno
☒ Ovest: nessuno
☒ Est: piano terra sub. 9

Consistenza:

- ☒ Rilievo fotografico
☒ Interno ed esterno
☐ Solo esterno
☒ Diretto in loco con verifica dimensionale a campione
☒ Data del sopralluogo: 19/03/2025
☒ Desunto graficamente da:
☒ Planimetria catastale
☐ Elaborato grafico (atto autorizzativo)
☐ Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- ☒ SLP- Superficie lorda pavimento
☐ SIL - Superficie Interna Lorda
☐ SIN - Superficie Interna Netta

Calcolo superfici di proprietà (SLP)

Destinazione	Superficie	Indice mercantile
Superficie abitabile	m ² 162,00	100 %
Superficie cantina e taverna	m ² 86,00	75 %
Superficie cantina e ripostiglio	m ² 37,00	25 %
Superficie logge	m ² 32,00	30 %
Superficie veranda	m ² 19,00	30 %
Superficie autorimessa	m ² 27,00	50 %
Aree comuni non censite (corte comune)	m ² 1480,00	2 %
Superficie commerciale	m² 294,15	

Caratteristiche qualitative:

Livello di piano: piano terra e primo

Numero di servizi: due al piano terra e uno al piano primo.

Impianto idrotermosanitario in dotazione: riscaldamento con radiatori e camino a piano terra.

Impianto elettrico in dotazione: di tipo civile.

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

☒ Fabbricato successivo 01/09/1967

☐ Fabbricati anteriori 01/09/1967

Titoli autorizzativi esaminati

☒ Elenco (si veda documentazione allegata):

- **Concessione edilizia n. 181/71 del 26/08/1971** riguardante l'immobile in Via San Rocco n.7 riguardante l'edificazione dell'immobile adibito ad appartamento ed autorimessa.
- **Concessione edilizia n. 35/77 del 26/05/1977** riguardante l'immobile in Via San Rocco n.7 riguardante l'edificazione di cantina e ripostiglio annessi all'abitazione.
- **Variante con cambio di destinazione d'uso n. 450/1986 del 29/01/1985**
- **Concessione edilizia n.452/1985 del 24/10/1985** riguardante l'immobile in Via San Rocco n.7 riguardante la formazione di portico e terrazza.
- **Certificato di abitabilità del 03/01/1989**

☒ Fonte documentazione visionata: ufficio tecnico comune di Fiesse

☒ Data verifica urbanistica: 16/04/2025

Situazione urbanistica

☒ Strumento urbanistico vigente: PGT

Convenzione Urbanistiche: nessuna

Limitazioni urbanistiche

Per vincoli urbanistici, ambientali e paesaggistici specifici si consulti il PGT vigente del comune di Fiesse.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Fiesse 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.

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

- Diffuse difformità interne ed esterne
(Esempio: parete divisoria cucina-soggiorno. Autorimessa inglobata nella abitazione)
- Differenti altezze interne
- mancanza certificato di agibilità.

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

X Da valutarsi con l'ufficio tecnico

Note: Costo indicativo analisi fattibilità: 750 €

4.2 Rispondenza catastale

Immobili identificato in mappa al:

- **(Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n.7)**

- Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 7 - cat. A/7, Classe 2, consistenza: 10 vani, Totale: 247 mq – Totale escluse aree scoperte: 237 mq, rendita € 593,93

Elenco documentazione visionata: (Si veda scheda catastale allegata)

Data verifica catastale: 08/03/2025

- **(Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n. 8)**

- Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 8 - cat. C/6, Classe 3, consistenza: 23 mq, Totale: 27 mq, rendita € 27,32

Elenco documentazione visionata: (Si veda scheda catastale allegata)

Data verifica catastale: 08/03/2025

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Arch. Martinazzoli Alessandro, iscritto all'Ordine degli architetti di Brescia al nr. 2916, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'ufficio catastale di Brescia ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

☐ la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale degli immobili.

☒ la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:
piante non corrispondenti alle pratiche urbanistiche autorizzate e alla situazione attuale.

Note: costo indicativo rifacimento scheda catastale: 500€

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità:

Titolo di provenienza

Quota di proprietà:



Condizioni limitanti

☐ Servitù di passaggio

☐ Convenzione

☐ Gravami

☒ Ipoteche (si vedano allegati)

Stato del possesso del bene alla data della valutazione:

☐ Liberi:

☒ Occupati: dall'esecutore



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

- Non esistono vincoli o oneri di carattere condominiale
- Non esistono vincoli o oneri di carattere storico-artistico

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

- Non esistono vincoli o oneri non opponibili all'acquirente ad eccezione di quelli indicati nell'ispezione ipotecaria. (Si vedano allegati)

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 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.”

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.

☒ 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

Al fine della determinazione del valore dell'immobile possono essere utilizzati uno o più metodiche di valutazione.

In alcuni casi, potrebbe essere opportuno realizzare la valutazione immobiliare adottando più di una metodica di valutazione.

8. Riepilogo dei valori di stima

LOTTO 326/2024

LOTTO NR. 1

Lotto 1 (Sez. NCT, Foglio n. 6, mappale n. 87, subalterno n.7 e subalterno n.8)

- **Appartamento al piano terra, piano primo, cantina, ripostiglio.**
Ubicazione: Fiesse, via San Rocco n. 9
- **Identificativi catastali:** Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 7 - cat. A/7, Classe 2, consistenza: 10 vani, Totale: 247 mq – Totale escluse aree scoperte: 237 mq, rendita € 593,93
Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

PIZZINI ALBERTO: proprietà 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: possibile divisione tra appartamento al piano terra e piano primo

- **Autorimessa.**
Ubicazione: Fiesse, via San Rocco n. 9
- **Identificativi catastali:** Sezione NCT Foglio: 6 Mappale: 87
Subalterno 8 - cat. C/6, Classe 3, consistenza: 23 mq, Totale: 27 mq, rendita € 27,32
Quota di proprietà: 1000/1000 Diritto di proprietà: 1/1

PIZZINI ALBERTO: proprietà 1000/1000

Divisibilità dell'immobile: impossibile

VALORE TOTALE:

Valore in libero mercato: **281.000 €**

Valore in caso di vendita forzata: **225.000 €**

Al fine di perseguire obiettivi di trasparenza e di efficienza dei mercati immobiliari moderni, l'analisi estimativa dev'essere ricondotta alla best practise, ovvero la migliore pratica valutativa tra quelle esistenti nell'esercizio della professione.

La best practice è usata come benchmark minimo accettabile.

Non sono pertanto ammessi per la determinazione dei valori di cui sopra i giudizi di stima o stime sintetiche (monoparametriche), in quanto difficilmente dimostrabili, replicabili e verificabili nel tempo.

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale:

Arch. Martinazzoli Alessandro

Iscritto all'Ordine/Albo:

Ordine degli architetti di Brescia al n°2916

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 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.
- ☒ 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



Data rapporto valutazione: 13/06/2025

10. Elenco della documentazione da allegare al rapporto di valutazione

1. Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato
2. Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata
3. Elaborati fotografici
4. Titoli autorizzativi
5. Schede catastali
6. Visure catastali
7. Ispezione ipotecaria
8. Documenti vari allegati

11. 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